

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU SMET DES PAYS DE COMBRAY ET COURVILLOIS



Version approuvée en conseil
syndical du 24 février 2014

SOMMAIRE

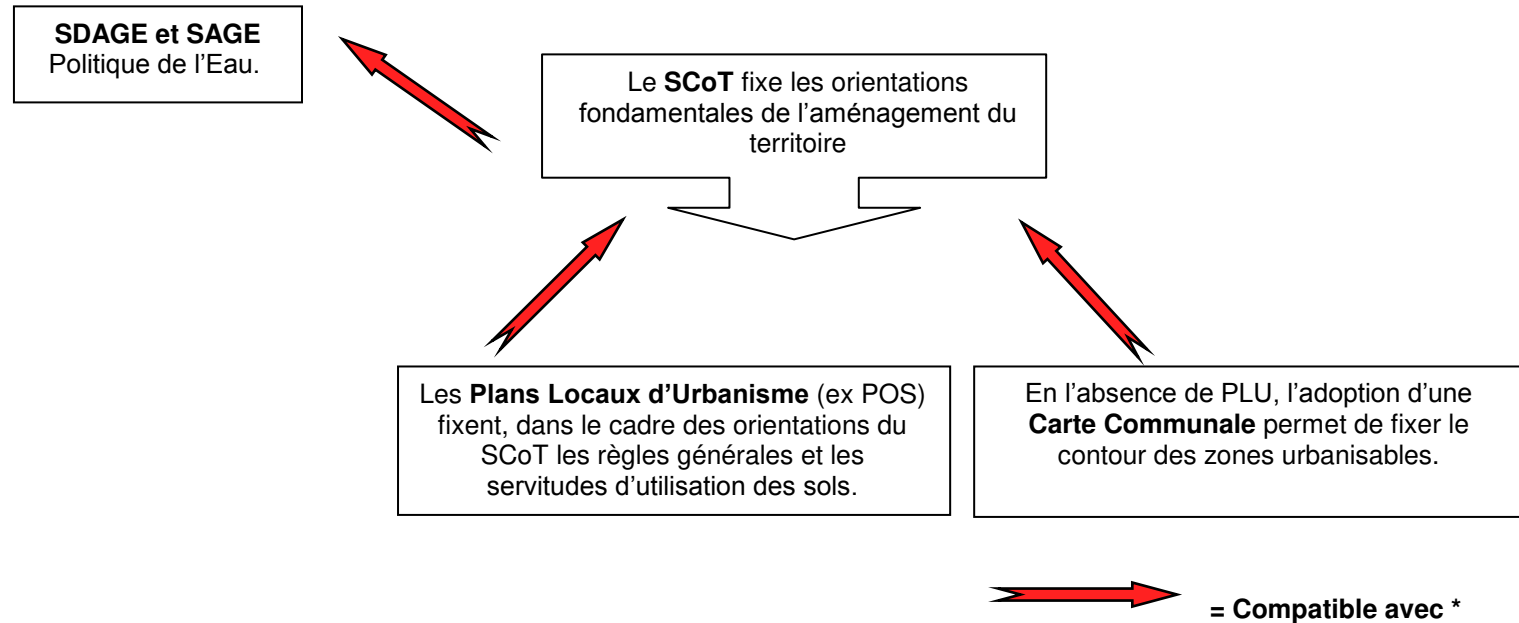
INTRODUCTION	4
1. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS	7
1 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
1.1 – ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE	8
1.2 - MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE	11
1.3 - AMELIORER LA DESSERTTE DU TERRITOIRE ET LES DEPLACEMENTS	12
1.4 - RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES DOUX DE DEPLACEMENTS	13
2 – LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE	16
2.1 – ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN	17
2.2 – RECENTRER LES EXTENSIONS DE CHAQUE COMMUNE	19
2.3 – RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE L'OCCUPATION FONCIERE	20
2.4 – MAINTENIR DES COUPURES D'URBANISATION	22
2.5 – DEVELOPPER MODEREMENT LES HAMEAUX	23
2. LES GRANDS EQUILIBRES DANS L'URBANISATION	24
1 – LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT	25
1.1 - DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	25
1.2 - POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS AIDES	27
1.3 - PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX BESOINS	28
2 – LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES	29
2.1 – RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES	29
2.2 - PROGRAMMER DES CAPACITES D'ACCUEIL ADAPTEES AUX PETITES ENTREPRISES ARTISANALES ET COMMERCIALES	32
2.3 - VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE	33

3. LES GRAND EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS	35
1 – LES ESPACES NATURELS A PROTEGER ET LE MAINTIEN DES EQUILIBRES ECOLOGIQUES	36
1.1 – LES ESPACES NATURELS A PRESERVER : LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	36
1.2 – UNE URBANISATION RAISONNEE DES VILLAGES DE VALLEE	38
1.3 – LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A CONFORTER OU A MAINTENIR	39
2 – LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES COMME SUPPORT DE L’IDENTITE DU TERRITOIRE	41
2.1 – PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES TRADITIONNELS	42
2.2 – PRESERVER ET VALORISER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE CHACUNE DES ENTITES	46
4. L’OPTIMISATION DES RESSOURCES ET LA PREVENTION DES RISQUES	50
1 – LA GESTION DES RESSOURCES	51
1.1 – UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE ENERGETIQUE	51
1.2 – LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	53
1.3 – LA GESTION DES DECHETS	55
2 – PRESERVER LA SANTE PUBLIQUE ET PREVENIR LES RISQUES	56
2.1 – DIMINUER L’EXPOSITION AU BRUIT DE LA POPULATION	56
2.2 – LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	57

INTRODUCTION

Ce troisième document ¹ (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) constitue **le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (Cartes Communales, POS/PLU) ²**.

Ces derniers devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document.



* Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

¹ Selon l'article R 122.1 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs assortis de documents graphiques. »

² Doivent être compatibles avec les orientations du SCoT (article L 122-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU).
- Les Schémas de Développement Commercial.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
- Les Cartes Communales.
- Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.
- Les autorisations d'urbanisme commercial.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT par le Conseil syndical³.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus du syndicat mixte selon trois grands objectifs transversaux débattus en conseil syndical en avril 2012 :

Objectif ① - Renforcer l'attractivité économique du territoire (les dynamiques de développement).

Objectif ② - Organiser un développement urbain respectueux du territoire (les modes d'urbanisation).

Objectif ③ - Valoriser le cadre de vie et l'environnement (les mesures de protection et les actions de valorisation).

Dans son prolongement, le **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO) du SCoT (article L 122.1.4 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif :

- de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD,
 - . les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
 - . les objectifs relatifs notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
 - . à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
 - . aux localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
 - . à la protection des paysages et à la prévention des risques.

Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique.

³ Conformément à l'article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme,

« Lorsqu'un de ces documents [SCoT, ..] est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »

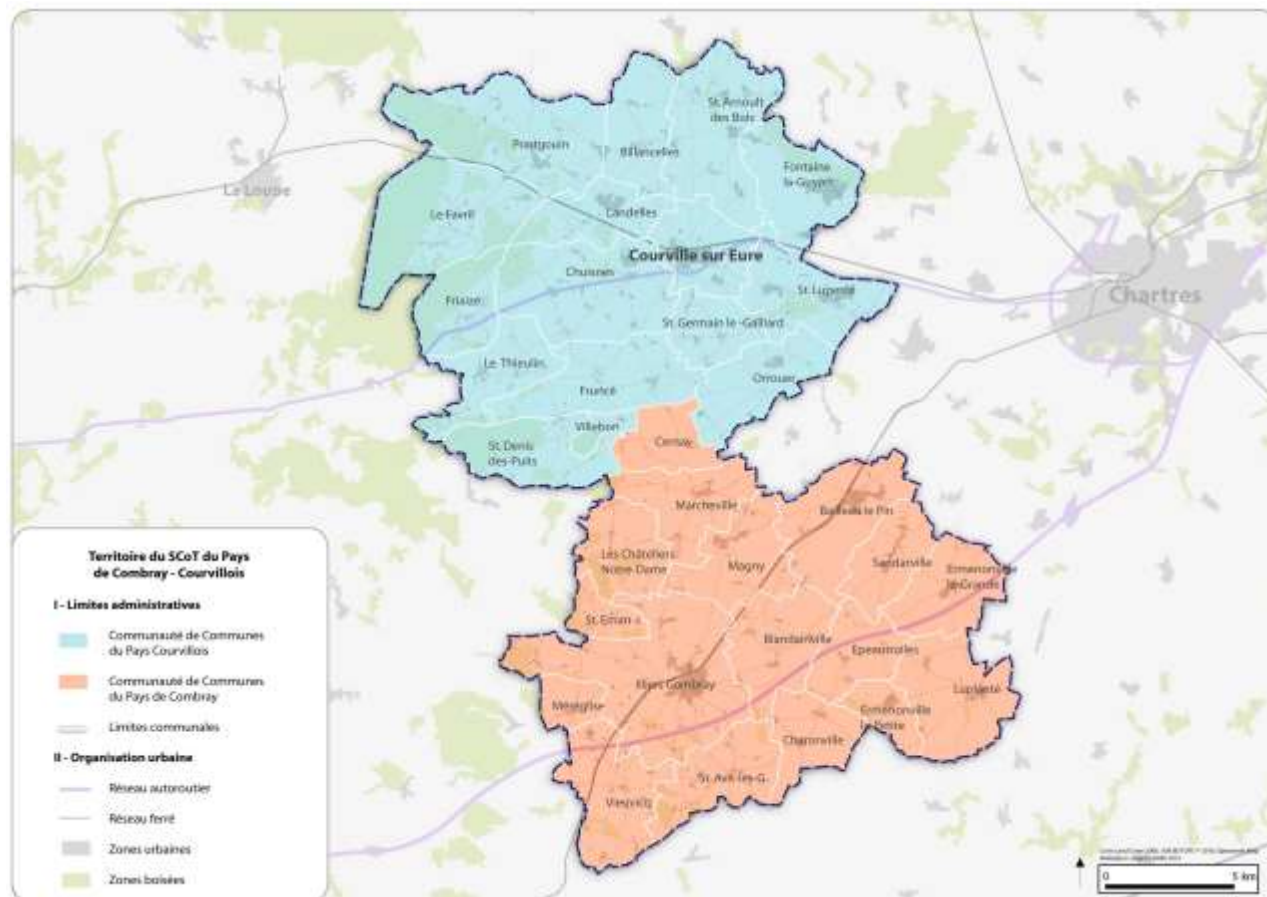
De plus, l'article L 123-14 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme autorise le Préfet à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT :

« Le Préfet met également en œuvre la procédure [de révision ou de modification du PLU pour être rendu compatible] lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L 123-1, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale (...) ou d'un programme local de l'habitat. ».

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- Les principes qui explicitent le parti d'aménagement adopté par le PADD.
- Une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque Commune membre du SMET des Pays de Combray et Courvilleois (cf. carte ci-contre) déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.



Chacun des trois items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend des *orientations*, qui s'adressent aux Collectivités locales du territoire :

- « **Le SCoT prescrit** » constitue les orientations opposables aux P.L.U., avec lesquelles ceux-ci doivent être compatibles. Ce sont les seules règles dans le document qui peuvent être opposées.
- « **Le SCoT recommande** » invite les Collectivités locales à adopter des options d'aménagement ou des pratiques de gestion qui permettent de traduire les objectifs du SCoT. Elles ont valeur d'invitation, étant apparues comme profitables au territoire au cours des échanges d'élaboration du document, mais ne sont pas contraignantes. Par la nature de leur objet il a été jugé préférable de donner une souplesse d'application par commune.

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS

 **Les grandes orientations d'aménagement.**

 **Les principes de restructuration urbaine.**

1 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

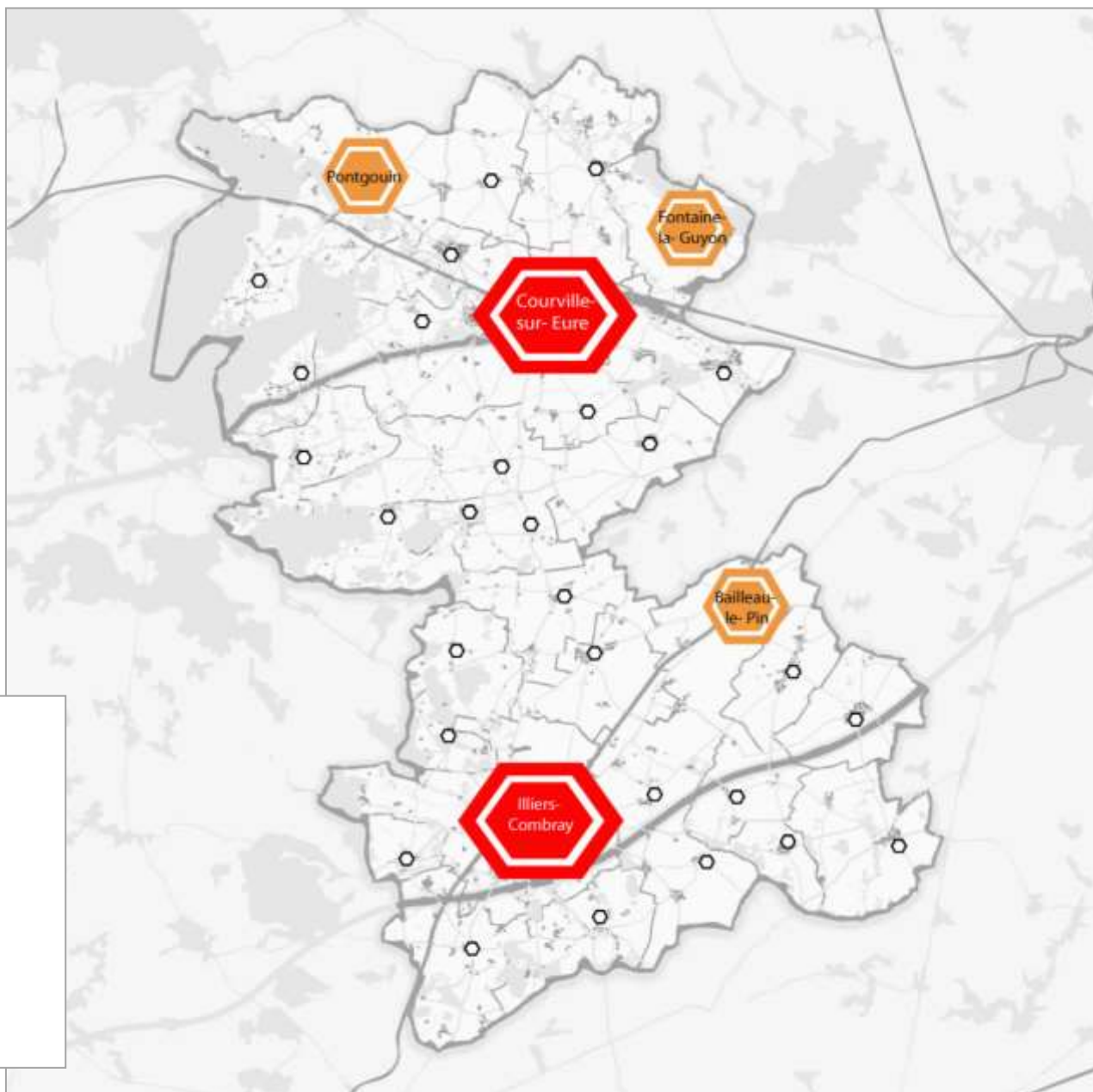
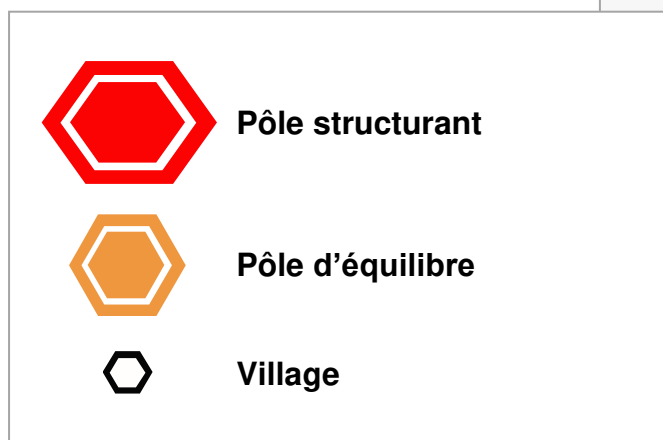
1.1 – ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Afin de garantir un **développement équilibré sur le territoire** et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, le syndicat mixte a affirmé son choix d'une organisation structurée en **3 niveaux de polarités** :

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.25 à 34 du PADD)</p> <p style="text-align: center;">Point 1 – Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement (p.27-28 du PADD)</p>
<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>Le développement du territoire du SMET des Pays de Combray et Courvilleois fera en privilégiant le renforcement des pôles structurants de Courville- sur- Eure et Illiers- Combray et des pôles d'équilibres qui lui sont associés : Pontgouin, Fontaine- la- Guyon et Bailleau- le- Pin.</p> <p>L'espace rural (qui intègre l'ensemble des 28 autres communes du territoire) viendra compléter l'armature urbaine définie pour structurer le territoire aux horizons 2023 et 2033.</p> <p style="text-align: center;">1 – Conforter les pôles structurants de Courville- sur- Eure et Illiers- Combray</p> <p>Ces deux communes regroupent la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ces pôles, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (centres commerciaux, équipements divers et spécialisés ...).</p> <p>Il s'agit par conséquent de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (administration, parc de logements diversifié dont une part locative significative, équipements, services, activités...) sur ce pôles structurants, par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation, avec les services urbains de bon niveau (commerces, équipements culturels ...). La force de ces fonctions est indispensable pour que le territoire conserve son attractivité originale et puisse poursuivre son développement économique et surtout démographique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir d'une grande part des nouveaux logements: près du quart de la programmation du SCoT. - Programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location). - Proscrire toute urbanisation déconnectée: développer les parties urbanisées en continuité d'espaces bâtis existants. - Privilégier les capacités de densification notamment dans les « dents creuses » du tissu urbain existant.

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.24 à 36 du PADD)</p> <p>Point 1 – Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement (p.25-26 du PADD)</p>
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>2 – Renforcer les pôles d'équilibre de Pontgouin, Fontaine- la- Guyon et Bailleau- le- Pin.</p> <p>Pontgouin, Fontaine- la- Guyon et Bailleau- le- Pin proposent une offre secondaire en matière d'habitat, d'équipements et de services.</p> <p>Il s'agit d'intégrer dans les perspectives de développement ces pôles d'équilibre qui viendront compléter et conforter l'armature urbaine du territoire notamment en terme de desserrement des deux pôles structurants : conforter leur rôle de pôle de services de proximité, développer l'offre de logements (notamment l'offre en locatif</p> <p>Sur ces pôles, une offre diversifiée de logements devra être recherchée dans les futures opérations d'aménagement.</p> <p>L'implantation à terme en fonction de l'évolution des besoins d'un équipement structurant de niveau supra communal dans ces pôles sera possible. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne accessibilité par les transports collectifs, de bonne desserte par les réseaux et être étudiée en concertation étroite avec le Conseil Syndical du SMET des Pays de Combray et Courvilleois.</p> <p>Les parties actuellement urbanisées de ces pôles devront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisées en continuité avec le bâti existant.</p> <p>L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.</p> <p>3 – Intégrer les communes rurales à la dynamique de développement</p> <p>Le reste du territoire complète l'offre en matière d'habitat (logements, équipements et services).</p> <p>Il s'agit d'intégrer dans les perspectives de développement cet espace périphérique qui complète l'armature urbaine du territoire.</p> <p>Sur cet espace rural une offre diversifiée de logements devra être recherchée dans les futures opérations d'aménagement.</p> <p>Il s'agira dans cet espace de développer de manière maîtrisée les villages afin de préserver leur caractère rural.</p> <p>Les parties actuellement urbanisées des villages devront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.</p> <p>Les options d'aménagement prendront en compte le maintien des caractéristiques du milieu rural.</p> <p>L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.</p>

Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante



1.2 - MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p><i>Axe 1 – Renforcer l’attractivité économique du territoire</i></p> <p><i>Point 3 : Améliorer la situation économique du territoire (p. 12 à 13 du PADD)</i></p> <p><i>Point 4 : Appuyer le développement économique du territoire sur les fonctions économiques et résidentielles (p. 14 à 17 du PADD)</i></p> <p><i>Point 5 : Renforcer les capacités d’accueil de nouvelles entreprises (p. 18 à 20 du PADD)</i></p>
<p>Le territoire fait le choix de fonder son développement économique sur plusieurs axes majeurs pour lesquels il prendra des initiatives pertinentes et veillera à proposer les meilleures conditions à ses entreprises et porteurs de projets : le développement et la diversification de son offre économique sur les zones d’activités repérées, le renforcement d’une agriculture performante et durable au sein d’un projet de développement rural, une ambition touristique rehaussée et le développement d’une économie résidentielle garante de proximité.</p>	
<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>L’économie productive (qui occupe déjà une place sur le territoire) devra être développée : poursuivre le développement de solutions immobilières et foncières d’accueil des porteurs de projets et des entreprises particulièrement nécessaire s’il s’agit de technologies innovantes. A cette fin des réserves foncières adaptées seront constituées et retraduites par des zonages appropriées dans les PLU concernés.</p> <p>De nouvelles branches d’activités pourront être développées :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les activités tertiaires (peu consommatrices d’espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé), . l’économie résidentielle (services à la personne créateurs d’emplois qui peuvent s’intégrer dans le tissu urbain existant). . les activités liées aux nouvelles technologies, à la communication, . les activités liées à l’environnement (développement des énergies renouvelables ...). <p>Aucun créneau potentiel de développement économique ne devra être exclu sur le territoire à partir du moment où il n’occasionne pas de nuisances particulières pour le proche voisinage et s’accorde avec les réseaux existants et/ou prévus sur le secteur.</p> <p>Le secteur du tourisme devra faire l’objet d’une attention particulière compte tenu du potentiel existant qui demeure parfois insuffisamment développé ou valorisé. Concrètement les efforts devront porter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> . le développement d’une offre d’hébergement plus complète correspondant au type de tourisme visé, . la poursuite du maillage de circuits de randonnées et le décroisement des boucles existantes, . la préservation des atouts naturels qui sont fondamentaux pour son attractivité touristique, en évitant notamment la banalisation des paysages par l’urbanisation, la valorisation des atouts culturels, ... <p>L’offre commerciale de proximité devra être développée (cf. détails sur les prescriptions dans le DAC joint à ce document).</p> <p>Une activité agricole dynamique devra être conservée sur le territoire. Trois objectifs paraissent indissociables pour donner toute sa mesure au développement rural du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> . prendre des initiatives publiques qui favorisent le développement des ventes en circuits courts, . préserver sur le temps long la Surface Agricole Utile et apporter ainsi aux chefs d’entreprises la visibilité dont ils ont besoin. Lorsque des réaménagements fonciers sont indispensables, veiller à proposer des solutions de compensation adaptées, . poursuivre la structuration des chemins de randonnées et la mise en valeur du patrimoine rural qui répondent à une demande touristique stable et en lien avec les valeurs d’authenticité que souhaite maintenir le territoire. Elle participe également à l’attractivité résidentielle retrouvée des communes rurales.

1.3 - AMELIORER LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET LES DEPLACEMENTS

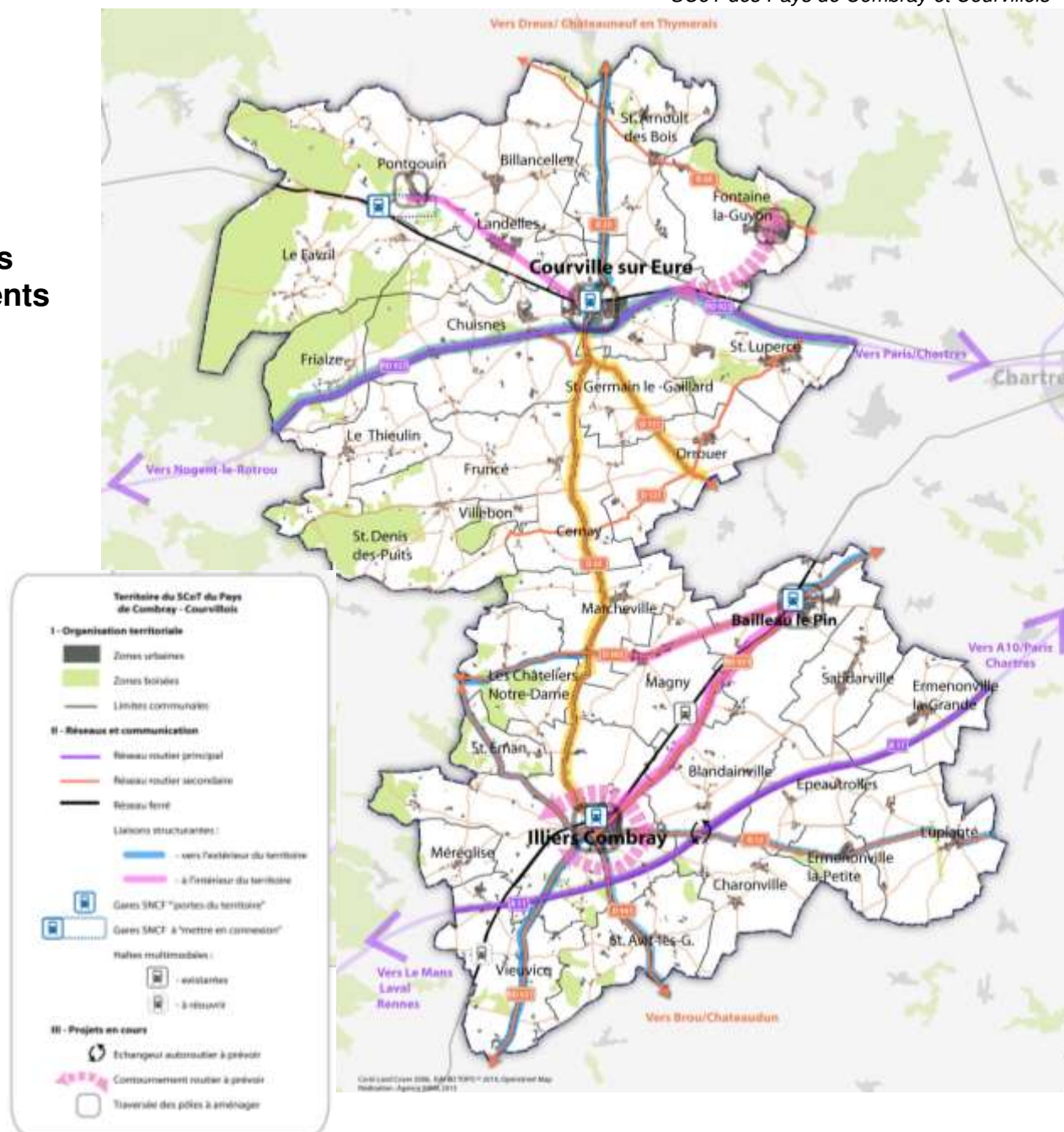
Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p><i>Axe 1 – Renforcer l’attractivité économique du territoire</i></p> <p><i>Point 6 : Organiser les déplacements sur le territoire du SCoT et avec l’extérieur (p.21 à 24 du PADD)</i></p>
	<p>Déplacements quotidiens ou ponctuels, courts ou longs, contraints ou choisis, professionnels ou de loisirs ... le territoire doit se donner une stratégie de mobilités à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Favoriser la connexion avec les centres décisionnels proches (Paris, Chartres ...). La vitesse est ici un critère déterminant. . Développer les alternatives à la voiture dans les déplacements entre les communes en tenant compte des contraintes du monde rural et en veillant à assurer l’interconnexion des services, . Privilégier des villes plus compactes et plus propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l’importance environnementale de ces pratiques.
<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>La croissance du parc automobile devrait se poursuivre : de l’ordre de 2 000 véhicules supplémentaires sur le territoire dans la perspective d’une croissance d’environ 1 300 logements supplémentaires au cours des 10 prochaines années (1^{ère} phase de mise en œuvre du SCoT).</p> <p>Les besoins en déplacement seront accentués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - besoins émanant de personnes résidant sur le territoire - mais également ménages extérieurs empruntant le réseau routier pour se rendre dans les pôles d’emplois extérieurs. <p>Adapter le réseau routier en permettant la reprise de certains projets routiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d’un itinéraire de déviation de la commune d’Illiers- Combray: voie de contournement, - projet de création d’un échangeur autoroutier sur l’autoroute A11 au niveau de la sortie 3.1 d’Illiers- Combray, au droit de la future zone d’activités. - permettre une modernisation (revoir la géométrie de la route par exemple, le type de revêtement ...) de la RD23 (sur le tronçon Nord- Sud reliant les deux pôles structurants) - faciliter la réalisation d’une liaison entre Courville-sur-Eure et Fontaine- la- Guyon. <p>Assurer la sécurisation de certains axes :</p> <p>Le SCoT ne programme aucune création de voirie nouvelle en dehors d’aménagements de sécurité. L’ensemble de ces projets devra être conçu avec des caractéristiques compatibles avec la circulation des engins agricoles. Dans les études préalables aux projets de développement (habitat, zones d’activités économiques, équipements générateurs de flux), les conditions de desserte devront être explicitées, et notamment l’impact sur le trafic, les besoins de stationnement, les conditions de livraison, les besoins de desserte par les transports collectifs, l’impact sur l’activité agricole et la circulation des engins agricoles.</p>
<p style="text-align: center;">Recommandations du SCoT :</p>	<p>Améliorer les conditions de circulation :</p> <p>L’amélioration et la sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées de ville et de village, réduction des vitesses) devront être recherchées.</p> <ul style="list-style-type: none"> . Plan de circulation. . Réduction des vitesses par des aménagements de sécurité. . Recalibrage de certaines voiries. . Inscription d’emplacements réservés dans les PLU au titre de la circulation. . Prise en compte des circulations agricoles existantes: un plan de circulation des engins agricoles pourra être réalisé dans les diagnostics des PLU.

1.4 - RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 1 – Renforcer l'attractivité économique du territoire</p> <p>Point 6 : Organiser les déplacements sur le territoire du SCoT et avec l'extérieur (p.21 à 24 du PADD)</p>
<p>Compte- tenu de la longueur des déplacements, les transports en commun apparaissent comme l'alternative la plus sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, il est plus difficile qu'ailleurs à développer. Structurer des lignes fixes s'avère onéreux, et lorsque les taux de remplissage des navettes sont trop faibles le déséquilibre financier entre charges et ressources devient un obstacle insurmontable. Dans les choix qui seront faits par les autorités organisatrices de transports, un souci particulier sera porté aux difficultés des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.</p>	
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>1 - Les infrastructures ferroviaires.</p> <p>Le fonctionnement et le rayonnement des gares de Courville- sur- Eure, Pontgouin, Illiers-Combray, Magny-Blandainville, Fontaine- la- Guyon, Vieuvicq et Bailleau- le- Pin devront être optimisés. Il faudra également veiller à l'amélioration de la liaison entre Saint- Aubin- des- Bois et l'agglomération chartraine. Il s'agira en concertation avec la SNCF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de favoriser l'intermodalité sur ces sites (voitures, transports collectifs, modes doux vélos/piétons ...) par des aménagements tels que des espaces pour le stationnement des vélos, des espaces de stationnement pour les bus ... ; - de poursuivre les partenariats (SNCF/ RFF ...) pour financer des aménagements sur ce pôle de liaison. - de prévoir la mise en connexion de la gare de Pontgouin avec le réseau ferroviaire existant. <p>2 - Les transports collectifs.</p> <p>Une meilleure couverture du territoire par les transports collectifs devra être recherchée ainsi qu'une réduction des déplacements en véhicules particuliers (qui sont la source de nombreuses nuisances).</p> <p>Le renforcement de l'offre devra s'appuyer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration de lignes régulières (itinéraires, temps de parcours, coordination avec les horaires de la SNCF). - Une optimisation du transport scolaire. - Le développement et/ou renforcement d'un service de desserte sur les gares du territoire. - L'amélioration des liaisons en transports collectifs entre la zone de grande capacité et les gares du territoire. <p>Des réflexions devront être menées avec le Conseil Général et le Conseil Régional.</p>

<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>3 - Valoriser les modes doux de déplacement (déplacements non motorisés : vélo, marche ...).</p> <p>Il s'agit d'assurer de manière sécurisée les relations communales sur la base d'itinéraires vélo et piétons. L'objectif est de faciliter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accès aux principaux pôles d'intérêt du territoire (gare, pôles de services, pôles d'emplois, établissements scolaires, espaces naturels, espaces de loisirs et de détente ...), - et l'intermodalité vis-à-vis du réseau de transports collectifs (faciliter le changement de mode de transport sur un même lieu). <p>Les opérations d'aménagement devront créer les conditions favorables au développement d'un schéma des circulations douces à l'échelle du territoire.</p> <p style="text-align: center;">Elles ne devront pas empêcher une continuité dans les circuits, avec pour enjeu une qualité de vie accrue et le report modal (c'est-à-dire créer les conditions d'un changement aisé de mode de transport : du vélo au bus, de la voiture au train etc ...).</p>
<p style="text-align: center;">Recommandations du SCoT :</p>	<p>Tout projet d'aménagement (zone d'activités, logement locatif social ...) devra être relié par un mode doux de déplacement.</p> <p>Par ailleurs, la circulation des piétons devra être facilitée par des aménagements adaptés (sécurité ...) dans les secteurs les plus dangereux : secteurs urbains, franchissement des principales départementales ...</p> <p>4 – Le covoiturage</p> <p>Des aires de covoiturage sauvage existent sur le territoire. Afin d'encourager la pratique du covoiturage en Eure et Loir, le Conseil général a créé une plateforme internet (covoiturage.eurelien.fr) qui fonctionne comme une base de données permettant les mises en relation d'usagers (750 inscrits, 650 trajets réguliers enregistrés au bout d'un an d'existence). Dans un deuxième temps, le Conseil général a souhaité expérimenter le principe de parcs de stationnement dédiés à cet usage (points de covoiturage). Il ne s'agit pas de création « ex nihilo » mais de labelliser et rendre lisible des lieux de stationnement pour covoiturage sur des parkings déjà existants et où un usage existant ou potentiel est possible.</p> <p>Le SCoT préconise ainsi l'aménagement d'aires de covoiturage dans une perspective de mobilité durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de préférence au sein des ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial) ; - à proximité des échangeurs ou de zones d'activités notamment ; <p>Ces aires de covoiturage devront autant que possible répondre à un certain nombre de critères d'aménagement pour assurer l'attractivité nécessaire, la lisibilité, le confort et la sécurité : ombrage, visibilité avec les axes routiers...</p>

Améliorer la desserte du territoire et les déplacements puis renforcer les transports collectifs et les modes doux de déplacements



2 – LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE

Cinq principes de restructuration urbaine sont proposés :

- 1 – Encourager le renouvellement urbain.
- 2 – Recentrer les extensions de chaque commune.
- 3 - Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière.
- 4 - Maintenir des coupures d'urbanisation.
- 5 – Maîtriser le développement des hameaux.

2.1 – ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Objectif stratégique retenu dans le PADD	Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.24 à 36 du PADD)
	Point 3 : freiner l'étalement urbain (p.32 à 34 du PADD)
<p>Le choix des nouveaux espaces à ouvrir à l'urbanisation est un élément fondamental dans la mise en œuvre à venir du Schéma de Cohérence Territoriale. Les modes de déplacements doux étant moins rapides, ils impliquent des distances d'accès plus courtes aux services des centres- villes et aux points d'embarquement des transports collectifs. Il est donc recommandé de privilégier les espaces les plus proches, en hiérarchisant les disponibilités foncières par temps d'accès. Au- delà de 500 mètres, l'usage de la voiture devient presque incontournable.</p> <p>Les communes devront veiller à ce que les nouveaux quartiers puissent être étendus de proche en proche, en ménageant des ouvertures dans la trame parcellaire. Les lotissements organisés en raquette sont souvent impossible à prolonger. Les trajets vers les centres- villes et les services s'en trouvent allongés, et dissuadent les déplacements à pied ou à vélo (cf. pages précédentes).</p> <p>Sans abandonner la structuration caractéristique des villages du territoire, les communes veilleront à ne pas développer de façon excessive ceux-ci.</p>	

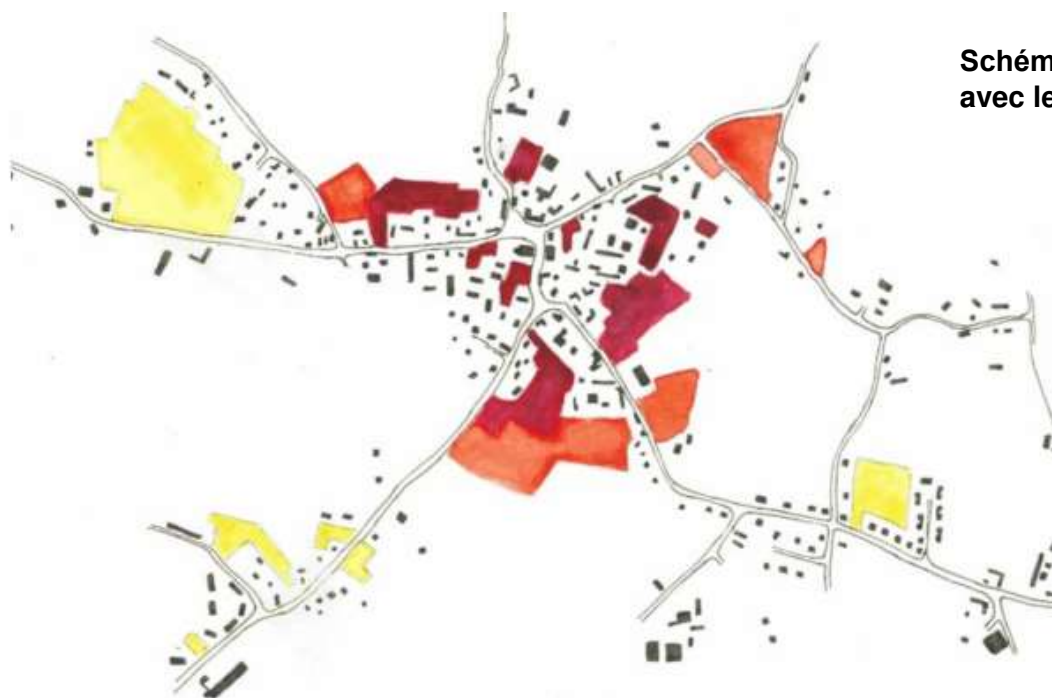


Schéma d'un aménagement urbain en lien avec les types de déplacements recherchés

- Disponibilités foncières à moins de 300 mètres des services : les déplacements à pieds ou en vélo sont grandement facilités
- Disponibilités foncières situées entre 300 à 500 mètres des services : les déplacements doux restent possibles.
- Disponibilités foncières situées au-delà de 500 mètres des services : l'usage de la voiture devient majoritaire voire exclusif

<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>Donner la priorité au renouvellement urbain.</p> <p>Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée en priorité. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées (notamment les secteurs autour des gares), gage d'insertion du projet.</p> <p>Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte communale), les Communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens etc ...).</p> <p>L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat.</p> <p>Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cohérence avec le tissu urbain existant, - la bonne insertion des volumes, - la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses). <p>Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte Communale) de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes du SCoT.</p> <p>Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).</p> <p>La transformation de certaines propriétés bâties (maisons, granges ...) en plusieurs logements devra respecter des conditions de stationnement définies localement.</p> <p>Ces opérations ne devront pas conduire à une surdensification du secteur concerné.</p>
--	--

2.2 – RECENTER LES EXTENSIONS DE CHAQUE COMMUNE

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.24 à 36 du PADD)</p> <p>Point 3 : freiner l'étalement urbain (p.32 à 34 du PADD)</p>
<p>Recommandations du SCoT :</p>	<p>Développer une logique de projet urbain maîtrisé.</p> <p>La réalisation des extensions urbaines dans chaque commune nécessitera d'entrer dans une logique de projet urbain et de mettre en œuvre les moyens et les procédures adaptées pour en assurer la maîtrise.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des schémas d'organisation et d'aménagement de secteurs centraux (centres-villes, centres-bourgs) devront être annexés aux documents d'urbanisme locaux. - Pour maîtriser la réalisation de ces opérations, les Collectivités pourront avoir recours à des procédures d'aménagement d'ensemble (de type Zone d'Aménagement Concerté). <p>Le principe de recentrage de l'extension urbaine à respecter par chaque commune vise à optimiser les investissements publics.</p>

2.3 – RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE L'OCCUPATION FONCIERE

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.24 à 36 du PADD)</p> <p>Point 3 : freiner l'étalement urbain (p.32 à 34 du PADD)</p>
<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>1 - Travailler sur la densité.</p> <p>L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agira de rechercher une augmentation des densités actuelles. Les PLU et Cartes Communales devront évaluer les densités existantes et rechercher une densité supérieure dans les nouvelles opérations en fonction de cette évaluation et des conditions de faisabilité. Toutefois, il faudra veiller à ce que cette densification ne soit pas perturbatrice de l'image ou du fonctionnement du quartier qui accueille cette densification. - Elle devra se faire en valorisant la qualité du cadre de vie et des formes urbaines traditionnelles. - La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer. - Des solutions de densification pourront être recherchées dans le tissu urbain existant, sous la forme de maisons de ville, de petits collectifs. - La densité devra être harmonisée en milieu urbain aux formes urbaines traditionnelles. - La densité sera moins élevée en périphérie des villages. - Des espaces de respiration devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité). - <u>La densification sera plus fortement développée dans un rayon de 500 mètres autour des pôles gares</u> sauf contraintes réglementaires environnementales/ architecturales/ techniques ...

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.24 à 36 du PADD)</p> <p>Point 3 : freiner l'étalement urbain (p.32 à 34 du PADD)</p>
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>2 - Développer prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés.</p> <p>Les extensions urbaines devront lorsque cela est techniquement possible être réalisé en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées (notamment en assainissement collectif). L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après exploration de toutes les possibilités d'urbanisation en secteurs équipés et desservis (et des contraintes qui s'y exercent).</p> <p>Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.</p> <p>L'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers.</p> <p>Les extensions urbaines devront être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles pérennes (préserver des possibilités d'extension des exploitations agricoles ; éviter l'enclavement d'une exploitation agricole dans l'espace urbain).</p>
Recommandations du SCoT :	<p>Les zones d'urbanisation future devront faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble, définissant un schéma d'aménagement organisant les fonctions urbaines et organisant une composition urbaine de façon à conforter le tissu urbain existant.</p> <p>Lorsque les communes établissent ou révisent leur document d'urbanisme local, il est important de réaliser un diagnostic agricole permettant notamment de situer de façon exhaustive tous les sites d'activités agricoles sur leur commune mais également d'en déterminer la pérennité.</p>

2.4 – MAINTENIR DES COUPURES D'URBANISATION

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire (p.24 à 36 du PADD)</p> <p>Point 3 : freiner l'étalement urbain (p.32 à 34 du PADD)</p>
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>1 – Les objectifs recherchés.</p> <p>Les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés.</p> <p>Aussi, la conservation de coupures d'urbanisation de qualité devra être recherchée.</p> <p>La préservation de coupures d'urbanisation permettra également de corriger certaines tendances d'évolution négatives en termes d'occupation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extensions urbaines linéaires le long d'axes routiers, risque de conurbation (c'est-à-dire le phénomène au cours duquel deux espaces bâtis finissent par se rejoindre) induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle. <p>2 – La définition des coupures d'urbanisation.</p> <p>Les coupures d'urbanisation indiquent un principe de liaison naturelle à maintenir sur plusieurs secteurs du territoire.</p> <p>Ces coupures d'urbanisation à préserver sur le territoire ont pour objectif de cadrer le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites du développement de l'habitat.</p>

2.5 – DEVELOPPER MODEREMENT LES HAMEAUX

Objectif stratégique retenu dans le PADD	Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire Point 3 : freiner l'étalement urbain	(p.24 à 36 du PADD) (p.32 à 34 du PADD)
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>Préserver l'identité propre des hameaux⁴.</p> <p>Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux hameaux. Ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.</p> <p>L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la construction des « dents creuses ». - Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares ...). - Prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions. - En cas d'extension de l'urbanisation, respecter un dimensionnement adapté des nouvelles opérations de logements afin de maintenir une harmonie dans la structure urbaine du hameau. 	



⁴ Le hameau est une micro-agglomération d'habitations. Un écart se distingue de la définition de hameau par le fait qu'il est possible qu'un écart soit constitué d'une seule habitation.

2. LES GRANDS EQUILIBRES DANS L'URBANISATION

 Les orientations générales en matière de logement.

 La localisation des activités économiques.

1 – LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT

1.1 - DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire Point 2 : Poursuivre le développement de l'habitat 2.1 – Accentuer la croissance du parc de logements (p.29 du PADD) 2.3 – Diversifier l'offre de logements (p.31 du PADD)</p>		
Recommandations du SCoT :	<p>1 - Programmer une production de logements de l'ordre de 130 logements / an.</p>		
	<p>La programmation de nouveaux logements devra respecter l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante en matière de développement de l'offre de logements.</p>		
		Rythme de construction annuel constaté sur la période 1999 - 2008	Rythme de construction annuel proposé à l'horizon 2023 puis 2033
	Pôles structurants	25	37
	Pôles d'équilibres	27	35
Communes rurales	58	58	
TOTAL SCoT	110	130	

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire Point 2 : Poursuivre le développement de l'habitat 2.1 – Accentuer la croissance du parc de logements (p.29 du PADD) 2.3 – Diversifier l'offre de logements (p.31 du PADD)</p>																
<p>Recommandations du SCoT :</p>	<p>2 – Diversifier la typologie des nouveaux logements.</p> <p>Le logement pavillonnaire est actuellement la forme d'habitat largement dominante sur le territoire du SCoT.</p> <p>Au cours des dernières années, la production de nouveaux logements a porté essentiellement sur des logements de type individuel, confortant la place de ce type de logement sur le territoire du SCoT.</p> <p>Néanmoins, pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.</p> <p>Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.</p> <p>Cette diversification devra s'appuyer sur des proportions à rechercher des différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine : pôles structurants, pôles d'équilibres, communes rurales).</p> <p>Tenant compte des spécificités communales il est envisagé une déclinaison de ces ratios par commune pour cette catégorie de l'armature urbaine.</p> <p>Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés :</p> <table border="1" data-bbox="748 1038 2094 1257"> <thead> <tr> <th></th> <th>% logements collectifs</th> <th>% logements individuels groupés</th> <th>% logements individuels purs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôles structurants</td> <td>15%</td> <td>25%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>Pôles d'équilibres</td> <td>5%</td> <td>20%</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>Communes rurales</td> <td></td> <td>10%</td> <td>90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le SCoT préconise de travailler sur une plus grande densité des logements pour être plus économe dans la consommation de l'espace.</p>		% logements collectifs	% logements individuels groupés	% logements individuels purs	Pôles structurants	15%	25%	60%	Pôles d'équilibres	5%	20%	75%	Communes rurales		10%	90%
	% logements collectifs	% logements individuels groupés	% logements individuels purs														
Pôles structurants	15%	25%	60%														
Pôles d'équilibres	5%	20%	75%														
Communes rurales		10%	90%														

1.2 - POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS AIDES

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire Point 2 : Poursuivre le développement de l'habitat 2.1 – Accentuer la croissance du parc de logements (p.29 du PADD) 2.3 – Diversifier l'offre de logements (p.31 du PADD)</p>
<p>Recommandations du SCoT :</p>	<p>1 - Renforcer la mixité sociale.</p> <p>1.1 - Un objectif souhaité</p> <p>S'il n'y a pas de production nouvelle de logements locatifs aidés au cours des prochaines années, la proportion de ce type de logements dans le parc global baissera à terme (compte tenu de la programmation de nouveaux logements).</p> <p>Par conséquent, le SCoT indique un objectif souhaité et les moyens à mettre en œuvre au cours des prochaines années en terme de création de logements aidés qui devront répondre à la définition du logement aidé donnée par le Code de la Construction et de l'Habitation.</p> <p>L'objectif est de tendre vers la construction de 75 logements locatifs aidés sur la 1^{ère} phase d'évaluation du SCoT.</p> <p>Cet objectif trouvera une concrétisation soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.</p> <p>Il tiendra compte de la situation de chaque commune : son poids démographique, son parc aidé déjà existant, son niveau d'équipements et de desserte par les transports collectifs.</p> <p>Les pôles structurants devront accueillir 60% des 75 logements locatifs aidés prévus tandis que les pôles complémentaires accueilleront les 40% restants de cette production.</p> <p>Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte cet objectif souhaité et démontrer de quelle manière il pourra être atteint (notamment à travers un zonage et une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement dans la réalisation de logements locatifs sociaux.</p> <p>Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants autant qu'il les suscite. Il porte aussi des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment. A ce titre la production de logements adaptés permettant le maintien de l'autonomie des personnes âgées sera favorisée sur les polarités du territoire bénéficiant d'un accès privilégié aux commerces, services et équipements. Il pourra être pris exemple sur les opérations récentes menées sur Courville sur Eure (maisons types « Euréiales »).</p> <p>Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des Collectivités locales. Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Il pourra être complété par un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) destiné à préciser par commune la mise en œuvre de ces objectifs et à traduire les ambitions locales.</p> <p>Ainsi, le PLH établira le besoin global en logements sociaux par commune et tiendra compte de la forte part de propriétaires parmi les publics éligibles afin que la production n'excède pas la réalité de la demande.</p>

1.3 - PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX BESOINS

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 2 – Organiser un développement urbain respectueux du territoire Point 3 : freiner l'étalement urbain 3.2 – programmer une offre foncière adaptée aux perspectives de développement (p.33 du PADD)</p>										
<p style="color: red; font-weight: bold;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de 53,1 hectares maximum sur une échéance de 10 années (soit 5,6 hectares /an) + 3 hectares de « pot commun ».</p> <p>Un premier bilan de la consommation foncière (activités+ habitat+ équipements) a été entrepris par le SMET des Pays de Combray et Courvilleois avec une consommation effective de 71 hectares sur la période 2002 - 2007 soit 142 hectares consommés sur 10 ans (soit 14,2 hectares / an).</p> <p>Il s'agit de valeurs de cadrage à respecter qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour ne pas dépasser l'objectif de production de 130 logements par an en moyenne.</p> <table border="1" data-bbox="904 517 1960 730" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: black; color: white;">Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2023 (en hectares)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: black; color: white;">Pôles structurants</td> <td style="text-align: center;">11,5</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white;">Pôles d'équilibres</td> <td style="text-align: center;">14,6</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white;">Communes rurales</td> <td style="text-align: center;">27,0</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white;">Total SCoT</td> <td style="text-align: center;">53,1 Ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ce cadrage dans la consommation du foncier ne remet pas en question les documents d'urbanisme locaux opposables (POS, PLU, Carte Communale) qui présentent dans certains cas des marges de manœuvre foncières importantes mais pas toujours disponibles. Chaque Commune définira à l'intérieur de cette programmation locale les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT.</p> <p>Cependant, une partie de cette production de logements pourra être réalisée par densification du tissu urbain existant (« dents creuses », opération de renouvellement urbain ...), permettant ainsi une économie dans l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones naturelles ou agricoles. Un potentiel de densification a été repéré sur le territoire à hauteur d'environ 99 hectares de « dents creuses » potentielles sur le territoire (cf. rapport de présentation du SCoT).</p> <p>Les aménagements programmés devront tendre vers une plus grande densité. Chaque commune organisera son développement, et notamment la densité dans les opérations d'aménagement en cohérence avec le contexte local et en tenant compte de l'évolution des besoins (vieillesse de la population ...).</p> <p>La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.</p> <p>Le principe d'un « pot commun » de 3 hectares supplémentaires a été validé afin de permettre aux communes ayant consommé l'ensemble de l'enveloppe foncière attribuée de bénéficier de nouvelles extensions urbaines sous deux conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble de l'enveloppe foncière attribué pour les 10 prochaines années a été consommée, - La commune a respecté puis justifié d'une certaine densification sur les années passées. 		Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2023 (en hectares)	Pôles structurants	11,5	Pôles d'équilibres	14,6	Communes rurales	27,0	Total SCoT	53,1 Ha
	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2023 (en hectares)										
Pôles structurants	11,5										
Pôles d'équilibres	14,6										
Communes rurales	27,0										
Total SCoT	53,1 Ha										

2 – LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 – RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p><i>Axe 1 – Renforcer l'attractivité économique du territoire</i> <i>Point 5 : Renforcer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises</i> <i>5.1- programmer une offre foncière adaptée pour l'accueil de nouvelles entreprises (p.18 du PADD)</i></p>																			
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>1 – Conserver la fonction généraliste des zones d'activités. Il n'est pas déterminé dans le SCoT de vocation particulière pour ces pôles économiques (pas de spécialisation). L'objectif est d'assurer des capacités d'accueil permettant de satisfaire une diversité de demandes en termes de taille des parcelles, de vocation des zones, d'immobilier d'entreprises, de services aux entreprises sur la zone.</p> <p>2 – Rechercher une plus grande densité. Une densification des pôles d'activités devra être recherchée (pôles existants ou à créer).</p> <p>3 - Programmer une offre foncière nouvelle (création ou extension de sites d'activités et/ou de sites industriels déjà inscrits dans les documents d'urbanisme locaux opposables à la date d'approbation du SCoT). Le SCoT repose sur les perspectives quantifiées suivantes :</p>																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Extension urbaine à vocation activités (en hectares)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ZA stratégique de niveau départemental</td> </tr> <tr> <td>ZA grande capacité le long du futur échangeur A11 (Illiers- Combray)</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ZA de niveau « communautaire »</td> </tr> <tr> <td>ZA de Courville sur Eure</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>ZA Bois Bellier (Fontaine- la- Guyon)</td> <td style="text-align: center;">7,3</td> </tr> <tr> <td>ZA « Les Mesliers » (Illiers- Combray)</td> <td style="text-align: center;">12</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ZA de niveau « communal »</td> </tr> <tr> <td>ZA de Bailleau- le- Pin</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td>Total SCoT</td> <td style="text-align: center;">134,3 hectares</td> </tr> </tbody> </table>		Extension urbaine à vocation activités (en hectares)	ZA stratégique de niveau départemental		ZA grande capacité le long du futur échangeur A11 (Illiers- Combray)	100	ZA de niveau « communautaire »		ZA de Courville sur Eure	8	ZA Bois Bellier (Fontaine- la- Guyon)	7,3	ZA « Les Mesliers » (Illiers- Combray)	12	ZA de niveau « communal »		ZA de Bailleau- le- Pin	7	Total SCoT
	Extension urbaine à vocation activités (en hectares)																			
ZA stratégique de niveau départemental																				
ZA grande capacité le long du futur échangeur A11 (Illiers- Combray)	100																			
ZA de niveau « communautaire »																				
ZA de Courville sur Eure	8																			
ZA Bois Bellier (Fontaine- la- Guyon)	7,3																			
ZA « Les Mesliers » (Illiers- Combray)	12																			
ZA de niveau « communal »																				
ZA de Bailleau- le- Pin	7																			
Total SCoT	134,3 hectares																			
	<p>Ne pas autoriser de création de nouvelle zone d'activités ex-nihilo hormis celles recensées dans le tableau ci-contre. Toutefois, si dans un délai de 6 années (période d'évaluation du SCoT) la zone de Courville- sur- Eure était saturée, les élus s'autorisent à imaginer la création d'une zone de desserrement sur la commune de Chuisne le long de la RD923.</p> <p>Ces extensions à vocation économique n'empêcheront aucunement le développement d'entreprises non- nuisante dans le tissu urbain existant et/ou l'utilisation des dents creuses et autres friches d'activités comme cela est le cas notamment sur les communes de Vieuvicq et Pontgouin (zone d'activité route de Courville et ancienne SICAPAN à proximité de la gare).</p> <p>4 - Diversifier l'offre d'accueil de nouvelles entreprises. L'offre foncière nouvelle devra être diversifiée afin de répondre à l'ensemble des demandes. Des surfaces de 500 à 1 000 m² bâties notamment devront être programmées afin de répondre aux besoins de l'artisanat et de la petite industrie. L'immobilier d'entreprises devra également être renforcé car il constitue également une réponse à une partie de la demande.</p>																			

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p><i>Axe 1 – Renforcer l’attractivité économique du territoire</i> <i>Point 5 : Renforcer les capacités d’accueil de nouvelles entreprises</i> <i>5.2- Proposer de bonnes conditions d’implantation des entreprises</i> <i>(p.19 du PADD)</i></p>
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>5 – Aménagement d’ensemble, démarche de qualité et actions d’accompagnement.</p> <p>Le renforcement de l’offre foncière devra s’inscrire dans une démarche de qualité de l’accueil des entreprises.</p> <p>Des mesures d’accompagnement du développement des ZAE devront être prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement des services aux entreprises. - Qualité environnementale des ZAE à développer (engager une démarche qualité ISO 14001, HQE). - Développer de l’immobilier d’entreprises. - Offre adaptée de logements et d’équipements. <p>L’aménagement de nouvelles zones d’activités devra intégrer un effort en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de qualité architecturale des bâtiments, - de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures ...), - de réalisation d’espaces publics de qualité. <p>Les règlements des PLU, notamment au travers des dispositions des articles 11 et 13, devront favoriser la qualité des constructions (choix des matériaux ...) et la végétalisation.</p>

**Recommandations
du SCoT :**

6 – Accompagner le développement économique

Les terrains qui pourront accueillir un développement économique feront l'objet d'aménagements dans le cadre **d'opération d'ensemble** afin de renforcer la maîtrise foncière :

- Aménagement dans le cadre de lotissements communaux, de Zones d'Aménagement Concerté.

Des recommandations architecturales pourront être définies sur l'implantation et le volume **des bâtiments d'activités**, les matériaux de façade, les couleurs, les devantures commerciales, les clôtures ...

- Les **démarches HQE** (Haute Qualité Environnementale) devront être soutenues dans les **projets d'aménagement à vocation économique** (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques).

- Le renforcement de l'accès aux technologies numériques à haut débit est recherché.

. Une réflexion approfondie est programmée en lien avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Région Centre, en vue d'une déclinaison à l'échelle du SMET des Pays de Combray et Courvillois.

- Les zones d'activités doivent être prioritaires dans le développement de l'aménagement numérique.

- Autoriser l'exploitation de carrière, sous réserve d'une conformité avec le régime des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)

2.2 - PROGRAMMER DES CAPACITES D'ACCUEIL ADAPTEES AUX PETITES ENTREPRISES ARTISANALES ET COMMERCIALES

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p><i>Axe 1 – Renforcer l'attractivité économique du territoire</i> <i>Point 3 : Appuyer le développement du territoire sur les fonctions économiques et résidentielles, dans le respect du caractère rural et patrimonial du territoire</i> <i>(p.14 à 17 du PADD)</i></p>
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>L'installation d'entreprises artisanales et commerciales dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain sera autorisée dans le tissu urbain existant.</p> <p>L'installation d'entreprises artisanales et commerciales sera autorisée dans des bâtiments existants et bénéficiant d'une bonne desserte (cette orientation participe au maintien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale). Cette possibilité est conditionnée par un zonage adapté dans le Plan d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme, la Carte Communale.</p> <p>L'implantation d'entreprises artisanales et commerciales sur le territoire sera par ailleurs favorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone d'activités économiques par la programmation d'une offre adaptée à leurs besoins (regrouper au sein de la zone d'activités une offre de lots adaptés en surface ; offrir des capacités de stockage). - Quelques communes ont accueilli une petite zone d'activités répondant à l'implantation d'artisans, de petites entreprises ou de surfaces commerciales. Une extension de ces zones existantes sera possible lorsque des potentialités d'accueil existent réellement. <p>Par ailleurs, la pérennité des entreprises artisanales existantes devra être favorisée (transmission d'entreprises).</p>

2.3 - VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Les orientations qui suivent s'appliquent aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration ou encore les « Drives ». Les activités agricoles et artisanales avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

L'ensemble des prescriptions relatives à la maîtrise du développement commercial sont développées dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) joint au présent Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>1) Conforter un aménagement multipolaire équilibré</p> <p>Maintenir l'attractivité et la dynamique économique.</p> <p>⇒ Les documents d'urbanisme communaux devront instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces dans les centres villes et centres bourgs des centralités (exemple : traitement de l'espace public, stationnement, alignement, caractéristique du bâti).</p> <p>Ils pourront par exemple inscrire les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - règles de recul homogène des bâtiments par rapport à la voie publique, - définition de linéaires commerciaux au titre de l'article L. 123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme, - alléger les exigences portant sur le nombre de places de stationnement pour les constructions destinées à une activité commerciale (en centre- ville). <p>⇒ Les collectivités territoriales, les compagnies consulaires, les associations de commerçants devront conduire des actions d'accompagnement au développement commercial par la mise en valeur des espaces publics, la sécurisation des circulations piétonnes, une signalétique adaptée, l'organisation d'actions d'animations, etc.</p> <p>Développer prioritairement le commerce dans les centres villes et centres bourgs.</p> <p>⇒ Le développement des commerces s'effectue prioritairement dans les centres villes des centralités identifiées dans le DAC.</p> <p>Un dessin de principe délimite les centralités dans la partie 5. Ce dessin est indicatif, il appartient aux PLU de définir le périmètre des centres villes.</p> <p>⇒ Les PLU veilleront à favoriser, le développement des activités commerciales dans les centres bourgs.</p> <p>Equilibrer l'offre à l'échelle du territoire</p> <p>⇒ Les ZACOM et les centralités définies graphiquement en partie 5 du DAC constituent les localisations préférentielles des équipements commerciaux qui du fait de leur importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif dans l'organisation du territoire (exemple : circulations automobiles intenses, format peu compatible avec un environnement urbain, etc.). En dehors des centralités et des ZACOM, les commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente sont exclus.</p> <p>⇒ Les documents d'urbanisme communaux devront faire en sorte d'éviter les implantations isolées.</p> <p>⇒ Chaque projet commercial devra privilégier l'utilisation d'un bâtiment existant par rapport à une nouvelle construction.</p> <p>⇒ Il est préconisé d'établir, dans les PLU, des orientations d'aménagement et de programmation pour les ZACOM situées en entrée de ville.</p> <p>Mixité des fonctions</p> <p>⇒ Les PLU veilleront à limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans les centres villes.</p>
--	---

<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>2) Garantir la qualité environnementale</p> <p>Limiter les déplacements en voitures particulières</p> <p>⇒ Dans les ZACOM, il s'agira de profiter des extensions pour améliorer la desserte des espaces en termes de circulations douces (piétonnes, cyclables) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>⇒ L'urbanisation des ZACOM sera conditionnée par la mise en place préalable de liaisons en modes doux depuis les secteurs d'habitat limitrophes.</p> <p>⇒ Les projets commerciaux et les documents d'urbanisme communaux pourront favoriser, par tous les moyens, le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture.</p> <p>Limiter la consommation foncière</p> <p>⇒ Dans les ZACOM, les surfaces de plancher devront représenter au minimum 40% de l'emprise foncière mobilisée dans le cadre de l'opération.</p> <p>⇒ Les documents d'urbanisme communaux devront permettre la densification des ZACOM.</p> <p>⇒ Les projets commerciaux dans les ZACOM devront favoriser la mutualisation des parkings.</p> <p>⇒ Les nouvelles implantations commerciales (création et extension) seront privilégiées au sein des espaces urbanisés existants, avant l'ouverture à l'urbanisation des espaces d'extension urbaine.</p> <p>Gestion durable des zones commerciales</p> <p>⇒ Les projets commerciaux devront veiller à leur intégration dans le tissu existant, au traitement des façades et des arrières de parcelles, à la prise en compte des problématiques de nuisances (bruit, lumière, flux, etc.).</p> <p>⇒ Les projets commerciaux dans les ZACOM devront favoriser la qualité des espaces publics : cheminements, aires de stationnement, mobilier urbain, signalétique, etc.</p> <p>⇒ Les communes devront veiller à travers les PLU à traiter la qualité paysagère de ZACOM, notamment en évitant la surcharge du paysage visuel en enseignes, préenseignes et publicités.</p> <p>⇒ Les projets commerciaux veilleront à limiter la pollution lumineuse induite par le projet.</p> <p>⇒ Les PLU devront définir des objectifs et des règles précises quant au traitement végétal des parcelles. Ils pourront par exemple inscrire les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourcentage de végétation des parcelles, traitement des limites, composition des espaces verts (essences, nombre de plantations), notamment dans les espaces de stationnement, aménagement permettant de dissimuler et de mutualiser les emplacements de stockage des déchets. <p>⇒ Les projets commerciaux devront minimiser leurs impacts sur l'environnement en s'efforçant à présenter des solutions visant à réduire l'imperméabilisation des sols, ainsi que des systèmes de rétention et de récupération des eaux pluviales.</p> <p>⇒ Les documents d'urbanisme communaux veilleront à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective, en concertation avec l'organisme chargé de cette collecte.</p> <p>3) Les activités spécifiques</p> <p>L'hôtellerie – restauration</p> <p>⇒ Il s'agira pour les communes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser la valorisation du parc existant, - maîtriser les implantations en périphérie, - permettre la création ou le développement d'hôtels dans les centres villes des centralités. <p>Complexes cinématographiques</p> <p>⇒ Les projets de complexes cinématographiques s'implanteront préférentiellement dans le centre- ville des centralités pour favoriser l'animation et la mixité urbaine.</p>
--	--

3. LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS

 **Les espaces naturels à protéger et le maintien des équilibres écologiques**

 **La valorisation des paysages et des espaces bâtis ou à urbaniser**

1 – LES ESPACES NATURELS A PROTEGER ET LE MAINTIEN DES EQUILIBRES ECOLOGIQUES

Le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle 2 en définissant les conditions de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers la définition de sa trame verte et bleue. La cartographie intégrée à la fin de la partie synthétise l'ensemble des prescriptions spatiales qui s'appliquent sur le SCoT des Pays de Combray et Courvilleois.

Par ailleurs, le Scot devra être compatible avec le **SRCE de la région Centre** qui devrait être approuvé en 2013.

1.1 – LES ESPACES NATURELS A PRESERVER : LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Afin de préserver la biodiversité sur le territoire des Pays de Combray et Courvilleois, le Scot affirme la volonté de protéger les **espaces de « nature remarquable »** qui constituent les réservoirs de biodiversité, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte et est reconnue par des dispositifs de protection ou des inventaires régionaux.

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p><i>Axe 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 48 du PADD)</i> <i>Point 1 – Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement (p.37 à 40 du PADD)</i> <i>1.1 Protéger et gérer durablement les grands espaces naturels pour leur intérêt écologique particulier</i></p>
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>1 – Les espaces de nature remarquable à protéger</p> <p>L'étude environnementale du Scot a repéré les espaces naturels remarquables qui constituent les zones de richesse écologique et paysagère les plus fortes. Leur intérêt patrimonial justifie leur protection. Il s'agit des principaux massifs forestiers et milieux aquatiques et humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les 2 sites zones Natura 2000 : la ZPS « Forêts et étangs du Perche » et la ZSC « Arc Forestier du Perche d'Eure et Loir » en limite avec le PNR du Perche à l'ouest du territoire - Les 4 ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) - L'arrêté de protection de biotope du « Marais de Boizard » à Pontgouin. <p>Les communes devront assurer la traduction règlementaire et le zonage des documents d'urbanisme afin d'assurer une protection stricte de ces espaces, à savoir un classement en zone naturelle ou zone agricole inconstructible.</p> <p>Ces espaces demeurent inconstructibles, hormis les installations et les ouvrages nécessaires à leur gestion et à leur valorisation (agricole, forestière, ouverture au public). « <i>seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs (limités aux abris couverts de moins de 25 m² d'emprise au sol) seront autorisées</i> ».</p> <p>La politique de gestion des sites Natura 2000 sera poursuivie par l'application des DOCOB, et en accord avec les objectifs PNR du Perche qui en est gestionnaire. L'objectif est de préserver les habitats d'intérêt communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien de la qualité des eaux et une vigilance quant à la fermeture des milieux tourbeux liée aux boisements spontanés sur la ZSC « Arc Forestier du Perche d'Eure et Loir » - et une gestion forestière durable des massifs forestiers de la ZPS « Forêts et étangs du Perche »

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p><i>Axe 3 – Valoriser le cadre de vie et l’environnement (p38 à 48 du PADD)</i></p> <p><i>Point 1 – Assurer l’équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement (p.37 à 40 du PADD)</i></p> <p><i>1.1 Protéger et gérer durablement les grands espaces naturels pour leur intérêt écologique particulier</i></p>
<p style="color: red; text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p style="text-align: center;">2 – Les corridors fluviaux principaux</p> <p><u>Caractéristiques :</u> Entité fluviale composée d'une diversité des milieux (zones humides, prairies, systèmes cultureux, boisements) qui en fait toute sa richesse</p> <p><u>Prescriptions principales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eviter toute artificialisation des berges et maintenir la végétation des berges et des ripisylves • Maintenir des espaces agricoles ou naturels au contact direct avec les cours d'eau et les zones humides structurantes • Limiter les effets des obstacles aux déplacements piscicoles pour permettre une continuité aquatique <p>Les milieux aquatiques et humides du territoire sont pour la plupart identifiés comme Znieff de type 2. Le territoire compte également un arrêté de protection de biotope des milieux humides : le Marais de Boizard à Pontgouin.</p> <p>Les vallées, les rivières qui accompagnent l'arc forestier du Perche, et les zones humides sont caractérisées par leur grande diversité et leur richesse écologique. Elles jouent un rôle fondamental en matière de gestion hydraulique, de maintien de la qualité des eaux par un rôle épuratoire, et pour la préservation de la diversité biologique.</p> <p>La tendance de ces dernières décennies est à la disparition progressive des zones humides : l'enjeu est donc de reconquérir des surfaces perdues par des actions d'abord de préservation des zones ayant persistées et de reconstitution de zones humides (mares par exemple).</p> <p>Les principaux cours d'eau qui parcourent le territoire du Scot sont L'Eure et le Loir, et les principaux affluents du Loir que sont le Thironne et le Foussarde. Les enjeux écologiques des affluents de ces cours d'eau sont forts, où l'on retrouve des prairies marécageuses, les boisements de fonds de vallées et de coteaux.</p> <p>Dans la mesure du possible, les cours d'eau et les berges devront être renaturés, et une bande enherbée devra être conservée en bordure des berges non artificialisées.</p> <p>Conformément aux dispositions du SDAGE Seine Normandie et du SDAGE Loire Bretagne, les communes devront assurer à travers leur document d'urbanisme la préservation des zones humides. Les communes sont invitées à réaliser un inventaire des zones humides lors de la révision ou de l'élaboration de leur document d'urbanisme dans le cadre de l'état initial de l'environnement, particulièrement quand des enjeux forts sont identifiés (zone d'expansion des crues, zones humides à proximité des cours d'eau...).</p> <p>Les prairies humides, qui assurent une connexion avec d'autres espaces naturels et nécessaires à leur bon fonctionnement (couloirs de migration, espaces d'alimentation de la faune...), devront être maintenues.</p> <p>Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.</p>

1.2 – UNE URBANISATION RAISONNEE DES VILLAGES DE VALLEE

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 3 – Valoriser le cadre de vie et l’environnement (p38 à 48 du PADD) Point 1 – Assurer l’équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement (p.37 à 40 du PADD) 1.2 Assurer le bon fonctionnement des corridors écologiques dans un objectif d’équilibre biologique</p>
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>3 – Une urbanisation raisonnée des villages le long des cours d’eau des vallées</p> <p>Les cours d’eau traversant les bourgs sont des zones soumises à une pression de l’urbanisation. Afin de minimiser les risques d’artificialisation pouvant entraver la fonctionnalité écologique des cours d’eau et des zones humides, le Scot fixe des prescriptions à traduire dans les modes d’urbanisation et les documents d’urbanisme communaux.</p> <p><u>Principales communes concernées</u> : Courville- sur- Eure, Landelles, Saint- Luperce, Illiers- Combray, Meréglise, Pontgouin et Saint-Avit-les-Guépières.</p> <p><u>Il s’agit de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbaniser en priorité au cœur des bourgs (dents creuses, densification par de plus petites parcelles, des formes urbaines compactes) afin d’éviter de grignoter progressivement vers les abords des cours d’eau. Cela se traduit dans les choix stratégiques des zones ouvertes à l’urbanisation des documents d’urbanisme, et par les objectifs de densité fixés dans le PADD et dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation. - Déterminer une zone tampon non constructible en bordure des cours d’eau : suite à l’étude des zones humides et de leurs fonctionnalités, les zones les plus fragiles seront protégées de toute urbanisation dans les documents d’urbanisme (hormis les installations nécessaires à l’entretien des cours d’eau et des berges, et de constructions légères).

1.3 – LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A CONFORTER OU A MAINTENIR

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Axe 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 48 du PADD)</p> <p>Point 1 – Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement (p.37 à 40 du PADD)</p> <p>1.2 Assurer le bon fonctionnement des corridors écologiques dans un objectifs d'équilibre biologique</p>
<p style="color: red; text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>D'une manière générale, les communes et les maîtres d'ouvrages engageant des travaux d'aménagement ne devront pas impacter la fonctionnalité de la trame verte et bleue, en prenant des mesures compensatoires nécessaires à leur restauration.</p> <p><u>1 – Les supports à la trame verte du Perche en partie Ouest du territoire</u></p> <p>Il s'agit des zones situées à proximité des réservoirs de biodiversité des forêts du Perche et qui participent à leur bon fonctionnement écologique, et permettent de contenir les pressions éventuelles qu'elles peuvent subir. Dans les PLU, des limites d'urbanisation et les boisements nécessaires à la fonctionnalité des corridors forestiers seront protégés afin d'impacter à minima les réservoirs de biodiversité.</p> <p>Le respect de ces prescriptions s'inscrit dans une logique de préservation de la biodiversité puisqu'elles permettent de conserver les continuités écologiques forestières qui font le lien entre les espaces naturels remarquables (ou réservoirs de biodiversité).</p> <p>Les prescriptions spécifiques aux boisements éparses du Perche Gouët :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire les boisements en zone N ou classement en EBC • Diversifier les milieux : recréer des continuités entre les bois (sylviculture, haies bocagères) • Maintenir les activités agricoles et les terres cultivables (notamment gestion des prairies, des systèmes culturaux diversifiées) <p>Les prescriptions spécifiques à la liaison entre la forêt de Champrond et le domaine du bois de Landry :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les liaisons forestières (boisements, création d'une trame bocagère)

**Orientations
prescriptives du
SCoT :**

2- Les espaces isolés, comme une biodiversité ponctuelle sur le territoire du Scot

Il s'agit d'espaces forestiers de nature « ordinaire » qui participent ponctuellement à la biodiversité du territoire. Ils peuvent être des espaces de refuge pour la faune, malgré le fait qu'ils soient déconnectés des principaux réservoirs de biodiversité. Ces sites sont à la fois des coupures vertes entre les espaces urbanisés et des éléments de repère dans le paysage ouvert de la Beauce.

La limite d'urbanisation avec le bois de Bailleau à Fontaine La Guyon

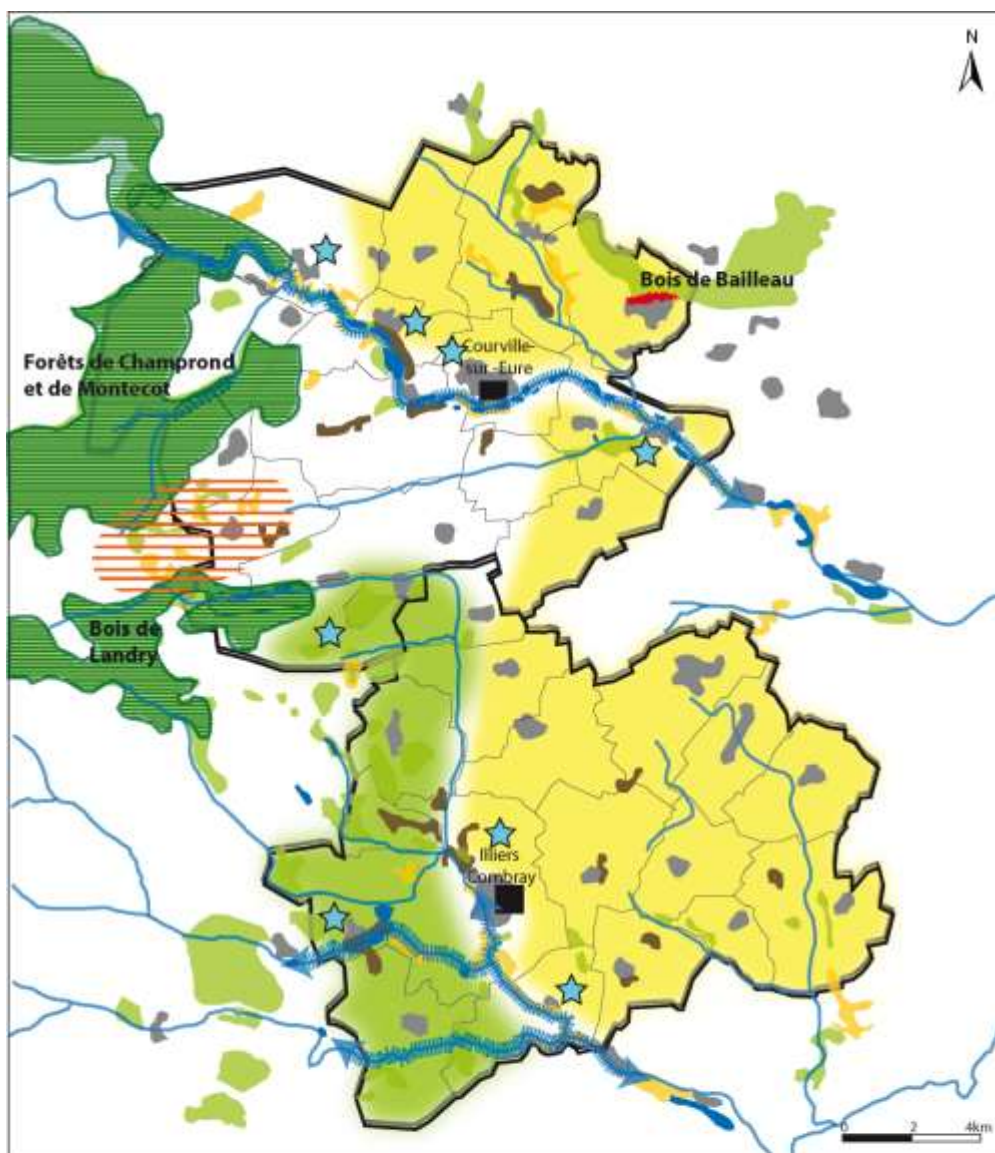
→ Respect stricte de la limite d'urbanisation naturelle formée par le bois de Bailleau. La commune de Fontaine-la-Guyon est implantée en limite du bois de Bailleau : principaux bois de la partie Est du territoire, la commune de Fontaine-la-Guyon a déjà traduit cette protection dans son document d'urbanisme. Elle est nécessaire par la forte pression anthropique subie par la proximité entre forêt et urbanisation.



Limite d'urbanisation avec le Bois de Bailleau- l'Evêque à Fontaine- la- Guyon

Les bois et Bosquet de la Beauce

→ Préserver les bois et bosquets de la Beauce comme repère ponctuel pour la faune. Les documents d'urbanisme traduiront cette prescription par un classement en zone Naturelle des bois et bosquets. L'objectif est de ne pas transformer la Beauce en un espace dénué de boisement, espace de refuge pour certaines espèces. Ils peuvent être caractérisés d'espaces « fragiles » de par la rareté des boisements dans la Beauce.



ESPACES NATURELS A PRESERVER

1.1 Les espaces naturels remarquables (Natura 2000, APPB, Znieff 1)

Caractéristiques : fort intérêt paysager et patrimoine écologique du territoire, reconnu pour sa diversité faunistique et floristique

Prescriptions principales :

- Application des documents cadres de Natura 2000
- Classement en zone naturelle ou EBC dans les documents d'urbanisme
- Espaces inconstructibles

1.2 Les corridors fluviaux principaux (L'Eure et le Loir à partir d'Illiers Combray, la Foussarde et la Thironne)

Caractéristiques : entité fluviale composée d'une diversité des milieux (zones humides, prairies, systèmes culturaux, boisements) qui en fait toute sa richesse

Prescriptions principales :

- Eviter toute artificialisation des berges et maintenir la végétation des berges et des ripisylves
- Maintenir des espaces agricoles ou naturels au contact direct avec les cours d'eau et les zones humides structurantes

UNE URBANISATION RAISONNEE LE LONG DES VILLAGES DES VALLEES

- ★ - Urbaniser en priorité au coeur des bourg (dents creuses, densification par de plus petites parcelles, des formes urbaines compactes)
- Déterminer une zone tampon non constructible en bordure des cours d'eau

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A MAINTENIR/CONFORTER

2.1 Les boisements épars du Perche Thironnais :

- Inscrire les boisements en zone N ou classement en EBC
- Diversifier les milieux : recréer des continuités entre les bois (sylviculture, haies bocagères)
- Maintenir l'activité agricole (gestion des prairies, des systèmes culturaux diversifiés)

2.2 La liaison entre la forêt de Champrond et le domaine du bois de Landry

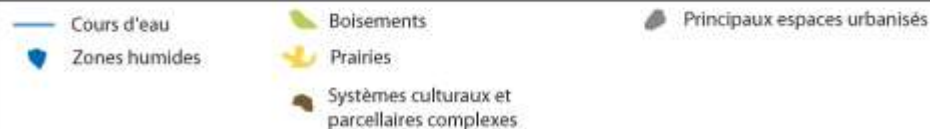
- Développer les liaisons forestières (boisements, création d'une trame bocagère)
- Maintien des prairies en places (classement en zone agricole)

2.3 La limite d'urbanisation avec le bois de Bailleau à Fontaine Laguyon

- Respect stricte de la limite d'urbanisation naturelle formée par le bois de Bailleau

2.4 Les bois et Bosquet de la Beauce

- Préserver les bois et bosquets de la Beauce comme repère ponctuel pour la faune (zone N)



2 – LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES COMME SUPPORT DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

2.1 – PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES TRADITIONNELS

Objectif stratégique retenu dans le PADD	Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD) Point 2 – Structurer le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques des différentes entités paysagères (p41-44)
<p style="color: red; text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p style="text-align: center;">2.1.1 Valoriser le patrimoine naturel et bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les composantes du patrimoine identitaire protégé ou non (patrimoine bâti, naturel et paysager) <p>1 –La protection des sites et monuments</p> <p>Les sites classés et inscrits, et l'inventaire des monuments historiques relèvent d'un intérêt supra communal. Ces éléments figurent dans l'état initial de l'environnement et doivent bénéficier d'une protection stricte.</p> <p>Les mesures de classement des zones protégées (les sites classés, inscrit et les monuments historiques) doivent être intégrées sous la forme d'un zonage de protection.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

**Orientations
prescriptives du
SCoT :**

2 – Patrimoine communal non protégé

Les **éléments du patrimoine communal non protégés** participent également à l'identité du territoire. Témoin de l'histoire, le petit patrimoine bâti est disséminé sur l'ensemble des territoires communaux et souvent peu connus. La prise de conscience de la valeur patrimoniale d'un territoire permet une meilleure prise de conscience de la nécessité de l'entretenir et de le valoriser.

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes sont invitées à **identifier les composantes du patrimoine identitaire du territoire** : habitat vernaculaire, patrimoine hérité de la tradition agricoles (talus, murets, ...), le patrimoine lié à l'eau (lavoirs, moulin...) et le patrimoine religieux (croix, calvaires, chapelle...).

Les communes pourront s'appuyer sur **l'inventaire régional du patrimoine** (base de données Mérimée) comme base de cet inventaire.

Le règlement et le zonage des PLU préciseront les **périmètres de protection** des ces éléments patrimoniaux :

- Au titre des protections en application de la loi Paysage (protection au titre d'élément d'intérêt paysager du Code de l'Urbanisme – art. L 123-1-7)
- Par l'instauration de règlements spécifiques à chaque contexte : le règlement des zones aux abords des composantes du patrimoine communal devra répondre assurer la préservation et l'harmonisation des constructions nouvelles et/ou extensions de bâtiments dans le respect des typologies locales.

3- Eléments paysagers à protéger

Les PLU **recenseront les structures paysagères (alignement d'arbres, mares, arbres isolés, ouches...)** à intégrer dans OAP des zones ouvertes à l'urbanisation. Le règlement du PLU (article 13) peut également préciser la nature des haies à planter, l'utilisation d'essences locales (non invasives, et adaptées au climat).

Les **haies/talus à caractère patrimonial, présentant un intérêt écologique et/ou hydraulique** sont à protéger dans les documents d'urbanisme au titre de la loi Paysage.



**Orientations
prescriptives du
SCoT :**

2.1.2 Ne pas dénaturer la silhouette et la visibilité des bourgs

- **La gestion des franges urbaines :**

L'objectif est de limiter l'impact paysager des opérations de construction. Cette prescription est particulièrement forte dans la Beauce où les paysages ouverts offrent des vues lointaines sur les villages et les nouvelles extensions urbaines.

Les nouveaux projets d'urbanisation veilleront à :

- Mieux intégrer le bâti dans le paysage environnant, particulièrement en lisières urbaines (structuration du parcellaires, formes architecturales, utilisation de matériaux traditionnels...)
- Privilégier un traitement végétal des espaces de transition entre espaces urbanisés et agricoles afin de maîtriser l'impact paysager des nouvelles opérations d'aménagement. Le traitement de la frange urbaine peut également servir de support aux déplacements doux et à la valorisation des chemins ruraux.
- **Les zones d'activités ou les bâtiments d'activités isolés** sont souvent d'une qualité paysagère peu esthétique. Souvent implantés en entrée de ville ou isolés dans la campagne, ils jouent un rôle de vitrine et de structuration des paysages. Les zones d'activités sont à traiter comme de véritables quartiers, participant à la qualité du cadre de vie.
- Valoriser les **entrées de ville** : les entrées de ville marquent la première appréciation sur la commune traversée. Afin de garantir la préservation de l'identité des villages, les aménagements qualitatifs seront recherchés lors des projets de réaménagement des bourgs ou des traversées de bourg.
- Intégrer les **nouvelles constructions** de manière harmonieuse (gabarit, hauteur, formes urbaines et parcellaires...) :

Les règlements des PLU (article 11 et 13) devront favoriser l'intégration des constructions en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Des recommandations architecturales pourront être définies sur l'implantation et le volume des bâtiments, les matériaux de façade, les couleurs... D'une manière générale, le CAUE d'Eure et Loir préconise un respect de l'urbanisation traditionnelle dans le cadre des extensions : mitoyenneté, façade sur rue, placette, ouches, chemin de tour de village. Les liaisons avec le centre ancien seront particulièrement soignées.


Les prescriptions et recommandations architecturales sont à étudier au cas par cas, selon la qualité urbaine, architecturale et paysagère de chaque commune.



De nombreux villages du territoire ont conservés une structuration traditionnelle des espaces publics (placette engazonnée, arbres, mares...). Les nouveaux projets d'aménagement pourront s'inspirer de cette composition.

<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>3 – Promouvoir un urbanisme durable</p> <p>Conformément au PADD, le DOO incite à l'intégration d'objectifs relevant des principes d'urbanisme durable. A minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation économe en espace - Une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur le projet d'aménagement - Des objectifs de performances énergétiques conformes à la réglementation thermique en vigueur - Respecter les caractéristiques physiques et morphologiques du lieu d'implantation de tout projet urbain (topographie, ruissellements, éléments végétaux à préserver qui peuvent servir de support à la structuration de l'opération, cônes de vue) - Une orientation optimale des bâtiments afin de maximiser les apports solaires passifs sera traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation des nouveaux PLU - Des conditions favorables aux déplacements doux (continuités des cheminements, sécurité des déplacements) devront être créées lors des opérations d'aménagement.
<p style="text-align: center;">Recommandations du SCoT</p>	<p>1 – Promouvoir un urbanisme durable</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, des démarches environnementales de type Approche Environnementale de l'Urbanisme seront encouragées.</p> <p><i>Description AEU</i> L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil développé par l'ADEME afin de permettre l'intégration de prescriptions environnementales de manière globale et transversale dans les aménagements urbains ou les documents de planification urbaine. Elles s'articulent autour de 8 thématiques (Energie, gestion de l'eau, gestion des déchets, environnement sonore, transport et déplacements, biodiversité, gestion des risques, sol et sous sol). Ce type d'approche qualitative et environnementale fait l'objet de subvention de l'ADEME afin de soutenir les communes dans leur démarche volontaire.</p> <p>La conception des logements selon les principes du bioclimatisme est fortement conseillée (apports solaires passifs, orientation et isolation acoustique et thermique des bâtiments...) dans le but de réduire les coûts de fonctionnement liés à l'énergie.</p> <p>Les démarches de certification ou de labellisation de type HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BBC (Bâtiments Basse Consommation) pour les nouvelles constructions devront être soutenues dans les projets d'aménagement (à étudier au cas par cas en fonction des contraintes économiques).</p> <p>Lorsque cela est possible, le principe de pré-verdissement sera appliqué dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de végétaliser le site avant que les aménagements débutent. Le principe est donc de valoriser un site destiné à un aménagement urbain en améliorant sa qualité et son intégration paysagère.</p>

2.2 – PRÉSERVER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES DE CHACUNE DES ENTITÉS

Objectif stratégique retenu dans le PADD	Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD) Point 2 – Structurer le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques des différentes entités paysagères (p41-44)
<p style="text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p style="text-align: center;">2.2.1 LE PERCHE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les haies bocagères d'intérêt patrimonial, paysager ou hydraulique. Le bocage, caractéristique identitaire du Perche, constitue à la fois une composante paysagère mais va au-delà par son intérêt environnemental et patrimonial. Les haies d'intérêt seront protégées dans les documents d'urbanisme en EBC ou classées en élément de paysage, après accord des partenaires concernés (agriculteurs, Chambre d'Agriculture, le PNR du Perche). • Urbaniser prioritairement en continuités du tissu urbain en s'inspirant des typologies urbaines existantes Les extensions urbaines devront être localisées en continuité du tissu villageois existant. Autant que possible, les formes urbaines s'inspireront les typologies urbaines traditionnelles. • Limiter l'urbanisation en lisière de forêt (bande d'inconstructibilité) Les forêts sont les éléments essentiels du paysage percherois : lieu de biodiversité, de promenade et de loisir, elles offrent une diversité faunistique et floristique. Afin de ne pas entraver la fonctionnalité et la qualité de ces milieux, les forêts bénéficieront d'une bande inconstructible en lisière de forêt lorsqu'une pression anthropique se fait sentir. 
<p style="text-align: center;">Recommandations du Scot</p>	<p>LE PERCHE : Outre la préservation des haies existantes, les communes sont fortement encouragées à élaborer un plan de maillage bocager ou un plan de paysage afin de définir un projet global de bocage et de fédérer l'ensemble des acteurs concernés. Cette approche peut être couplée à la dimension économique par la valorisation du bocage pour la filière bois énergie.</p> <p>Il sera recherché une mise en valeur des forêts et des rivières par des cheminements, accès, stationnements, en liaison avec le bocage.</p>

<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p style="text-align: center;">2.2.2 LE PERCHE GOUET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger le bocage et les boisements persistants en bordure du Perche comme transition paysagère avec l'entité du Perche. A minima le bocage sera protégé dans les documents d'urbanisme communaux comme élément de paysage. • Valoriser les vallons : les haies, les ripisylves, les prairies et les zones humides seront préservés dans les documents d'urbanismes communaux. Ces prescriptions sont en adéquation avec les dispositions relatives à la trame verte et bleue. Elles s'accompagnent d'une préservation du patrimoine lié à l'eau et des points de vue sur la vallée. <p style="text-align: center;">2.2.3 VALLEES DE L'EURE ET LOIR et ses principaux affluents (la Thironne et la Foussarde)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en valeur / protection du petit patrimoine lié à l'eau comme élément de paysage : le petit patrimoine lié à l'eau doit être mis en valeur et une attention particulière sera portée à la réhabilitation d'ancien pont permettant le franchissement des rivières et la mise en continuité des circuits. • Tant que possible, valoriser les chemins de berges qui participent à la gestion des rivières, de l'environnement, des activités comme la pêche ou les promenades (gestion foncière, emplacement réservé). La mise en valeur des berges doit être vue par une vision de continuité : les communes sont fortement incitées à travailler sur les continuités le long des cours d'eau (particulièrement le long du Loir et de l'Eure), par une politique d'acquisition foncière et d'entretien (en lien avec les syndicats de Bassin. Il est à noter que le Syndicat du Loir est en cours d'application de son programme d'actions, incluant un plan d'entretien, de renaturation des berges). • Maintenir des espaces de respiration entre les bourgs, maintien d'espaces agricoles afin d'éviter les continuités bâties. Afin de préserver des espaces ouverts, les documents d'urbanisme veilleront à maintenir des espaces agricoles (prairies) entre les villages afin de conserver la végétation existante, de préserver des vues sur les coteaux et les rivières, et d'éviter une artificialisation des berges. • Privilégier une densification du bâti : Il sera privilégié un mode de construction dense (parcelles en lanière, mitoyenneté, forme architecturale compacte) afin d'éviter un étalement urbain au risque d'urbanisation à proximité des berges.
<p>Recommandations du Scot</p>	<p>LE PERCHE GOUET La protection du bocage d'intérêt peut s'accompagner d'un travail en collaboration avec les agriculteurs pour établir des Contrats d'Agriculture durable (CAD).</p>

**Orientations
prescriptives du
SCoT :**

2.2.4 LA BEAUCE

La Beauce présente de grands dégagements visuels sur les plaines agricoles. Le relief est peu marqué et un paysage ouvert s'étend à perte de vue offrant des openfields. Il s'agit d'une entité à forte sensibilité visuelle sur les bourgs des villages qui la composent. Par ailleurs, certaines positions offre une co visibilité sur la cathédrale de Chartre.

Seule la commune de Bailleau- le- Pin est concernée par **la Directive paysagère de la Cathédrale de Chartre** : le développement de la commune devra se faire en conformité avec cette directive et la loi qui l'a instituée sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93.24 du 8 janvier 1993 reprise à l'article L.350-1 du Code de l'environnement.

1. Valoriser la place de l'arbre

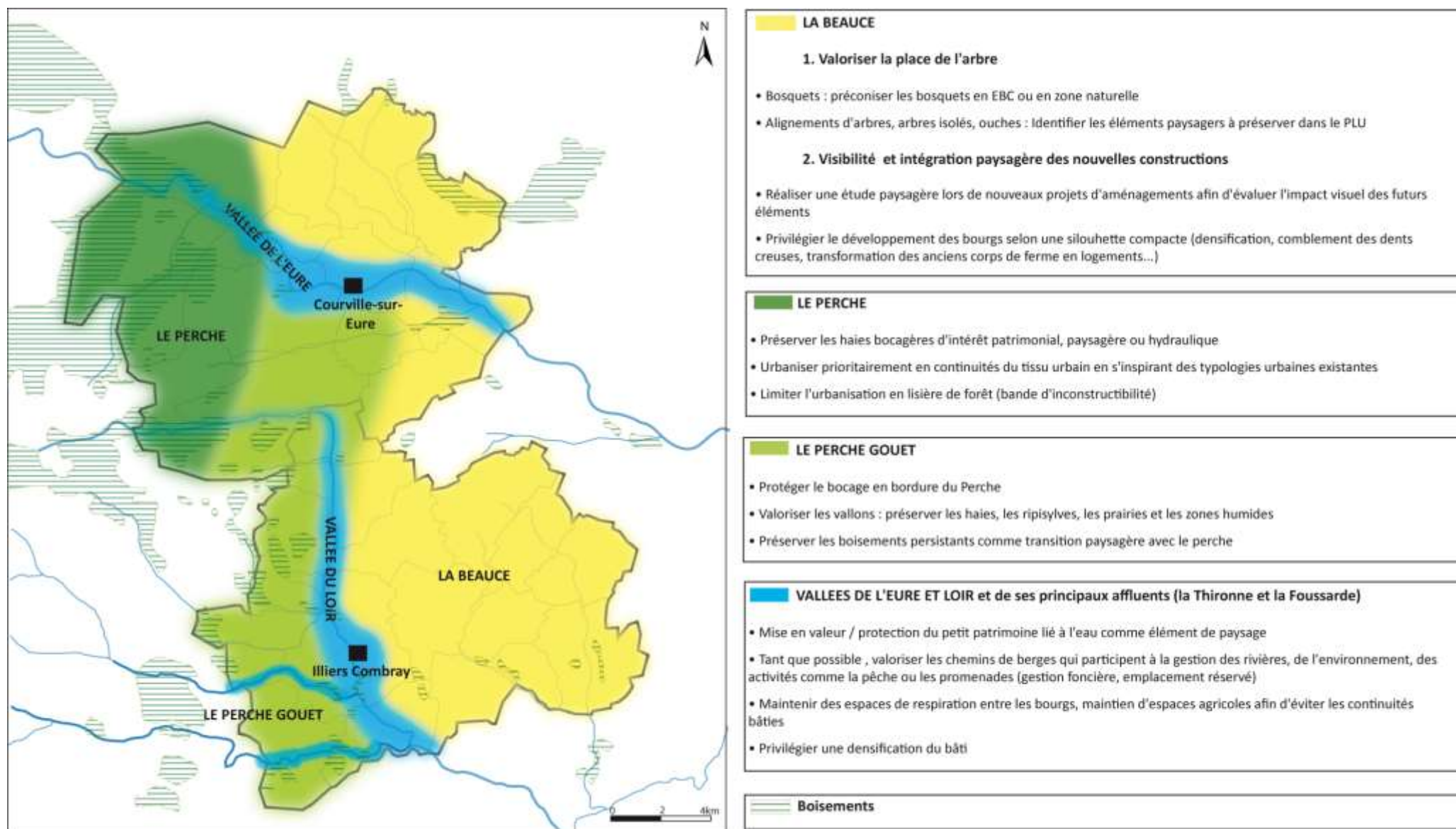
La Beauce est une vaste plaine ponctuée par des éléments verticaux. Les arbres marquent le paysage et participent à former la particularité de la Beauce.

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, **les arbres isolés, les alignements d'arbres, les bosquets et les ouches** existants ou à créer, et qui portent un intérêt dans les paysages beaucerons, seront protégés par un classement en EBC, en zone naturelle, ou répertoriés comme élément au paysage au titre de la loi Paysage (protection au titre d'élément d'intérêt paysager du Code de l'Urbanisme – art. L 123-1-7)



2. Visibilité et intégration paysagère des nouvelles constructions

- Traditionnellement, les villages Beaucerons ont un caractère condensé. Le développement de l'urbanisation des villages de la Beauce se fera par un respect des typologies urbaines traditionnelles en **privilégier le développement des bourgs selon une silhouette compacte** (densification, comblement des dents creuses, transformation des anciens corps de ferme en logements...)
- **Lors de la conception des nouveaux projets d'aménagement, la qualité paysagère sera recherchée** afin d'évaluer l'impact visuel des futurs éléments. Une étude paysagère pourra être exigée par la commune si elle le désire.



2. L'OPTIMISATION DES RESSOURCES ET LA PREVENTION DES RISQUES

 La gestion des ressources

 Préserver la santé publique et prévenir des risques

1 – LA GESTION DES RESSOURCES

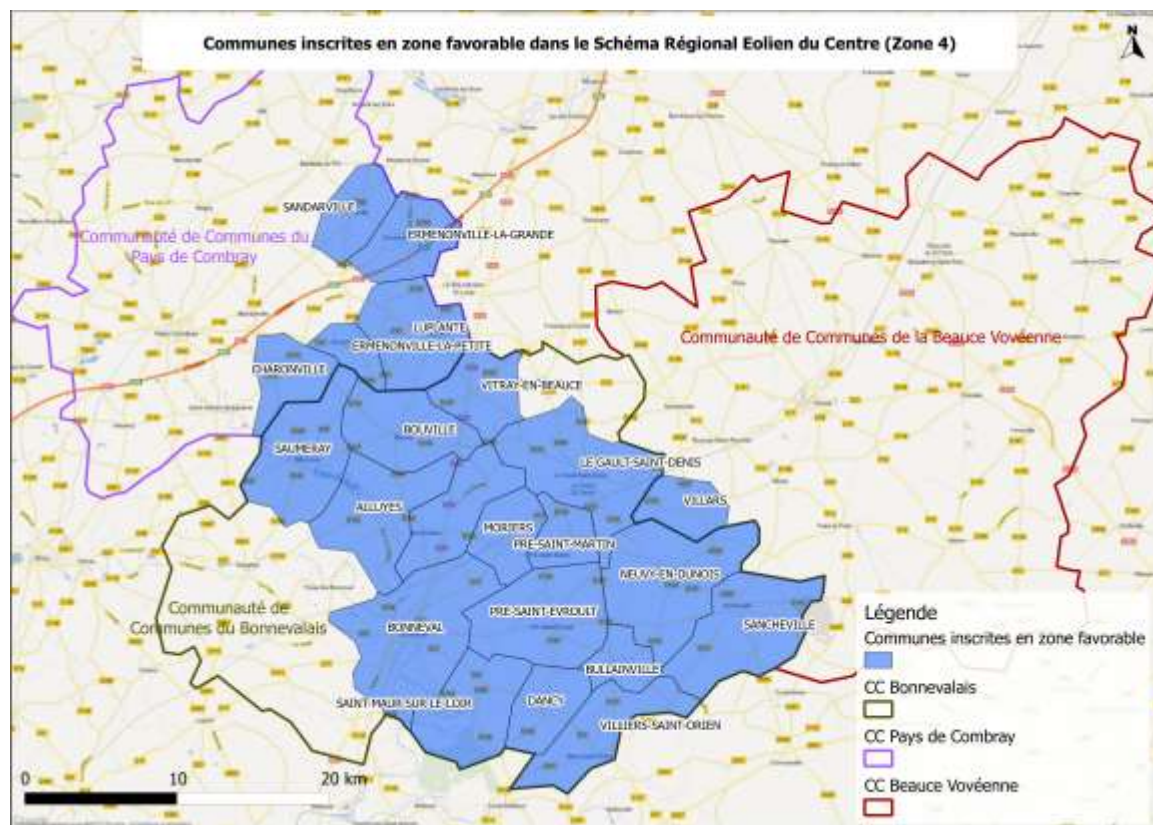
1.1 – UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE ENERGETIQUE

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD)</p> <p>Point 3 – Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources</p> <p>3.1 Maitriser et limiter les consommations énergétiques</p>
<p style="color: red; text-align: center;">Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>1 – Performance énergétique des bâtiments</p> <p>Conformément à l'article L. 128- 1 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organisme délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération ».</p> <p>Les nouvelles constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>2 - Mettre en œuvre un éclairage public respectueux des enjeux environnementaux</p> <p>L'éclairage public est un poste qui représente une part importante des budgets communaux. Le principal objectif réside dans la recherche d'une sobriété et performance énergétique des nouvelles politiques en matière d'éclairage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter des principes simples : ne pas éclairer le ciel, ne pas surévaluer le nombre de candélabres nécessaires à l'éclairage ... - Limiter les consommations : des systèmes de bi puissance ou de variation de l'intensité lumineuse seront privilégiés. <p>3 – Encourager le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Les règlements des documents d'urbanisme ne compromettront pas le développement et la mise en œuvre des dispositifs individuels permettant la production d'énergies renouvelables et les modes de construction écologique (photovoltaïques, toitures végétalisées...). Attention tout de même à l'insertion paysagère et les contraintes imposées dans les secteurs situés à proximité de monuments ou sites à caractère patrimonial et paysager.</p> <p>La loi « Grenelle 1 » du 03 Août 2009 impose, pour toutes les nouvelles zones d'aménagement urbain, zones d'aménagement concerté ou zones industrielles dès les études préalables une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. « Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.»</p>

**Orientations
prescriptives du
SCoT :**

Concernant l'énergie éolienne, le développement des éoliennes sur le territoire doit prendre en compte **les orientations du Schéma Régional de l'Eolien** qui constitue un volet annexe au Schéma Régional Climat Air Energie. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

En ce sens, les projets d'éoliennes pourront se développer uniquement sur les communes situées en zones favorables conformément au SRE, à savoir les communes suivantes : Sandarville, Ermenonville-la-Grande, Ermenonville-la-Petite, Luplanté et Charonville.



Source : Schéma Régional Eolien de la Région Centre

Recommandations du Scot	<p>La communauté de communes et les communes sont incitées à mener des opérations de maîtrise des dépenses énergétiques (diagnostic énergétique des bâtiments communaux, Plan Climat Energie Territorial)</p> <p>Dans le respect des enjeux paysagers, écologiques et patrimoniaux, le Scot s'inscrit dans une démarche de valorisation du potentiel en énergie renouvelable : réflexions préalables lors de la construction de bâtiments publics (pompe à chaleur, valorisation de la biomasse...).</p> <p>Encourager les particuliers à la production d'énergie renouvelable</p>
--------------------------------	--

1.2 – LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Objectif stratégique retenu dans le PADD	<p><i>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD)</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Point 3 – Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>3.2 Protéger ma ressource en eau</i></p>
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>3.2.1 La préservation de la qualité des eaux et des zones humides</p> <p>Respecter les prescriptions de la trame verte et bleue qui visent à répondre à l'objectif de préservation des milieux aquatiques et humides (protection des cours d'eau et des berges, inventaire des zones humides...).</p> <p>Une gestion des eaux pluviales à la l'échelle de la parcelle ou du projet d'aménagement sera privilégié à travers le zonage, le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation des nouvelles zones à urbaniser des PLU</p> <p><u>Pour les zones desservies en assainissement collectif :</u></p> <p>L'équilibre entre la disponibilité des capacités d'assainissement des Step et des besoins devra être respecté : pour tout projet d'aménagement, une évaluation des besoins et des capacités d'assainissement des stations d'épuration devra justifier sa réalisation.</p> <p><u>Pour les zones non desservies en assainissement collectif :</u></p> <p>Dans les Zones d'Assainissement Non Collectif et dans les secteurs en attente d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, tous les immeubles « doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations sont maintenues en bon état de fonctionnement » (extrait de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique). Cet assainissement doit « permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraine » (extrait du Décret 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées).</p> <p>Des surfaces suffisantes devront être prévues pour permettre le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.</p>

<p>Orientations prescriptives du SCoT</p>	<p>2 - Protection de la ressource en eau :</p> <p>Le territoire du SCoT comprend plusieurs périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable, identifiés dans le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement.</p> <p>Les bassins d'alimentation et les périmètres de protection des captages constituent le moyen privilégié pour prévenir et diminuer toute cause de pollution locale, ponctuelle et accidentelle qui peut altérer la qualité des eaux prélevées. Ce dispositif est codifié à l'article L 1321 du code de la Santé publique.</p> <p>Le Scot veille à l'application des périmètres de protection des captages dans les documents d'urbanisme, conformément aux arrêtés préfectoraux, et des prescriptions des aires des bassins d'alimentation en partenariat avec le Conseil Général d'Eure et Loir.</p> <p>Aux abords immédiats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'urbanisation prendra en compte le contexte hydrographique pour ne pas faire obstacle aux principaux axes d'écoulement qui alimentent les captages. - Il est interdit de construire de nouvelles installations dont les activités peuvent générer des risques de pollution grave pour l'environnement. - La qualité de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales sera regardée avec attention afin de limiter les risques de pollutions éventuelles. <p>L'équilibre entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins devra être respecté : pour tout projet d'aménagement, une évaluation des besoins et des capacités d'alimentation en eau potable devra justifier sa réalisation.</p> <p>Par ailleurs, les travaux d'interconnexions des réseaux d'eau potable mis en œuvre sur la Communauté de Communes du Pays de Combray seront poursuivis. Dans le cadre des propositions du Schéma Départemental de l'Eau Potable, la CCPC a décidé de disposer d'éléments techniques, financiers et juridiques afin de justifier les travaux à réaliser pour l'alimentation des communes en eau de bonne qualité et d'assurer la sécurité de leur approvisionnement. Les projets d'aménagement devront être en adéquation avec le programme des travaux d'interconnexions.</p> <p>3- Economiser l'eau :</p> <p>Le SCoT affiche l'ambition d'économiser l'eau à travers les politiques publiques et les initiatives privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommander dans les documents d'urbanisme l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales - Les pertes du réseau d'alimentation en eau potable devront être limitées au maximum. Cela se traduit notamment par la densification de l'urbanisation, puisqu'elle nécessite un linéaire de réseau moins important et donc un potentiel de perte limité.
<p>Recommandations du SCoT</p>	<p>3- Economiser l'eau :</p> <p>Le SCoT encourage aux économies d'eau à travers les politiques publiques et les initiatives privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener une gestion intégrée des espaces verts des collectivités (choix d'essences peu consommatrices en eau, système d'arrosage automatique nocturne, cuve de récupération des eaux pluviales collectives...) - Inciter à l'utilisation d'appareil hydro économe (mitigeur, régulateur de débit, chasse d'eau double flux...) dans les nouvelles constructions (habitat, activité, équipements...), - Sensibiliser et informer sur la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.

1.3 – LA GESTION DES DECHETS

Objectif stratégique retenu dans le PADD	Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD)
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>La loi Grenelle impose désormais la réduction de la production d'ordures ménagères et assimilées entre 2010 et 2015 de 7% par habitant. L'objectif est de continuer dans la dynamique de diminution de la production, d'augmenter la part des déchets recyclés et de toujours plus valoriser.</p> <p>1 – La gestion des déchets</p> <p>Les communes, lors de l'élaboration de leur projet d'aménagement veilleront à optimiser la collecte des déchets afin de diminuer les nuisances et les déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener une réflexion sur l'accès des camions de collecte dans les nouveaux projets d'aménagement (gabarit des voies, place de retournement...) - Intégrer les zones de collecte des déchets (notamment dans les zones d'activités) qui ont parfois un caractère disgracieux. Un aménagement paysager accompagnera ces zones
Recommandations du SCoT	<p>2 – Diminuer la production et valoriser les déchets</p> <p>Le Scot promeut les démarches de diminution de la production et de valorisation des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter progressivement la part des déchets recyclés (prévoir des espaces de stockage pour les conteneurs à tri par exemple) - Développer et encourager le compost individuel

2 – PRESERVER LA SANTE PUBLIQUE ET PREVENIR LES RISQUES

2.1 – DIMINUER L'EXPOSITION AU BRUIT DE LA POPULATION

<p>Objectif stratégique retenu dans le PADD</p>	<p>Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD)</p> <p>Point 3 – Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources</p> <p>3.3 Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances</p>
<p>Orientations prescriptives du SCoT :</p>	<p>La principale source de bruit concerne les infrastructures routières et ferroviaires.</p> <p>Les projets urbains devront respecter les cartes stratégiques du bruit établies dans le cadre de l'arrêté ministériel du 4 avril 2006.</p> <p>Le classement des infrastructures, détaillé dans l'EIE, implique des prescriptions spécifiques qui devront être intégrées aux documents d'urbanisme.</p> <p>L'objectif du classement des infrastructures de transports terrestres est de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.</p> <p>Les voies concernées par le classement sont : <u>l'A11, la RD 921, la RD 923, la RD 939, la RN 10 et la voie ferrée reliant Paris à Brest.</u> Ces routes sont classées par catégorie selon leur degré d'impact sonore (se référer à l'état initial de l'environnement pour le détail du classement).</p>

2.2 – LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Objectif stratégique retenu dans le PADD	Objectif 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement (p38 à 50 du PADD) Point 3 – Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources 3.3 Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances
Orientations prescriptives du SCoT :	<p>La gestion des risques visent à réduire ou à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques. D'une manière générale, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les zones identifiées à risque dans les éléments de porter à connaissances de l'Etat, et mener des investigations complémentaires lorsque cela est nécessaire. La prévention du risque passe également par l'information de la population, notamment dans les documents communaux.</p> <p>1- Risque d'inondation</p> <p>Si aucune commune du territoire n'est soumise à un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), certaines communes ont fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles (au total 23). Par ailleurs Courville- sur- Eure et Saint- Luperce font l'objet d'une réglementation préfectorale qu'il convient de respecter.</p> <p>A minima, les zonages de l'atlas des zones inondables devront être traduits dans les documents d'urbanisme (limiter la constructibilité, assurer un maintien des champs d'expansion des crues). Conformément aux prescriptions de la trame bleue, les zones humides (mares, étangs, prairies humides), le maillage bocager et les éléments de paysages (haies bocagère, talus plantés...). existants devront être conservés et entretenus pour leur rôle hydraulique de régulation hydraulique et de tamponnement des eaux pluviales. Ils feront l'objet d'une protection adaptée dans les documents d'urbanisme locaux. Afin de limiter le risque d'inondation, il conviendra, lors de tout projet d'aménagement, d'identifier les zones où le risque est le plus avéré, notamment par l'identification des axes principaux de ruissellement et les courbes de niveaux.</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum (ne pas surdimensionner les voies de desserte, fixer des coefficients de ruissellement des revêtements...)</p> <p>La rétention et la régulation des volumes ruisselés à la parcelle ou du projet d'aménagement sera privilégié à travers le zonage et le règlement des PLU</p>
Recommandations du Scot	<p>1- Risque d'inondation</p> <p>La mise en place d'un schéma de gestion des eaux pluviales est fortement encouragée afin de définir les secteurs les plus à risque où des mesures strictes d'imperméabilisation des sols et de maîtrise des ruissellements seront appliquées (débit de fuite limitée à la parcelle ou coefficient d'imperméabilisation maximale qui pourront être mentionnés dans les PLU).</p> <p>La mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (de type noues ou fossés enherbés) seront favorisés comme aménagement hydraulique, contribuant à limiter les ruissellements et favoriser l'infiltration de l'eau.</p> <p>Autant que possible, les parkings et voiries seront mobilisés pour la gestion des eaux pluviales (chaussées réservoirs ou drainantes).</p>