

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



*Version approuvée en conseil  
syndical du 24 février 2014*



**Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables**

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>METHODE DE TRAVAIL</b>	<b>6</b>
<b>AXE ❶ : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>8</b>
<b>1 – RENFORCER LES LIENS ENTRE LES COMMUNES DU SMET : DEVELOPPER LES REFLEXIONS INTERCOMMUNAUTAIRES</b>	<b>10</b>
<b>2 – RENFORCER LES PARTENARIATS AVEC DES ACTEURS EXTERIEURS (EPCI VOISINS, COLLECTIVITES LOCALES)</b>	<b>11</b>
<b>3 – AMELIORER LA SITUATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>12</b>
3.1 – AMELIORER LE RATIO HABITAT/ EMPLOIS	12
3.2 – ADOPTER UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE PERMETTANT DE REpondre A L'OBJECTIF DE CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS	13
<b>4 – APPUYER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LES FONCTIONS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELLES, DANS LE RESPECT DU CARACTERE RURAL ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE</b>	<b>14</b>
4.1 – DEVELOPPER UNE STRATEGIE DE DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL	14
4.2 – DEVELOPPER LE TOURISME	15
4.3 – CONSERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE	16
4.4 – MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE	17
<b>5 – RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES</b>	<b>18</b>
5.1 – PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES	18
5.2 – PROPOSER DE BONNES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES	19
<b>6 – ORGANISER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT ET AVEC L'EXTERIEUR</b>	<b>21</b>
6.1 – AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION	21
6.2 – AMELIORER LE MAILLAGE ROUTIER DU TERRITOIRE	22
6.3 – RENFORCER LES TRANSPORTS EN COMMUN	23
6.4 – DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES (MARCHE, VELO)	24

---

**AXE ② : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE** **26**

<b>1 – VEILLER A UNE REPARTITION EQUILIBREE ET HARMONIEUSE DU DEVELOPPEMENT</b>	<b>27</b>
<b>2 – POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>	<b>29</b>
2.1 – ACCENTUER LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS	29
2.2 – ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION DANS LE CADRE D'UNE CROISSANCE DU NOMBRE D'HABITANTS	30
2.3 – DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS	31
<b>3 – FREINER L'ETALEMENT URBAIN</b>	<b>32</b>
3.1 – MIEUX MAITRISER LE POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT	32
3.2 – PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	33
3.3 – REpondre A L'OBJECTIF DE DENSIFICATION MAIS DANS LE RESPECT DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE	33
<b>4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>34</b>

---

**OBJECTIF ③ : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT** **49**

<b>1 – ASSURER L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE : ENTRE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>37</b>
1.1 PROTEGER ET GERER DURABLEMENT LES GRANDS ESPACES NATURELS POUR LEUR INTERET ECOLOGIQUE PARTICULIER	38
1.2 ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DANS UN OBJECTIF D'EQUILIBRE BIOLOGIQUE	39
1.3 VALORISER LES ESPACES NATURELS AFIN DE FAIRE DECOUVRIR LE TERRITOIRE	40
<b>2 – PRESERVER ET VALORISER LES ELEMENTS PAYSAGERS CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE</b>	<b>42</b>
2.1 CONSERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	42
2.2 - DEVELOPPER UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'EXISTANT	44
2.3 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE DEMARCHES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT ET DANS LES FUTURES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	45
<b>3 – SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LE CONTEXTE D'EPUISEMENT DES RESSOURCES</b>	<b>46</b>
3.1 MAITRISER ET LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	46
• FIXER LES OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LES NOUVELLES ZONES A URBANISER DES DOCUMENTS D'URBANISME, EN RESPECTANT LA REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR,	46
• PRIVILEGIER UNE CONSTRUCTION PRENANT EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES BIOCLIMATIQUES LOCALES (APPORTS SOLAIRES PASSIFS, ORIENTATIONS ET ISOLATION DES BATIMENTS...),	46
• IMPULSER DES DEMARCHES DE CERTIFICATION OU DE LABELLISATION DE TYPE HQE (HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE) OU BBC (BATIMENT BASSE CONSOMMATION) POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS,	46
• DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES (NOTAMMENT LA FILIERE BOIS),	46
• MISE EN ŒUVRE D'UN ECLAIRAGE PUBLIC RESPECTUEUX DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.	46
<b>3.2 PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU</b>	<b>47</b>
<b>3.3 ASSURER LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>48</b>

## **INTRODUCTION**

Le territoire du Syndicat Intercommunal fédère 33 communes autour d'une idée forte : la préservation de son identité territoriale à travers le maintien et la valorisation d'un cadre de vie de qualité et la maîtrise de son développement. Situé à proximité de l'agglomération chartraine, ce territoire doit faire face à des pressions urbaines fortes.

Au début des années 2000, des évolutions législatives majeures ont introduit un nouveau contexte au niveau de l'urbanisme réglementaire (loi Solidarité et Renouvellement Urbains), de l'intercommunalité, de la politique de l'eau ... incitant les élus locaux à se positionner sur des évolutions récentes. Dans le même temps, l'évolution du contexte institutionnel (renforcement des intercommunalités) a conduit à la création officielle de plusieurs Communautés de Communes voisines, modifiant le paysage intercommunal local.

Dans ce contexte d'amplification des politiques intercommunales en France, s'est amorcée en 2002 la création des Communautés de Communes du Pays de Combray et du Pays de Courvillois. Fin 2011 -début 2012 des évolutions sont intervenues sur les périmètres de ces deux EPCI avec les départs de Dangers, Vérigny, Saint- Aubin- des- Bois et Mittainvilliers pour la CC du Pays Courvillois puis de Chauffours et Ollé pour la CC du Pays de Combray). Ce nouveau périmètre de 33 communes constitue aujourd'hui le périmètre d'action du SCoT, géré dans le cadre du Syndicat Mixte d'Etude Territoriale du SCoT des Pays de Combray et Courvillois. Les réflexions menées dans ce cadre sont celles d'un développement à grande échelle, en cohérence et en pertinence avec une vision globale du territoire. Elles se placent également dans la continuité des travaux effectués depuis 1997 à l'échelle du Pays Chartrain et selon sa Charte de développement de mars 2000 (modifiée en décembre 2007).

Le périmètre d'étude pour l'élaboration du SCoT du SMET des Pays de Combray et Courvillois porte sur 33 communes\*1. Les travaux menés dans le cadre de la rédaction du diagnostic stratégique du SCoT apportent à chaque acteur du projet une vision des enjeux du territoire. La suite de ce cheminement est de composer les éléments qui sont ressortis des séances de travail afin de rédiger le PADD qui porte les grandes ambitions et les grandes orientations du territoire du SCoT pour les 10 à 20 ans à venir.

\*1 Bailleau-le-Pin, Blandainville, Cernay, Charonville, Les-Châteliers-Notre-Dame, Epeautrolles, Ermenonville-la-Petite, Ermenonville-la-Grande, Illiers-Combray, Luplanté, Magny, Marchéville, Méréglise, Saint-Avit-les-Guespières, Saint-Eman, Sandarville, Vieuvicq, Billancelles, Chuisnes, Courville-sur-Eure, Le Favril, Fontaine-la-Guyon, Friaize, Fruncé, Landelles, Orrouer, Pontguoin, Saint-Arnoult des Bois, Saint-Denis des Puits, Saint-Germain le Gaillard, Saint-Lupercé, Le Thieulin, Villebon.

Ainsi les défis modernes du développement ajoutés à la nécessité de gérer au mieux l'urbanisation et ses conséquences, ainsi que le capital environnemental et paysager du territoire parfois menacé par des conflits d'usage mènent à la volonté de se munir de documents de planification à grande échelle et à long terme.

Ce contexte a conduit les élus du SMET à engager l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme intercommunal, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Ce document de planification stratégique supra- communal souhaité par les élus doit permettre :

- de décliner les objectifs supérieurs aux intérêts du document de SCoT (Schémas régionaux, départementaux, chartes paysagères, etc.) ;
- de traduire réglementairement des objectifs du SCoT dans des orientations d'aménagement qui s'imposeront aux documents d'urbanisme locaux (PLU <sup>1</sup>) ;
- d'approfondir certaines thématiques (développement économique, logements, équipements, identité du territoire).

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique les grands objectifs d'aménagement du territoire à l'horizon 2020 / 2030 définis dans un souci de développement durable et de solidarité. Ces objectifs sont ceux autour desquels le SMET prend le parti d'aménager un territoire équilibré tout en préservant son cadre de vie.

Le PADD expose les objectifs politiques que se fixent les élus du SMET (conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme).

Ce document devra faire l'objet d'un débat au sein du Comité Syndical au moins 4 mois avant l'arrêt du projet de SCoT (article L. 122-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précisera les objectifs du PADD sous la forme de règles à caractère opposable (les orientations d'aménagement du DOO qui seront définies au cours de la troisième phase de la procédure d'élaboration du SCoT).

Des documents graphiques pourront accompagner le DOO <sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme

<sup>2</sup> La cartographie intégrée dans ce projet de PADD illustre certaines déclinaisons des grands objectifs du PADD (anticipation sur les travaux à réaliser en phase 3 de la procédure SCoT consacrée à l'élaboration du DOO et des documents graphiques).

## ***METHODE DE TRAVAIL***

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est le document décrivant le projet politique des élus du SMET du SCoT des Pays de Combray et Courvilleois. Il concentre les ambitions des élus à long terme (horizon 2020/2030) sur une vision globale, solidaire et cohérente de l'avenir de leur territoire. Bien que non-opposable, il sera décliné dans le Document d'Orientation et d'Objectifs qui constitue le document opposable du SCoT.

Le présent document a été construit en plusieurs étapes et constitue la suite logique du diagnostic stratégique qui donne un état des lieux des problématiques territoriales actuelles ainsi que du travail effectué avec les élus du SMET en intégrant les éléments réglementaires et législatifs du Grenelle II.

### **Déroulement de la procédure :**

**Mars 2011** : Première série d'ateliers thématiques<sup>3</sup> → discuter les grands enjeux retenus dans le diagnostic stratégique et définir les premiers grands objectifs à inscrire dans le PADD.

**Avril 2011** : Comité de pilotage<sup>4</sup> → présentation d'une synthèse des discussions issues de la première série de commissions thématiques. Transmission d'un questionnaire aux communes pour appréhender les volontés de développement communal de chacune d'entre elles.

**Début Juin 2011** : Seconde série d'ateliers thématiques → Présenter la déclinaison rédigée de certains axes du PADD. Les données chiffrées sont exposées et les élus se positionnent plus concrètement.

**Fin Juin** : Rédaction finale du PADD pour présentation aux élus du comité de pilotage.

**Mi- Juillet 2011** : Le PADD rédigé est présenté aux élus regroupés selon les Communautés de Communes.

**Septembre 2011 – janvier 2012** : Départs conjugués de 6 communes du périmètre SCoT et travaux menés en parallèle sur le DACom.

**Février 2012** : Le PADD rédigé est transmis aux Personnes Publiques Associées pour préparer la réunion d'association de mars 2012.

<sup>3</sup> Les ateliers thématiques sont des réunions de travail ouverts à l'ensemble des élus du territoire selon trois thématiques différentes : le développement économique/les transports et déplacements, l'habitat et la démographie et l'identité territoriale (environnement et paysages principalement).

<sup>4</sup> Le comité de pilotage regroupe a minima les bureaux d'études, le président du SMET, le directeur du SCoT et ses vice-président (groupe de travail restreint).

Le PADD se décline en trois axes présentant de manière transversale le projet des élus du SMET :

**Axe 1 - Renforcer l'attractivité économique du territoire.**

**Axe 2 - Organiser un développement urbain respectueux du territoire.**

**Axe 3 – Valoriser le cadre de vie et l'environnement.**

La volonté politique locale qui oriente le contenu de ce document peut être résumée de la manière suivante :

**Préserver l'identité du territoire tout en recherchant les moyens d'améliorer sa situation économique.**

**Ce projet implique de tenir compte au mieux du patrimoine naturel, agricole et paysager à préserver et à valoriser dans la programmation d'un développement de l'urbanisation.**

## AXE ① : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

### ➔ Les leviers sur lesquels agir pour les 10 à 20 prochaines années.

Situé en limite des franges franciliennes et aux portes de l'agglomération chartraine, le territoire du SCoT constitue un espace charnière à dominante plutôt rurale mais en mutation, sous l'influence des secteurs urbanisés limitrophes et notamment de la région Île-de-France (continuité territoriale).

Le phénomène de périurbanisation observé autour des grandes agglomérations et de la région d'Île-de-France est de plus en plus visible, et se diffuse progressivement sur des territoires à proximité immédiate : c'est le cas pour les Communautés de Communes des Pays de Combray et de Courvillois.

Par son cadre de vie de qualité, sa proximité immédiate de l'agglomération chartraine, le territoire du SCoT est apparu de plus en plus attractif pour de nombreux ménages recherchant un cadre de vie à la campagne.

Il a connu un développement principalement résidentiel au cours des 20 dernières années. Ce phénomène s'est notamment traduit par l'accueil de nouveaux ménages travaillant en grande majorité en dehors du territoire du SCoT (nombreuses migrations domicile/travail). Son urbanisation s'est accentuée avec l'arrivée d'une population issue principalement de milieux plus urbanisés.

Plus récemment, une dynamique de développement économique a été initiée sur le territoire du SCoT, s'appuyant sur l'aménagement de nouvelles zones d'activités et la volonté d'en créer de nouvelles.

Cependant, le nombre d'emplois demeure encore insuffisant localement. Cette situation nécessite de s'interroger sur les leviers à actionner pour rééquilibrer l'emploi par rapport à l'habitat, et ainsi de permettre aux communes de répondre de manière plus satisfaisante aux besoins de leurs populations (équipements, services).

Répondre aux attentes des populations nécessite aussi d'adapter l'offre commerciale et d'intégrer dans le SCoT une amélioration des conditions de transport et les nouvelles pratiques de déplacement (circulations douces).

Les élus du SMET souhaitent ainsi travailler sur la définition de projets communs respectueux de l'identité du territoire.



## A X E ① - R E N F O R C E R L ' A T T R A C T I V I T E E C O N O M I Q U E D U T E R R I T O I R E

*Renforcer les liens entre les communes du SMET : développer les réflexions intercommunautaires.*

*Renforcer les partenariats avec des acteurs extérieurs (EPCI voisins, Collectivités Locales).*

*Améliorer la situation économique et financière du territoire.*

*Appuyer le développement du territoire sur les fonctions économiques et touristiques.*

*Renforcer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises.*

*Organiser les déplacements des personnes sur le territoire du SCoT et avec l'extérieur.*

## 1 – RENFORCER LES LIENS ENTRE LES COMMUNES DU SMET : DEVELOPPER LES REFLEXIONS INTERCOMMUNAUTAIRES

Aujourd'hui les communes doivent assumer certaines obligations de services (eau, assainissement, éclairage public, traitement des déchets...) à travers une multitude de syndicats intercommunaux. Les discussions en cours sur la réforme des collectivités territoriales forcent à croire qu'à l'avenir, l'organisation entre les communes se fera à travers les EPCI et plus particulièrement les Communautés de Communes afin d'assurer une meilleure mise en commun des moyens sur un territoire (bassin de vie). La problématique du périmètre pertinent pour la création d'un EPCI est posée aux élus depuis plusieurs années compte tenu des échéances à s'organiser en intercommunalité. L'élaboration d'un SCoT constitue une étape supplémentaire dans un hypothétique renforcement de l'intercommunalité sur le territoire. La démarche, outre la constitution d'un document d'urbanisme réglementaire actualisé commun aux 39 communes du SMET des Pays de Combray et Courvillois, doit permettre de renforcer les partenariats entre chacune des communes couvertes par le périmètre du SCoT.

### Constats

L'organisation territoriale s'appuie sur une coopération intercommunale mise en place dès 2002 avec la création des deux Communautés de Communes et en 2008 avec le Syndicat Mixte d'Etude Territoriale des Pays de Combray et Courvillois.

### Objectifs

L'objectif des élus est de renforcer la coordination entre les communes dans la mise en œuvre de projets sur des thématiques telles que le développement économique, le grand commerce, le tourisme, les déplacements, l'environnement ...

### **Périmètre du SMET en 2012 – Schéma de Cohérence Territoriale**



## **2 – RENFORCER LES PARTENARIATS AVEC DES ACTEURS EXTERIEURS (EPCI VOISINS, COLLECTIVITES LOCALES)**

Diverses études de bassin ont conclu que les logiques de projets doivent s'articuler dans un périmètre élargi avec plusieurs territoires limitrophes. Ainsi, le renforcement des partenariats (EPCI voisins, Région, Département ...) sur des thématiques spécifiques (transports, développement économique, environnement, etc. ...) doit conduire le territoire du SCoT notamment vers une position économique plus rayonnante dans son environnement départemental, régional, et vis-à-vis des territoires limitrophes.

### **Constats**

Le territoire est situé aux portes de la grande couronne de la région Ile-de-France et jouxte l'agglomération chartraine (fortes pressions de l'urbanisation).

Sa position l'expose à l'influence de plusieurs pôles urbains (Chartres principalement), mais lui permet également d'envisager des coopérations multiples pour améliorer son fonctionnement et son attractivité.

Des enjeux sont communs entre ces territoires limitrophes : tourisme, transports et déplacements, environnement ...

### **Objectifs**

L'objectif des élus du SMET est de rechercher une complémentarité avec le territoire de l'agglomération chartraine afin de participer au développement de la partie Est du périmètre de SCoT en valorisant ses potentialités et en renforçant les partenariats sur des logiques de projet.

En effet, le devenir des territoires limitrophes est lié à des modes de fonctionnement qui dépassent les limites des territoires (déplacements, environnement ...). Il s'agit de mettre en œuvre une synergie avec les territoires limitrophes :

- en priorité Chartres et sa région ;
- améliorer également les relations avec la région parisienne.

### 3 – AMELIORER LA SITUATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

#### Objectif général :

**Améliorer l'équilibre entre l'habitat et les emplois en renforçant l'attractivité économique du territoire.**

L'ambition des élus du SMET des Pays de Combray et Courvilleois est de poursuivre une politique de développement économique dynamique afin de maintenir le taux d'emploi<sup>5</sup> (ratio de 0,41 en 2007) sur le territoire et de renforcer le poids du territoire du SCoT dans le jeu des acteurs du développement.

#### 3.1 – AMELIORER LE RATIO HABITAT/ EMPLOIS

##### Constats

Le taux d'emploi est de 0,41 sur le territoire du SMET (près de 4 000 emplois).

Création d'environ 23 emplois par an entre 1999 et 2007.

Nombreux déplacements domicile/travail (1 actif sur 2 travaille sur la zone d'emploi de Chartres).

La création d'emplois est insuffisante.

Cette situation risquerait d'accroître le caractère résidentiel du territoire en l'absence de la poursuite d'une politique économique locale dynamique.

Elle renforcerait également les inconvénients d'un déficit d'emplois locaux (multiplication des déplacements vers des pôles d'emplois extérieurs, évasion commerciale, potentiel fiscal insuffisant qui réduit les marges de manœuvre des communes pour répondre aux besoins de la population).

##### Objectifs

Le projet du SCoT repose sur l'objectif du **maintien du taux d'emploi** par la création de nouveaux emplois sur le territoire du SCoT.

Ce qui implique d'arriver à environ 4 800 emplois sur le territoire à l'horizon 2020 soit **800 emplois à créer entre 2007 et 2023 (environ 50 emplois par an)**.

Mettre en place des outils de communication plus efficaces entre les acteurs du développement et les élus du SMET dans un bassin d'emplois.

<sup>5</sup> Taux d'emploi : nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

### **3.2 – ADOPTER UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE PERMETTANT DE REPONDRE A L'OBJECTIF DE CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS**

#### **Constats**

Le territoire du SCoT bénéficie de quelques atouts : un maillage routier dense avec notamment la traversée Est-Ouest de deux grands axes structurants (A11 et RD923) et de deux lignes ferroviaires.

Cependant, malgré les projets économiques mis en œuvre sur le territoire du SCoT depuis quelques années, l'offre d'emplois demeure insuffisante.

Ainsi, la population active travaille majoritairement dans les pôles d'emplois extérieurs : multiplication des déplacements.

#### **Objectifs**

Les grands objectifs du projet de SCoT sont :

- de développer une offre compétitive par le développement de sites stratégiques (accessibilité ...).
- de favoriser certains créneaux de développement économique.

Dans ce contexte, l'amélioration du réseau routier sur le territoire du SCoT constitue un levier important pour le développement économique du secteur.

Assurer une concertation entre les communes sur les potentialités d'accueil de nouvelles entreprises (PME, PMI) sur plusieurs sites et sur les structures extérieures.

## **4 – APPUYER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LES FONCTIONS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELLES, DANS LE RESPECT DU CARACTERE RURAL ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE**

### **4.1 – DEVELOPPER UNE STRATEGIE DE DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

#### **Constats**

L'économie sur le territoire du SCoT se caractérise par la présence importante de services (plus de 50 % des établissements actifs en 2007).  
Le taux de création d'entreprises en 2007 dans les services est de 11%.

L'activité est concentrée sur les pôles d'Illiers-Combray (20 % des entreprises du SCoT) et de Courville (18%) principalement.

Le tissu artisanal est dense.

L'activité touristique est encore peu développée.

L'agriculture est une composante importante de l'économie sur le territoire du SCoT.

#### **Objectifs**

Le projet de SCoT repose sur une stratégie de diversification du tissu économique local selon un panel suffisamment large et souple de secteurs économiques à favoriser pour pouvoir s'adapter aux évolutions futures :

- Maintenir une ouverture du territoire en matière d'accueil de nouvelles activités : pas de secteurs de développement écartés.

Cependant, ne pas favoriser l'implantation d'entreprises nuisantes ou présentant des risques pour l'environnement et la population (entreprises classées SEVESO, hormis sur la future zone de grande capacité en raison de son éloignement de la population).

- L'économie productive (qui occupe déjà une place réelle sur le territoire avec de nombreuses PMI/PME et un tissu artisanal dense) doit être confortée.

- Favoriser de nouvelles branches en fonction des opportunités :

. les activités tertiaires (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysager),

. l'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant).

. les activités liées à l'environnement (développement des énergies renouvelables ...).

## 4.2 – DEVELOPPER LE TOURISME

### Constats

L'activité touristique est encore peu développée sur le territoire car fortement concurrencée par les secteurs du Parc National Régional du Perche et de la ville de Chartres.

Il existe pourtant des atouts touristiques comme les sites patrimoniaux et la richesse du patrimoine bâti et naturel.

L'offre d'hébergement est insuffisante et reste essentiellement vouée à un tourisme de passage.

Ce secteur d'activité pourrait constituer une filière économique d'accompagnement intéressante, en se positionnant notamment sur le créneau du tourisme vert.

### Objectifs

Le secteur du tourisme fait l'objet d'une attention particulière compte tenu du potentiel existant qui demeure parfois insuffisamment développé ou valorisé sur le territoire du SCoT.

Le projet de SCoT reprend des objectifs en termes :

- De renforcement des capacités d'accueil (hébergement, restauration ...).
- De valorisation du patrimoine (tant naturel que bâti) en assurant par exemple un partenariat avec les structures accordant des aides aux particuliers pour inciter à la restauration du bâti ancien.
- De développement des circulations douces (vélo, marche).
- D'affirmation de l'identité du territoire tout en participant à un développement commun du tourisme avec d'autres partenaires territoriaux.

### 4.3 – CONSERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

#### Constats

Le potentiel agricole est important sur le territoire du SCoT (plaine céréalière ...).

L'agriculture joue un rôle économique important sur ce secteur, ainsi qu'un rôle environnemental, paysager, de cadre de vie et d'identité territoriale.

Ce secteur d'activités a connu des mutations internes au cours des dernières décennies : rajeunissement des exploitants, restructuration des exploitations avec agrandissement des structures (augmentation de la Surface Agricole Utile des exploitations) et diminution du nombre d'exploitations.

Le flux grandissant des voitures rend la circulation des engins agricoles difficile dans certaines situations.

La traversée des bourgs devient de plus en plus problématique (les chicanes sont de véritables obstacles, le stationnement sur le trottoir réduit encore plus la largeur des voies).

#### Objectifs

L'espace agricole constitue un espace économique à part entière ; c'est notamment en ce sens que le maintien de l'activité agricole devra être recherché. Ainsi le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

- Maintenir la pérennité des exploitations agricoles en recherchant la préservation des terres agricoles stratégiques (espaces agricoles de bonne valeur agronomique).

- Rechercher une diversification des activités.

- Veiller au maintien des exploitations économiquement viables.

- Maintenir de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations (circulation d'engins agricoles...) :

- . Maintenir des respirations agricoles.

- Renforcer la concertation dans le cadre de projets d'aménagement de voirie.

L'économie du territoire est liée à l'activité agricole, les acteurs doivent participer au devenir et aux évolutions de l'agriculture (diversification, alimentation biologique...).



#### 4.4 – MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE

##### Constats

L'organisation commerciale du SCoT se structure autour des deux pôles urbains de Courville et d'Illiers-Combray.

L'offre commerciale de proximité est une préoccupation importante avec une population rurale qui ne dispose pas des principaux commerces (alimentation générale, boulangerie, tabac/presse, pharmacie, restaurant...) sur sa commune.

Le territoire du SCoT est concerné par une évasion commerciale (notamment vers Chartres) liée aux nombreux actifs résidents qui travaillent et consomment en dehors du territoire.

##### **Objectifs**

L'objectif est de faciliter dans la mesure du possible à travers les documents d'urbanisme le maintien ou l'implantation de petits commerces.

Il s'agira également de s'appuyer sur des partenariats avec les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers) pour rechercher le développement de cette offre.

Le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

- Conforter les pôles commerciaux sur les pôles structurants et les pôles d'équilibre et les commerces de proximité sur l'ensemble du territoire.

- Améliorer les espaces publics de centre ville et les interactions entre pôle commercial et les centres villes.

Organiser l'approvisionnement des personnes âgées vivant en milieu rural et rééquilibrer la nature des commerces de détail dans les pôles.

*N. B. : partie du DAC à intégrer*

## 5 – RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

### 5.1 – PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

La politique économique sur le territoire du SCoT du SMET doit reposer sur la promotion de capacités d'accueil adaptées aux besoins d'implantation des entreprises (offre foncière structurante, accueil de PMI-PME, offre pour l'implantation d'artisans...).

#### Constats

Les disponibilités foncières à vocation économique déjà programmées sur le territoire traduisent une volonté politique de poursuivre une politique économique ambitieuse : **139 Ha de zone d'activités en projet** sur le territoire.

CC Pays Courvilleois	CC Pays de Combray
. Extension de la ZA de Courville- sur- Eure : <b>8 Ha</b> , . ZA Bois Bellier à Fontaine la Guyon : <b>7,3 Ha</b>	. Extension de la ZA « Les Mesliers » à Illiers-Combray : <b>12 Ha</b> . ZA le long du futur échangeur : environ <b>100 Ha</b> (Zone de grande envergure, ouverte uniquement en fonction de la mise en place d'un projet de taille équivalente). . <b>7 Ha</b> à Bailleau le Pin.
Soit <b>15,3 Ha</b>	Soit environ <b>119 Ha</b>
Soit <b>134,3 hectares</b> de zone d'activités en projet sur le territoire du SCoT.	

A noter que la zone de grande envergure située sur Illiers- Combray propose une offre différente des autres zones répertoriées ci-dessus car un règlement adapté pour cette zone limitera la vente de petits lots.

#### Objectifs

Le projet des élus est de proposer une offre sur des sites structurants afin de couvrir l'ensemble des besoins liés à des demandes d'implantation.

La programmation du SCoT porte par conséquent sur les points suivants :

#### **1 – Mettre l'accent sur la poursuite de l'aménagement d'espaces d'activités existants et du développement à proximité d'axes structurants.**

- Autoriser et mettre en œuvre les extensions de zones d'activités programmées dans le tableau ci-contre.
- Autoriser l'implantation d'activités artisanales non-nuisibles dans le tissu urbain existant.
- 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.

#### **2 – Favoriser la réaffectation des anciennes friches d'activités.**

- Autoriser et mettre en œuvre 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).

## 5.2 – PROPOSER DE BONNES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES

### Objectifs

Le renforcement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra s'inscrire dans une démarche globale et réfléchie en amont de l'accueil des entreprises

Ce renforcement pourra également reposer sur la recherche de partenariats pour mettre en œuvre les projets de développement économique (Conseil Général d'Eure et Loir, Chambres Consulaires ...).

#### 1 – Proposer une offre diversifiée et qualitative

- Dans les projets d'extension ou de création, demander un accompagnement sur des exigences qualitatives fortes.

- Développer une offre immobilière d'entreprises (par exemple, petits lots immobiliers de 100 à 300 m<sup>2</sup> à la location et à l'achat).

- Développer les services aux entreprises, notamment la mise en réseau des entreprises.

- Améliorer la couverture du territoire par les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC).

- Maintenir une fiscalité locale attractive pour les entreprises.

- Assurer une bonne accessibilité des zones d'activités économiques (proximité des axes de transports structurants).

- Permettre l'accueil de petites entreprises dans des bâtiments agricoles désaffectés ou en phase de reconversion lorsque le projet est justifié par le maintien de bâtiments agricoles de qualité et situé à proximité des axes structurants.

## Objectifs

### **2 – Préserver de bonnes conditions d’implantation pour les petites entreprises existantes (artisanat et commerces), en zones urbaines.**

- Permettre le maintien ou l’implantation sous conditions d’artisans en zone urbaine : implantation d’activités non nuisantes dans le tissu urbain existant (à ce titre la zone de grande capacité sur Iliers- Combray ne sera pas concernée par cette disposition).

### **3 – Améliorer la qualité des zones d’activités.**

- Intégrer, dans les documents d’urbanisme et les opérations d’aménagement, des orientations sur la conception, l’amélioration et le développement des zones d’activités : qualité architecturale, intégration paysagère, qualité environnementale (engager une démarche qualité ISO 14001, HQE, BBC).

### **4 – Mieux maîtriser l’offre foncière pour l’accueil de nouvelles entreprises**

- Anticiper sur le foncier : rechercher les moyens de constituer des réserves foncières.
- Travailler sur une plus grande densification des aménagements pour économiser le foncier, en travaillant notamment à l’échelle des communes sur la mise en place d’Orientations d’Aménagement et de Programmes (OAP)



ZA de Hartencourt à Saint- Luperce

## 6 – ORGANISER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT ET AVEC L'EXTERIEUR

**Objectif général :**  
**Disposer d'un système de déplacements performant pour le territoire et vers d'autres territoires.**

Les perspectives de développement économique sur le territoire du SCoT nécessitent une amélioration de la desserte du territoire pour favoriser ce développement économique.

Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacement sur le territoire du SCoT apparaît nécessaire au regard de certaines difficultés rencontrées par la population (vitesse, sécurité ...).

### 6.1 – AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION

#### Constats

La voiture particulière tient une place prépondérante : augmentation des trafics, problèmes de stationnement ...

La mobilité s'accroît, notamment pour des motifs professionnels : le réseau routier secondaire pose de plus en plus de problèmes de sécurité (traversée de village, vitesse excessive...).

Le caractère dangereux de certaines routes doit être pris en compte.

#### Objectifs

Le projet de SCoT intègre des objectifs transversaux aux problématiques de la **circulation routière** :

**1 - Limiter l'augmentation des déplacements pour se rendre sur son lieu de travail** en améliorant le taux d'emploi du territoire et les capacités d'accueil de nouvelles entreprises.

**2 - Poursuivre la réduction du nombre d'accidents** (amélioration des infrastructures, contrôles routiers...).

**3 - Intégrer la traversée des zones urbanisées à la problématique de la sécurité routière** pour les zones existantes et les secteurs à créer (aménagement spécifiques, plans de circulation, entrées de ville et de village, réduction des vitesses) en tenant compte de la circulation d'engins agricoles en milieu rural. Pour ce faire un plan de circulation des engins agricoles pourra être réalisé dans les diagnostics des PLU.

**4 - Améliorer les capacités de stationnement** dans les opérations d'aménagement (tant au niveau de l'habitat que pour les activités économiques).

## 6.2 – AMELIORER LE MAILLAGE ROUTIER DU TERRITOIRE

### Constats

Le territoire du SMET bénéficie d'une bonne accessibilité routière via les parcours traversants Est-Ouest de l'A 11 et de la RD 923 (ex- RN23) principalement complétés par un maillage secondaire dense et réparti de façon équilibré.

Il est toutefois à noter sur le réseau routier :

- une faible hiérarchisation du réseau routier bien qu'un maillage assez dense, à nuancer toutefois depuis la refonte organisée dans le cadre du Schéma Départemental des Déplacements et des niveaux de service
- un réseau inadapté aux trafics denses,
- les villes sont des points de passage obligés,
- des traversées de bourgs sont difficiles,
- des tronçons déjà saturés (A11, RD923 ex-RN23 et RD921).



RD 923

### Objectifs

Le projet de SCoT intègre des projets d'amélioration du réseau routier vecteurs de dynamisme en terme de développement économique et facilitant à terme les déplacements sur le territoire du SCoT.

#### **1 – L'inscription des projets locaux**

Il s'agit des projets suivants :

- . Création d'un itinéraire de déviation de la commune d'Illiers-Combray à l'Est pour le trafic routier,
- . Création d'un échangeur sur l'A11 au niveau d'Illiers-Combray.

#### **2 – Un réseau routier secondaire conforté dans son rôle de desserte locale (et pas de transit de trafics).**

- Des améliorations à programmer sur l'existant :
  - . Aménagements de sécurité.
  - . Aménagement de voiries en site urbain.
  - . Aménagements destinés à bien identifier le partage des voies entre différents usagers (voiture, vélo, piéton), en tenant compte des circulations agricoles.
  - . Amélioration des liaisons entre les pôles urbains du territoire du SCoT, notamment au moyen de circulations douces (vélos).

### 6.3 – RENFORCER LES TRANSPORTS EN COMMUN

**Objectif général :**  
**Proposer une offre alternative de transports collectifs.**

#### Constats

La mobilité s'est globalement renforcée pour divers motifs (le travail, les loisirs, l'enseignement, les achats...). Cette tendance devrait s'accroître au cours des 10 prochaines années, de même que le nombre de véhicules sur le réseau routier, notamment en l'absence d'une offre de transports en commun suffisamment attractive.

Le réseau d'autocar répond principalement à une logique de ramassage scolaire et s'avère par conséquent peu commode pour les trajets domicile - travail tant en termes de desserte que d'horaires, ce réseau s'avère sous utilisé.

L'offre ferroviaire est importante vers Chartres et Paris grâce à la présence de deux lignes. Le territoire du SMET est bien desservi.



#### Objectifs

Les objectifs sont de rechercher une meilleure organisation des transports en commun et de réduire les déplacements en véhicules particuliers (qui sont la source de nombreuses nuisances).

Des objectifs sont intégrés dans le projet de SCoT :

#### **1 - Améliorer l'offre de transports collectifs (en terme d'efficacité, de lisibilité, de coordination avec les horaires du TER).**

- Rechercher une optimisation du réseau de bus actuel, en lien avec les pôles locaux d'emplois, d'équipements et de services, les gares.
- Créer une offre de « rabattement » vers les gares du territoire (concertation avec le Conseil Général).
- Améliorer le réseau routier pour le passage des bus (carrefours empruntés ...).

#### **2 - Diversifier l'offre de transports collectifs pour des populations spécifiques.**

- Réflexion engagée sur un transport à la demande à l'échelle du territoire SCoT (le transport à la demande est déjà effectif sur le territoire du Pays de Combray depuis 2007 même si le fonctionnement de ce service peut être amélioré).

#### **3 - Permettre la réhabilitation de la gare de Vieuvicq**

#### **4 - Renforcer la multimodalité au niveau des gares**

C'est-à-dire créer les conditions d'un changement aisé de mode de déplacement sur ces sites (correspondance entre les différents modes de transport sur un même site).

## 6.4 – DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES (MARCHE, VELO)

**Objectif général :**  
**Développer un réseau structuré de circulations douces et assurer une continuité dans les cheminements.**

### Constats

Le Conseil Général d'Eure et Loir a engagé la mise en œuvre du schéma départemental de circulations douces. Le Pays Chartrain a également lancé une étude de mise en œuvre d'un schéma global de différents circuits.

### Objectifs

Il s'agit de mieux partager l'espace entre usages urbains (déplacements, loisirs ...) et usages ruraux (maintien des surfaces agricoles, circulation d'engins agricoles ...).

La poursuite du maillage du territoire doit permettre d'assurer une continuité dans le réseau des circulations douces.

- Créer une synergie avec les pôles de loisirs, les pôles d'équipements, la gare, les équipements scolaires.

- Prendre en compte le développement des circulations douces dans chaque projet d'aménagement.

- Favoriser la circulation des piétons par des aménagements adaptés (sécurité ...).



## A X E ② - O R G A N I S E R U N D E V E L O P P E M E N T U R B A I N R E S P E C T U E U X D U T E R R I T O I R E

Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement

Poursuivre le développement de l'habitat

Freiner l'étalement urbain

Compléter le dispositif en équipements et services

## AXE ② : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

### → Un développement qui tient compte des potentialités et des contraintes du territoire

Le territoire du SCoT du SMET présente un capital environnemental d'une grande richesse avec des contraintes fortes qui s'exercent également sur ce territoire : contraintes de sites (coteau, fond de vallée, plateau ...), contraintes liées à différentes réglementations (zones inondables, Natura 2000 ...).

Le territoire du SCoT est marqué par des pressions foncières qui s'accroissent.

Aussi, les réflexions sur les perspectives de développement de l'urbanisation au cours des 10 prochaines années ont pris en compte les contraintes recensées et la nécessité de préservation/valorisation du patrimoine local, conduisant à préconiser la poursuite d'un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation à l'échelle du territoire du SCoT.

Les élus du SMET du SCoT des Pays de Combray et Courvillois ont établi des arbitrages entre préservation/valorisation et développement sur différents secteurs du territoire, dans un souci de réduire les impacts de l'urbanisation sur le fonctionnement des espaces agricoles, naturels, et sur la qualité des paysages.

Les objectifs du PADD qui traduisent ces arbitrages reposent sur une volonté de maintenir un cadre de vie attractif :

- Programmer les nouvelles extensions urbaines dans le respect de la qualité des paysages et de l'environnement.
- Maîtriser les extensions urbaines programmées, notamment sur les sites stratégiques pour le développement économique local.
- Favoriser le renouvellement urbain lorsque les conditions techniques et financières le permettent.
- Privilégier, dans les extensions de l'urbanisation et la densification, les secteurs bien desservis (par les transports en commun et les voiries existantes), ou qui peuvent être bien desservis.

Les conditions de développement pour maintenir un cadre de vie attractif seront détaillées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (phase 3 de la procédure d'élaboration du SCoT).

## 1 – VEILLER A UNE REPARTITION EQUILIBREE ET HARMONIEUSE DU DEVELOPPEMENT

L'un des principes fondamentaux de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (« Loi SRU » de décembre 2000) repris par le SCoT est l'objectif de développement durable. Le phénomène de périurbanisation qui s'est développé sur le territoire, avec des croissances urbaines toujours plus importantes va aujourd'hui à l'encontre de ce principe de développement durable et équilibré.

### Constats

Le territoire du SCoT, qui présente dans son ensemble un caractère rural préservé, est articulé autour de l'armature territoriale suivante :

- **Pôles structurants** : Courville-sur-Eure et Illiers-Combray,
- **Pôles d'équilibre** : Pontgouin, Fontaine-la-Guyon, Bailleau-le-Pin,
- 28 communes rurales.

Ce territoire n'échappe pas à une pression urbaine de plus en plus forte, diffusée progressivement et principalement depuis la région francilienne et l'agglomération chartraine à l'Est.

Actuellement, l'ensemble du territoire du SCoT est concerné par des demandes d'installation de plus en plus nombreuses.

Il s'agit à présent d'organiser le développement de ce territoire en tenant compte des volontés politiques locales et des réelles capacités d'accueil de chacune des parties du territoire du SCoT afin d'éviter tout déséquilibre entre les futures demandes et l'offre (en termes d'équipements, de services, de transports...).

### Objectifs

Le développement spatial sur le SCoT du SMET s'articulera autour des **deux pôles structurants de Courville-sur-Eure et d'Illiers-Combray**, en complément du réseau des **pôles d'équilibre** et **villages** qui maillent le territoire du SCoT.

Cet objectif repose sur la participation de tout le territoire à la dynamique de développement en mettant l'accent sur un renforcement en fonction de leurs potentialités des deux pôles structurants, des pôles d'équilibre, du pôle relais et des villages répartis sur le territoire du SCoT.

Il découlera notamment de cet objectif le maintien d'un équilibre en termes de fonctionnement (des réponses de proximité en termes d'emplois, de services et d'équipements...).

Le projet de SCoT intègre par conséquent une répartition équilibrée et harmonieuse du développement tenant compte de cette armature urbaine existante.

Outre la volonté de développer les fonctions centrales des pôles structurants, la volonté principale est de maintenir les services publics existants sur chacune des communes.

#### **1- Renforcer les deux pôles structurants (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray):**

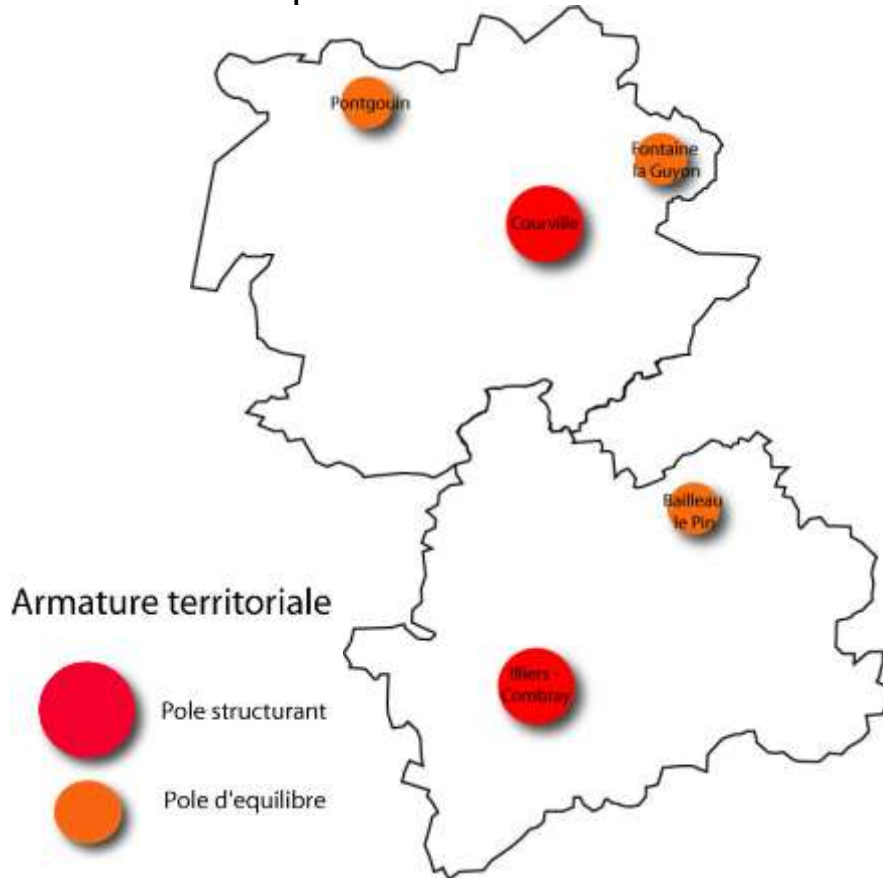
↳ **Offre primaire** à développer : les fonctions centrales (administrations, équipements structurants, services).

Potentiel économique à renforcer.

Accueil d'une majorité des nouveaux logements.

Développer une offre diversifiée et densifiée de logements (logements aidés, habitat intermédiaire, logements en location).

### Les polarités sur le territoire du SMET



<b>Réseaux de villages</b> 28 communes	Maintenir les services et activités en place existants dans les villages.
<b>Pôles d'équilibre</b> 3 communes	Maintenir plus près des habitants des pôles de services de proximité, encore diversifiés.
<b>Pôles structurant</b> 2 communes	Assurer des fonctions et services de niveau « supérieur » utiles à tout le périmètre.

**2 - Conforter les pôles d'équilibre :**

↳ **Offre secondaire** : rôle de pôle d'équipements et de services (dispositif à renforcer).

Développement du parc de logements et recherche d'une diversification de l'offre de logements (logements aidés, habitat intermédiaire, logements en location).

**Cependant**, possibilité d'implanter à terme, en fonction de l'évolution des besoins, un équipement structurant de niveau intercommunal si le projet est justifié et respecte des conditions (accessibilité, réseaux).

Participation au renforcement de l'offre d'accueil de nouvelles entreprises dans un souci d'équilibrer le rapport habitat / emploi local.

**3 – Maîtriser le développement des villages et améliorer leurs liens avec les pôles :**

↳ **Fonction résidentielle** principalement.

Maintien lorsqu'elle existe d'une offre de proximité en termes d'équipements et de services.

Une offre maîtrisée de nouveaux logements : respect du caractère rural ; recherche d'une diversification de l'offre.

**Cependant**, possibilité d'implanter à terme, en fonction de l'évolution des besoins, un équipement structurant de niveau intercommunal si le projet est justifié et respecte des conditions (accessibilité, réseaux).

Participation au développement économique du territoire lorsqu'un potentiel d'accueil existe et répond à certains critères (en terme d'accessibilité, de desserte par les transports en commun ...).

**4 – Un développement modéré des hameaux pour l'ensemble des communes du territoire :**

- . Privilégier la construction des « dents creuses » au sein des hameaux.
- . Respecter un dimensionnement adapté des nouvelles opérations afin de maintenir une harmonie dans la structure urbaine des hameaux.

## 2 – POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

A travers le projet de SCoT, les élus du SMET du SCoT des Pays de Combray et Courvilleois affirment leur volonté de poursuivre l'accueil de populations nouvelles, tout en recherchant le maintien d'un équilibre dans la structure urbaine existante.

L'évolution de la population actuelle (vieillessement ...) et la perspective d'un accueil de nouveaux habitants (jeunes ménages, nouveaux actifs) induit des demandes variées en termes d'habitat que le projet de SCoT doit prendre en compte pour élargir l'offre actuelle.

### 2.1 – ACCENTUER LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

#### Constats

Un report progressif de la demande des grandes agglomérations (région d'Ile-de-France) vers des territoires en périphérie est constaté.

Le territoire du SMET est sensiblement concerné par ce phénomène.

Le niveau de l'activité de construction de logements a favorisé dans les années 2000 l'accueil de nombreux nouveaux ménages sur l'ensemble du territoire : près de **110 logements** par an entre 1999 et 2008 (1 095 logements commencés).

Le rythme de construction est relativement faible dans les pôles d'équilibre alors qu'il est extrêmement fort dans les communes rurales : près de la moitié des logements nouveaux se construisent sur les villages.

	Pôles structurants	Pôles d'équilibre	Secteur rural	SCoT
1999 - 2008	25 logements / an	27 logements / an	58 logements / an	110 logements / an
	12 lgts/commune	9 lgts/commune	2 lgts/commune	

#### Objectifs

Le projet des élus repose sur la volonté de préserver le cadre de vie et d'améliorer l'équilibre entre habitat et emploi.

Le projet de SCoT est basé sur une accélération du rythme de production de logements : **130 logements par an en moyenne** au cours des dix voire vingt prochaines années

L'ambition du SCoT est de redynamiser les pôles structurants tout en permettant une croissance sur les autres pôles et les villages :

	Rythme de construction annuel constaté entre 1999 et 2008	Rythme de construction annuel proposé à l'horizon 2023 et 2033
Pôles structurants	25 logements / an	37 logements / an <i>(augmentation de 48%)</i>
Pôles d'équilibre	27 logements / an	35 logements / an <i>(augmentation de 29%)</i>
Villages	58 logements / an	58 logements / an
SCoT	110 logements / an	130 logements / an

Cet objectif du SCoT est doublé d'une volonté de mieux maîtriser les extensions urbaines futures :

- tendre vers des formes urbaines adaptées pour ne pas dénaturer le caractère de chaque partie du territoire du SCoT : secteurs urbains, zones ayant conservé un caractère rural (éviter une surdensité en particulier en milieu pavillonnaire) ;
- adapter le développement aux capacités d'accueil existantes ou programmées.

## 2.2 – ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION DANS LE CADRE D'UNE CROISSANCE DU NOMBRE D'HABITANTS

### Constats

D'après le recensement INSEE de 2007, le Syndicat Mixte d'Etude Territoriale accueille une population de 19 653 habitants (contre 17 920 lors du recensement de l'INSEE en 1999).

On constate ainsi une reprise du rythme annuel d'évolution (+ 1,2 % par an entre 1999 et 2007 contre + 0,7 % par an entre 1990 et 1999).

Néanmoins, des disparités se creusent entre les différentes entités urbaines dans les années 2000 :

	Évolution population en moyenne annuelle entre 1990 et 1999	Évolution population en moyenne annuelle entre 1999 et 2007
<b>Pôles structurants</b>	+ 0,6 % / an	- 0,1 % / an
<b>Pôle d'équilibre</b>	+ 1,3% /an	+ 2% / an
<b>Villages</b>	+ 1% / an	+ 1,5 % / an
<b>Total SCoT</b>	<b>+ 0,7 % / an</b>	<b>+ 1,2 % / an</b>

L'accueil de populations nouvelles se fait majoritairement dans les villages et les pôles d'équilibre au détriment des pôles structurants depuis les années 2000.

### Objectifs

Le projet de SCoT intègre une perspective démographique d'**environ 23 500 habitants à l'horizon 2020** (3 890 habitants supplémentaires)<sup>6</sup>.

Cette perspective démographique correspond à une croissance de **+ 1,5% par an en moyenne** à l'échelle du SCoT **soit environ 300 habitants supplémentaires par an**.

S'il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre, cette perspective démographique est avancée en raison de la volonté politique de poursuivre un accueil de populations nouvelles et est déduite du rythme de construction voulu (130 logements/an).

Cet objectif devra permettre de répondre aux besoins liés à l'accueil de populations nouvelles mais également à différents besoins propres au renouvellement du parc, au phénomène de « desserrement des ménages » (décohabitation, familles monoparentales plus nombreuses ...) et à la fluidité du marché.

<sup>6</sup> La perspective démographique a été déduite de la volonté politique d'accélérer le rythme de construction de logements afin de poursuivre l'accueil de population. L'apport de 4 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 a été calculé de manière suivante : 130 logements x 13 années x 2,3 personnes par ménage (chiffre lié à l'anticipation du phénomène de desserrement des ménages. Il est de 2,5 en 2007.). Cette perspective ne détaille pas les besoins pour le renouvellement de la population et ne précise pas le point mort en termes de logements.

### 2.3 – DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Aujourd'hui 90 % des constructions neuves (comptabilisées entre 1999 et 2009) sont des maisons individuelles, ce qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins car ce type de produit est principalement ciblé sur la classe d'âge "ménages avec enfants".

#### Constats

Des déséquilibres sont actuellement constatés dans la répartition de l'offre de logements sur le territoire du SCoT :

→ tant structurellement :

- un parc dominé par le logement de type pavillonnaire en propriété ;
- un parc locatif (privé et aidé) insuffisant ;
- une offre en accession aidée à la propriété limitée.

→ que spatialement :

- en 2007, chaque Communauté de Communes compte 7 % de logements sociaux (taux départemental de l'ordre de 19,8 %) concentrés sur les pôles structurants de Courville et Illiers-Combray.

#### Objectifs

Le SCoT intègre un objectif de diversification de l'offre nouvelle de logements afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de répondre au mieux à l'ensemble des demandes.

Cette diversification devra passer par des actions en direction du logement locatif (public aidé et privé) et de la typologie des formes bâties (petit collectif, maison de ville, habitat individuel).

#### **1 - Pour le logement locatif social**

Afin de ne pas réduire le taux de logements locatifs aidés sur le territoire, il est prévu la réalisation d'environ 75 logements locatifs aidés sur le territoire à l'horizon 2020.

#### **2 - Pour les formes bâties à favoriser**

L'objectif du projet de SCoT porte sur un élargissement de l'éventail de logements :

- pour ne pas se contenter de la seule maison individuelle ;
- pour répondre aux besoins des ménages de condition moyenne à modeste qui ne peuvent pas accéder à la propriété d'un pavillon.

Le projet de SCoT incite à développer davantage de formes intermédiaires d'habitat telles que des maisons de ville, des petits collectifs pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation de l'occupation foncière.

Les élus du SMET souhaitent décliner selon l'armature territoriale l'effort de diversification de l'habitat de la manière suivante :

	<i>Individuel pur</i>	<i>Individuel groupé</i>	<i>Collectif</i>
<b>Pôle structurant</b>	<b>60%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>
<b>Pôle d'équilibre</b>	<b>75%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>
Villages	NC	NC	NC

### 3 – FREINER L'ETALEMENT URBAIN

L'urbanisation des dernières années sur le territoire du SCoT a eu pour conséquences :

- Une consommation relativement importante d'espaces naturels avec la vente de lots de grande taille.
- Un développement linéaire le long des voies.
- Un allongement global des distances et une dépendance accrue à la voiture.
- Une relative fragilisation des centres urbains, qui tendent à concentrer les petits logements et le locatif bon marché.
- Une pression sur les besoins en réseaux et en équipements.

L'objectif du SCoT pour favoriser un développement équilibré du territoire du SCoT est de freiner les extensions urbaines pour maintenir un cadre de vie attractif.

#### 3.1 – MIEUX MAITRISER LE POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

##### Constats

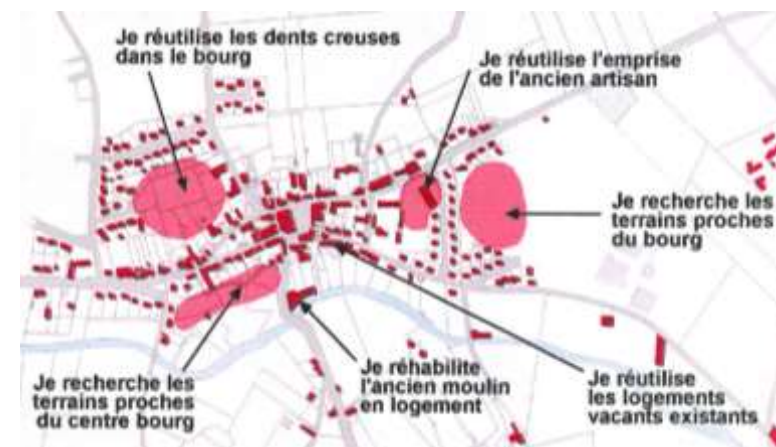
Sur le territoire du SCoT, il apparaît nécessaire de mieux connaître la localisation du potentiel dans le tissu urbain existant :

- le potentiel de renouvellement urbain (friches urbaines ...);
- le potentiel de réhabilitation et de densification.

##### Objectifs

L'objectif du projet de SCoT est de privilégier ce potentiel dans le tissu urbain existant lorsque les conditions de sa mobilisation sont réunies (bonne accessibilité, respect des formes urbaines traditionnelles, maîtrise foncière, conditions financières ...).

Dans les secteurs de renouvellement urbain (qui seront à identifier localement), une mixité des fonctions (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux) dans le cadre d'opérations plus denses sera recherchée.





### 3.2 – PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

#### Objectifs

Le projet de SCoT doit permettre le maintien d'un équilibre entre urbanisation et préservation d'espaces de qualité paysagère et environnementale. Ce maintien doit passer par une organisation des développements urbains respectueux de ces espaces. Le projet doit donner également une marge de manœuvre en cas de blocage dans le tissu urbain existant.

Pour tendre vers ces objectifs il faudra inscrire une programmation foncière suffisamment large tenant compte de la rétention foncière et de la difficulté pour les collectivités de maîtriser le foncier.

Les besoins en foncier seront déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs et ne devront pas dépasser la consommation foncière constatée sur le territoire lors des dix dernières années.

**Dans ce cadre, le potentiel de densification des projets à venir sont évalués par les élus du SMET à 30%.  
Le potentiel d'extension sera estimé à 70%.**

### 3.3 – REpondre A L'OBJECTIF DE DENSIFICATION MAIS DANS LE RESPECT DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

#### Objectifs

La densification doit se faire en valorisant la qualité du cadre de vie et des formes urbaines traditionnelles, dans le respect de la qualité urbaine (la densification ne doit pas être perturbatrice de l'image ou du fonctionnement du quartier qui accueille cette densification).

Le projet de SCoT intègre des objectifs en matière de densification de l'habitat :

- Harmoniser la densité en milieu urbain aux formes urbaines traditionnelles.
- La densification pourra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur le tissu urbain existant, sous la forme de maisons de ville, de petits collectifs.
- Les densités pourront être augmentées en centre urbain, notamment à proximité des gares.
- Les densités seront moins élevées en périphérie des zones urbaines centrales et des cœurs de village.
- Des espaces de respiration seront préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).
- Permettre une évolution des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activité et qui présentent une qualité architecturale ou patrimoniale, pour éviter soit l'installation d'une activité illicite, soit l'abandon du bâtiment.

## 4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le territoire du SCoT a accueilli au cours des dernières années de nouveaux ménages et souhaite faire perdurer ce phénomène. Aussi, les efforts en matière d'adaptation du niveau d'équipements et de services du territoire devront être poursuivis.

### Constats

L'offre actuelle en équipements et services à la population est plutôt adaptée à une population dont le profil évolue rapidement : accueil d'une population nouvelle et en grande majorité d'origine urbaine.

Il est aujourd'hui nécessaire pour les communes du SMET de concilier l'accueil de la population jeune et le maintien à domicile des personnes âgées.

### Objectifs

L'objectif de poursuite de l'accueil de populations nouvelles nécessitera de mettre également à niveau l'offre de services et d'équipements pour satisfaire les nombreuses demandes, notamment celles de jeunes ménages avec enfants ayant conservé leurs comportements urbains (accueil des jeunes enfants, culture, sports, loisirs, commerces, ...).

Le projet de SCoT intègre par conséquent les objectifs suivants :

#### **1 - Renforcer l'économie résidentielle (offre de services à la personne).**

L'objectif du SCoT est de favoriser le développement de cette offre sur l'ensemble du territoire du SMET.

#### **2 – Assurer la mise à niveau de l'offre en équipements.**

Il s'agit de poursuivre les efforts en matière d'équipement de niveau communal voire « intercommunal » sur les thèmes suivants : sport, culture et loisirs, scolaire et périscolaire.

#### **3 - Privilégier une bonne accessibilité des nouveaux équipements.**

Les besoins liés à l'accueil de populations nouvelles et aux personnes âgées pourront être étudiés sur des thématiques telles que les activités sportives, culturelles et de loisirs, la petite enfance, le périscolaire ...

► L'accueil d'équipements structurant devra toutefois se faire en priorité sur les pôles du territoire.

## A X E ③ - V A L O R I S E R L E C A D R E D E V I E E T L ' E N V I R O N N E M E N T

Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement

Préserver et valoriser les éléments paysagers caractéristiques du territoire

Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

## OBJECTIF ③ : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

### → Des potentialités du territoire à mettre en valeur

L'identité du territoire du SCoT repose sur la présence de nombreux éléments patrimoniaux, tant bâtis que naturels, qu'il convient de préserver. Cette diversité patrimoniale constitue un potentiel intéressant pour le développement des activités touristiques et de loisirs.

Les élus du SMET entendent poursuivre une politique volontariste de préservation et de valorisation de ces potentialités du territoire porteuses d'identité et d'attractivité, en s'appuyant sur les objectifs du projet de SCoT.

Cette politique passe par :

- une bonne insertion des futures urbanisations dans les paysages et l'environnement (préserver les silhouettes de villages, les fronts bâtis patrimoniaux...);
- une préservation des nombreux espaces naturels qui caractérisent le territoire du SCoT ;
- une préservation de l'eau, facteur d'identité et élément fort dans la vallée ;
- une valorisation du potentiel lié aux activités touristiques et de loisirs ;
- une bonne gestion des contraintes (risques, déchets, nuisances).

Le SCoT intègre les contraintes réglementaires existantes (SDAGE <sup>7</sup>) ou classements existants (Natura 2000, ZNIEFF ...).

---

<sup>7</sup> SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

## **1 – ASSURER L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE : ENTRE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT**

Les espaces naturels remarquables et les corridors écologiques constituent des éléments essentiels à la biodiversité. L'étude environnementale a mis en avant un premier état de connaissance du patrimoine naturel et des principaux enjeux écologiques du SCoT. Territoire dominé par la Beauce et la présence de grandes étendues agricoles, le SCoT présente des enjeux de continuités écologiques principalement liés aux forêts du Perche à l'ouest, et aux deux corridors fluviaux que sont l'Eure et le Loir.

L'identification des corridors écologiques vise à participer à la diminution de la perte de biodiversité, enjeu majeur identifié par le Grenelle de l'Environnement. La préservation des espaces naturels et des continuités écologiques est un objectif crucial du SCoT qui s'inscrit dans une optique de structuration du développement du territoire tout en prenant en compte la remise en bon état des différents milieux naturels.

Par ailleurs, conformément au Grenelle de l'environnement, le SCoT devra être en conformité avec les objectifs du schéma régional de cohérence écologique de la Région Centre lorsqu'il sera approuvé.



*Forêt de Pontgouin*

## 1.1 PROTÉGER ET GERER DURABLEMENT LES GRANDS ESPACES NATURELS POUR LEUR INTERET ECOLOGIQUE PARTICULIER

### Constats

Malgré la présence d'un caractère agricole fort sur les Pays de Combray et Courvilleois, le territoire bénéficie néanmoins de potentialités naturelles, représentés principalement par deux types d'espaces naturels :

La trame boisée en limite ouest du Pays de Courvilleois est en lien direct avec le Parc Naturel Régional du Perche. La plupart des espaces naturels reconnus comme tels sont situés sur cette partie du territoire (sites Natura 2000, arrêté de protection biotope et ZNIEFF de type 1)

Le linéaire fluvial de l'Eure et du Loir et les vallées qui leur sont associées. Les deux principales rivières qui traversent le territoire sont l'Eure et le Loir, corridors écologiques significatifs compte tenu de la prédominance de l'espace agricole sur le territoire.

Sur le territoire sont recensés les espaces naturels remarquables suivants :

- Deux sites Natura 2000, la ZPS « Forêts et étangs du Perche » et la ZSC « Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir » ;
- 4 ZNIEFF<sup>8</sup> de type 1;
- 1 arrêté de protection de biotope (« Marais de Boizard » à Pontgouin).

*(Pour le détail des espaces naturels remarquables, se référer à l'Etat Initial de l'Environnement).*

### Objectifs

**Veiller à préserver et enrichir la biodiversité du territoire par une protection stricte des espaces naturels remarquables présentant un fort intérêt écologique.**

Le PADD propose de veiller à préserver et à enrichir la biodiversité du territoire par la protection stricte des espaces naturels remarquables identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, arrêté de protection biotope).

- **Respecter les objectifs du PNR en matière de préservation des espaces naturels (sur les espaces limitrophes).**
- **Gérer durablement la trame forestière (notamment la gestion des lisières de forêt)**
- **Préserver les zones humides et les corridors fluviaux de l'Eure et le Loir.**

<sup>8</sup> ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

## 1.2 ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DANS UN OBJECTIF D'EQUILIBRE BIOLOGIQUE

### Constats

La qualité environnementale du territoire est fortement liée aux grands espaces naturels situés en bordure plutôt qu'à ses propres espaces naturels. Le fonctionnement écologique des espaces internes au territoire dépend fortement des espaces limitrophes.

Souvent de taille assez réduite, les espaces naturels qui ponctuent le territoire agricole sont souvent en situation de fragilité. Il est donc primordial de mener une politique volontariste en matière de qualité des espaces naturels et de sensibilité écologique. Par ailleurs, dans le cadre de développement du territoire, que ce soit de l'habitat, des activités économiques, des équipements ou des infrastructures, les espaces naturels sont soumis à une pression anthropique. L'enjeu affiché sur le SCoT est alors de préserver l'équilibre entre le développement du territoire et la préservation des corridors écologiques faisant le lien entre les espaces naturels.

### Objectifs

Le PADD s'appuie sur le principe du respect des équilibres écologiques en orientant un développement de manière à **maîtriser la vulnérabilité des milieux face à l'urbanisation**.

- Optimiser le développement urbain par une politique de densification,
- Favoriser les liens entre les corridors écologiques internes que sont les boisements et les zones humides.

**Mener une gestion maîtrisée des cours d'eau et des zones humides** (entretien des cours d'eau, zone tampon, mise en valeur dans les projets d'aménagement urbain)

**Préserver les mares et zones humides comme vecteur ponctuel de biodiversité.**

**Récréer des continuités le long de l'Eure et du Loir, les 2 grands corridors fluviaux du territoire.**

**Maintenir voire développer des liaisons inter forestières au Sud-Ouest du Perche Thironnais.**

**Préserver voire créer des couloirs écologiques dans les futures zones d'urbanisation (coulée verte).**

### 1.3 VALORISER LES ESPACES NATURELS AFIN DE FAIRE DECOUVRIR LE TERRITOIRE

#### Constats

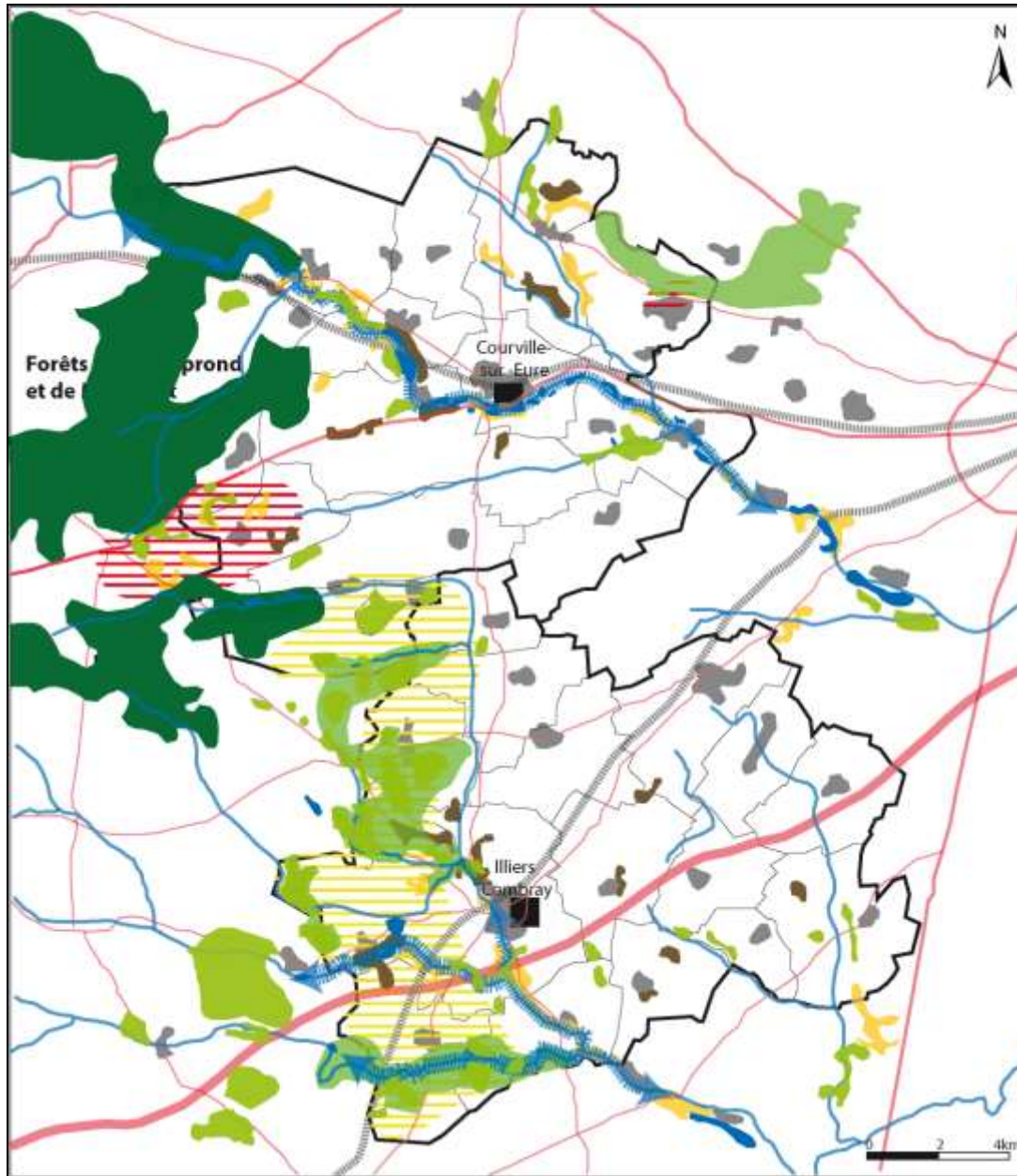
Les Pays de Combray et Courvillois recèlent des potentialités de valorisation des espaces naturels et du patrimoine, vecteur de développement pour le tourisme et les loisirs. L'ambition du SCoT est d'accentuer particulièrement sur la mise en valeur des vallées de l'Eure et du Loir qui aujourd'hui présentent des discontinuités et parfois un manque d'entretien. L'enjeu est à la fois écologique mais aussi paysager afin de faire découvrir le territoire aux habitants et aux personnes venant de l'extérieur.

#### Objectifs

Le PADD s'appuie sur le principe de mise en valeur des espaces naturels pour leur potentiel écologique et paysager qui s'applique à deux niveaux :

- **Mettre en valeur les vallées de l'Eure et du Loir** (entretien des cours d'eau et des berges, développement de chemins de randonnée...). Il s'agit notamment d'impulser une réflexion à l'échelle des deux Communautés de Communes, compétentes en matière de gestion des rivières, afin de développer une gestion maîtrisée sur l'ensemble du territoire du SCoT. Même si les deux communes sont traversées par des cours d'eau différents, il s'agit d'échanger sur les bonnes pratiques et les modes de gestion des deux Communautés de Communes.
- **Coupler la réflexion de valorisation des espaces naturels avec le développement des pistes cyclables et des cheminements piétonniers :**
  - Par l'entretien des chemins de randonnée et le développement de nouveaux itinéraires de découverte,
  - Par la création de continuités du réseau. Ce travail devra s'effectuer en collaboration avec les territoires voisins, et notamment le Pays Chartrain.





- Espace de nature "extraordinaire" à enjeu majeur**  
(Natura 2000, arrêtés de protection biotope)
- Espace de nature "extraordinaire" à enjeu fort**  
(ZNIEFF de type 1)
- Corridors écologiques fluviaux principaux**
- Principaux obstacles**
- Principaux espaces urbanisés
- Infrastructures routières et
- ferriviaires
  
- Espace de nature "ordinaire" à enjeu majeur**
- Continuités de zones boisées : Forêts et Bois
- Continuités des zones agricoles extensives et de lisières :
- prairies,
- systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Fonctionnalité fragile**
- Boisements éparses** : un enjeu majeur de préservation des continuités boisées

## 2 – PRESERVER ET VALORISER LES ELEMENTS PAYSAGERS CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Le territoire présente une évolution paysagère d'Est en Ouest :

- A l'Est : des communes au caractère agricole très affirmé et une pression urbaine liée à la proximité de l'agglomération chartraine,
- A l'Ouest : des espaces boisés qui se densifient progressivement soulignant l'enjeu de la gestion de la transition entre le tissu urbain et les lisières de forêt.

### 2.1 CONSERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

#### Constats

Les Pays de Combray et Courvilleois se situent dans un espace de transition paysagère entre les étendues de cultures céréalières et les collines boisées et humides du Perche. D'après le guide des paysages d'Eure et Loir, quatre entités paysagères se distinguent sur le territoire :

- la Beauce : il s'agit d'une entité paysagère qui occupe la partie Est du territoire. L'agriculture est omniprésente sur ce territoire, offrant de larges panoramas et des vues ouvertes sur les bourgs ruraux.
- le Perche : partie la plus dense en boisements, en limite avec les forêts imposantes du Perche. L'eau fait progressivement son apparition avec une densité plus importante d'étangs ou de ruisseaux. La croissance urbaine a été plus modérée dans ce secteur.
- le Perche Gouet : Le Perche Gouet constitue un espace de transition entre la plaine beauceronne et les collines percheronnes. Les forêts apportent une nuance dans le paysage de culture, créant une certaine rupture avec l'horizontalité de la Beauce.
- les vallées de l'Eure et du Loir : l'Eure et le Loir sont des éléments de composition essentielle des paysages du SCoT. L'analyse paysagère est sensiblement la même : végétation et présence de l'eau, développement des villes et villages le long de la rivière, patrimoine bâti et valorisation touristique.

De plus, le territoire présente des singularités paysagères à préserver comme des éléments identitaires, enjeu majeur sur un territoire de transition entre le Perche et la Beauce. L'arbre joue notamment toute son importance, entre l'arbre isolé de la Beauce, les ouches qui entourent les villages, les bosquets et les haies bocagères qui s'intensifient d'est en ouest. L'eau est également un élément fort, par les rivières de l'Eure et du Loir.



Sources : Extrait du guide des paysages d'Eure et Loir, CAUE 28, 2008

## Objectifs

### **Renforcer la mise en valeur des cours d'eau et des éléments humides ponctuels :**

- Améliorer l'accessibilité de l'Eure et du Loir afin d'offrir des espaces de détente et de promenade privilégiés,
- Maîtriser le développement urbain en conservant des espaces de respiration entre les zones urbanisées afin d'éviter le phénomène de dilatation que subissent les fonds de vallée,
- les mares et points d'eau des villages = élément du patrimoine, qualité du cadre de vie, fonction écologique (tamponnement des eaux pluviales, faune/flore aquatiques).

### **Donner de l'importance à la présence de l'arbre, des boisements et du bocage :**

- Les ouches = renforcer le traitement qualitatif des franges urbaines afin de gérer la transition entre espaces agricole / naturel et zones bâties,
- Les bosquets = ils sont des éléments de repères visuels et des réserves de biodiversité. Ils marquent la transition entre l'espace agricole et les boisements denses percheros,
- Protéger les éléments végétaux structurants (bois, bosquets et bocage) en bordure du Perche,
- Reconstituer la trame bocagère sur les entités du Perche et du Perche Gouet.



*L'Eure et le Loir*

## 2.2 - DEVELOPPER UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'EXISTANT

### Constats

La tendance des décennies précédentes est marquée par le développement d'un type d'habitat dominé par le modèle pavillonnaire. La partie Est du territoire a particulièrement subi la pression urbaine du fait de la proximité géographique de l'agglomération Chartraine. Ce type de bâti est souvent en décalage avec la typologie et l'organisation traditionnelle du bâti marquées par un caractère de village rural fort (corps de ferme et cours fermées, éléments de petit patrimoine bâti, bâti centré autour de la place de l'Eglise...). Le risque est alors de perdre cette identité rurale des bourgs et de dériver vers une banalisation des paysages.

### Objectifs

- **Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques du bâti traditionnel rural,**
- **Encourager la reconversion/réhabilitation du bâti existant (ancien corps de ferme, petit patrimoine bâti...),**
- **Préserver les éléments de patrimoine architectural.**



*Exemple de bourg traditionnel organisé autour de la place l'église et d'une mare (Ermenauville la Grande).*

## **2.3 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE DEMARCHES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT ET DANS LES FUTURES OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

### Constats

La préservation des paysages passe également par l'aménagement des franges urbaines. Sur un territoire de paysages ouverts, la valorisation des entrées de bourgs et des espaces de transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles et forestiers est un enjeu majeur.

Par ailleurs, le territoire du SCoT est marqué par la prédominance de l'activité agricole : l'enjeu du Grenelle de l'environnement de la préservation des terres et de la limitation des consommations prend tout son sens. Il est un axe fort de la politique du PADD du SCoT.

### Objectifs

**Privilégier un habitat regroupé afin de limiter au maximum les consommations de terres agricoles (fort enjeu sur le SCoT compte tenu de la forte valeur ajoutée de l'agriculture) :**

- Limiter les extensions urbaines en périphérie des bourgs,
- Favoriser le développement des zones déjà urbanisées/enveloppe compacte et ramassée,
- Diversifier les modes d'habitat (habitat intermédiaire, maisons en bande, logements collectifs...) et tendre vers une diminution de la taille des parcelles.

**Impulser des démarches de qualité des nouvelles opérations d'aménagement :**

- Inciter au pré-verdissement des projets d'urbanisme,
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation des zones urbaines ou à urbaniser des PLU ambitieuses en termes paysager et environnemental,
- Développer des démarches de type Approche Environnementale de l'Urbanisme permettant de mener une réflexion globale et transversale sur les thématiques environnementales et paysagères, garantissant une qualité des opérations d'aménagement.

### 3 – SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LE CONTEXTE D'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES

#### 3.1 MAITRISER ET LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

La problématique énergétique est au cœur des préoccupations actuelles, dans un objectif de lutte contre le réchauffement climatique. Le Grenelle de l'Environnement affiche cette ambition de maîtrise des consommations en énergie, de diminution des obligations de déplacements, la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de production énergétique à partir de sources renouvelables, et d'amélioration des performances énergétiques.

##### Constats

Les consommations énergétiques du bâti ancien montrent des chiffres souvent considérables face aux objectifs fixés par la réglementation thermique en vigueur et celle à venir. Par ailleurs, le contexte de l'épuisement des ressources fossiles amène à se poser la question du développement de nouvelles sources d'énergie, axe de développement affiché par le Grenelle de l'Environnement. Le PADD affiche cette volonté d'améliorer les performances énergétiques, de réduire les consommations d'énergie et d'inciter à la production d'énergies renouvelables.

##### Objectifs

- **Fixer les objectifs de performance énergétique dans les nouvelles zones à urbaniser des documents d'urbanisme, en respectant la réglementation thermique en vigueur,**
- **Privilégier une construction prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques locales** (apports solaires passifs, orientations et isolation des bâtiments...),
- **Impulser des démarches de certification ou de labellisation** de type HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour les nouvelles constructions,
- **Développer les énergies renouvelables** (notamment la filière bois),
- **Mise en œuvre d'un éclairage public respectueux des enjeux environnementaux.**

### 3.2 PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

#### Constats

Les objectifs de développement du territoire doivent être compatibles avec les capacités d'accueil des réseaux et d'infrastructure d'eau potable et d'assainissement, afin d'assurer à la fois la préservation des milieux naturels et la qualité du service rendus aux contribuables. Il s'agit de veiller à la cohésion entre le développement du territoire et les capacités de traitement des eaux usées, et d'assurer la protection de l'alimentation en eau potable.

Actuellement, le SITIREP en charge de la gestion de l'alimentation en eau potable réalise des travaux d'interconnexion des réseaux sur les 2 communautés de communes.

Le SCoT se situe dans un secteur de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole et sensible à l'eutrophisation. La maîtrise de l'assainissement et de ses rejets directs ou indirects de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, implique une vigilance accrue, dans un contexte conforme à la réglementation doit être une priorité.

#### Objectifs

**Respecter les objectifs des SDAGE Loire Bretagne et Seine Normandie** afin d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau en 2015 fixé par la Directive Cadre sur l'Eau.

**Poursuivre les efforts de renforcement du réseau d'eau potable, d'interconnexions et de sécurisation de la ressource en eau.** L'objectif est d'agir en faveur de la qualité de l'eau distribuée et de maîtriser les risques de pollution. Il s'agit notamment de garantir dans les PLU la mise en application des bassins d'alimentation des points de captage d'alimentation en eau potable.

**Respecter les prescriptions associées aux zones de vulnérabilité aux nitrates dans un objectif de qualité de la ressource en eau**

**Se développer au regard des capacités des stations d'épuration, s'assurer de la qualité des ouvrages et du bon fonctionnement des réseaux.**

**Dans les zones d'habitat dispersé, la mise en œuvre d'un assainissement non collectif respectant la norme en vigueur** est également un enjeu majeur.

L'objectif est de répondre aux capacités de traitement des eaux usées et de limitation des pollutions.

**Utiliser rationnellement l'eau** afin d'avoir une consommation plus économe. La viabilité des réseaux doit être surveillée afin de minimiser les fuites et d'optimiser les rendements.

**Améliorer la gestion des eaux pluviales** afin de limiter les risques de pollutions des milieux aquatiques et de réduire les débits ruisselés. La gestion de l'eau s'inscrit dans une logique de bassin versant, impliquant de mener une réflexion en amont afin d'analyser l'impact en matières d'écoulement des eaux pluviales de tout aménagement futur (mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce, d'ouvrages de rétention structurants, favoriser la récupération des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols...).

### 3.3 ASSURER LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

#### Constats

Concernant la gestion des risques, le SCoT vise à anticiper et prévenir les risques. Même si aucune commune n'est soumise à un plan de prévention des risques naturels, et que les risques technologiques restent localisés, chaque risque doit être pris en compte afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

#### Risques identifiés dans l'EIE :

- *Le risque d'inondation (débordement de cours d'eau),*
- *Le risque de mouvement de terrain (cavités souterraines),*
- *Les risques technologiques (silos, transports de matières dangereuses).*

*Les risques majeurs présents sur le territoire font l'objet pour la plupart de servitudes d'utilité publique qui sont répertoriées dans les plans locaux d'urbanisme.*

#### Objectifs

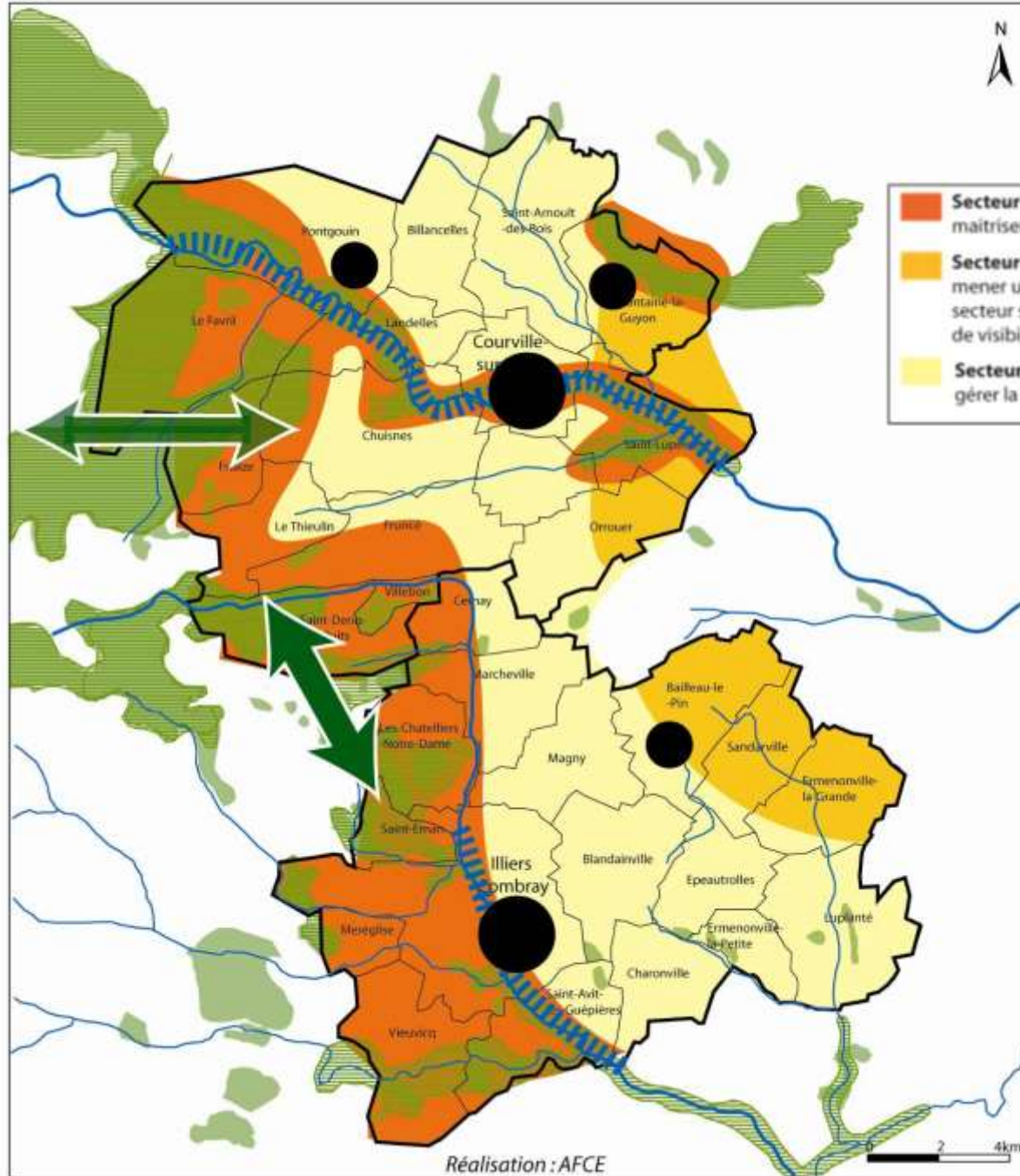
Les risques et les nuisances devront être pris en compte dans les choix de développement du territoire :

**Encourager les communes à engager des investigations sur les risques naturels** (notamment sur le risque d'inondation et de présence de cavités souterraines) dans leur documents d'urbanisme afin d'identifier les secteurs susceptibles de subir des dommages.

**Pour une gestion maîtrisée des eaux pluviales** (limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce, inciter à une gestion des eaux pluviales à la parcelle).



## Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers Scot des Pays de Combray et Courvilleois



	<b>Secteur à forte sensibilité paysagère et naturelle :</b> maîtriser la vulnérabilité des milieux face à l'urbanisation		Espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF)
	<b>Secteur à forte sensibilité paysagère et urbaine :</b> mener une gestion maîtrisée de l'urbanisation dans un secteur soumis à la pression chartraine et à des enjeux de visibilité liés la cathédrale de Chartre		Liaisons fonctionnelles entre les massifs boisés
	<b>Secteur de transition à dominante paysagère agricole :</b> gérer la transition entre tissu urbain et paysages agricoles		Continuités fluviales à maintenir ou recréer

Réalisation : AFCE