

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

# Portes Euréliennes d'Île-de-France

## Élaboration du Schéma de cohérence territoriale

## Projet d'aménagement et de développement durables

Phase :

**Arrêt**

Date :

**22 avril 2019**

**2**



SCoT prescrit le 22 mars 2018

SCoT arrêté le 23 mai 2019

SCoT approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du  
23 mai 2019 arrêtant le schéma de cohérence territoriale de  
la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-  
de-France

Le président, M. Stéphane LEMOINE

# Table des matières

## Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durables ? 3

Rappel de l'article L141-4 du code de l'urbanisme 3

## Axe 1 : Renforcer nos identités, économique et résidentielle, en s'appuyant sur les dynamiques exogènes 7

### Volet n°1 : L'identité économique du territoire 9

Objectif 1.1 - Préserver l'identité industrielle de l'économie locale 9

Objectif 1.2 - Valoriser l'économie agricole du territoire 9

Objectif 1.3 - Accompagner le développement de l'économie présenteielle 9

### Volet n°2 : L'identité résidentielle du territoire 9

Objectif 1.4 - Préserver l'équilibre générationnel pour maintenir le caractère actif de la population 9

Objectif 1.5 - Adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques 9

Objectif 1.6 - Améliorer l'offre de service en lien avec les évolutions démographiques 9

## Axe 2 : Unir le territoire sur la base de la qualité du cadre de vie 15

### Volet n°1 : Le patrimoine naturel du territoire 17

Objectif 2.1 - Affirmer l'identité paysagère et la valoriser 17

Objectif 2.2 - Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire 17

Objectif 2.3 - Préserver et mettre en valeur les milieux aquatiques 17

### Volet n°2 : Le patrimoine culturel du territoire 17

Objectif 2.4 - Préserver et mettre en valeur les formes urbaines 17

Objectif 2.5 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique du territoire 17

## Axe 3 : Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité 21

### Axe 3 : Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité 23

#### Volet n°1 : L'organisation spatiale du territoire 23

Objectif 3.1 - Organiser le développement résidentiel en valorisant la proximité des atouts du territoire 23

Objectif 3.2 - Organiser le développement commercial en s'appuyant sur le commerce de proximité et sur la complémentarité des offres et des bassins de vie 23

Objectif 3.3 - Renforcer l'offre en équipements en améliorant la proximité 23

#### Volet n°2 : Les enjeux transversaux 23

Objectif 3.4 - Assurer l'efficacité des mobilités 23

Objectif 3.5 - Prendre en compte le risque inondation et veiller à la coordination des actions 23

Objectif 3.6 - Adapter le territoire aux changements climatiques 23

Objectif 3.7 - Tirer parti du déploiement du très haut débit 23



# Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durables ?

## Rappel de l'article L141-4 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme :

du logement

des transports et des déplacements

d'implantation commerciale

d'équipements structurants

de développement économique

de développement touristique

de développement culturel

de développement des communications électroniques

de qualité paysagère

de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers

de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles

de lutte contre l'étalement urbain

de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques



# Les notions de compatibilité et conformité

**Conformité** : respect au sens strict, pas d'interprétation !

**Compatibilité** : donner le cap, orienter les politiques publiques.

Les dispositions du Scot ne s'appliqueront qu'au travers des Plu et cartes communales qui devront être compatibles (et non conformes) aux orientations du Scot.

Le Scot n'impose pas de facto une révision des documents d'urbanisme qui ne seraient pas compatibles. Par contre la mise en œuvre de dispositions non compatibles seraient alors bloquées.

## Les notions d'objectif et d'orientation

Le projet d'aménagement et de développement durables est composé des **objectifs** constituant le projet du territoire.

Ces objectifs seront ensuite traduits en **orientations** dans le document d'orientation et d'objectifs.



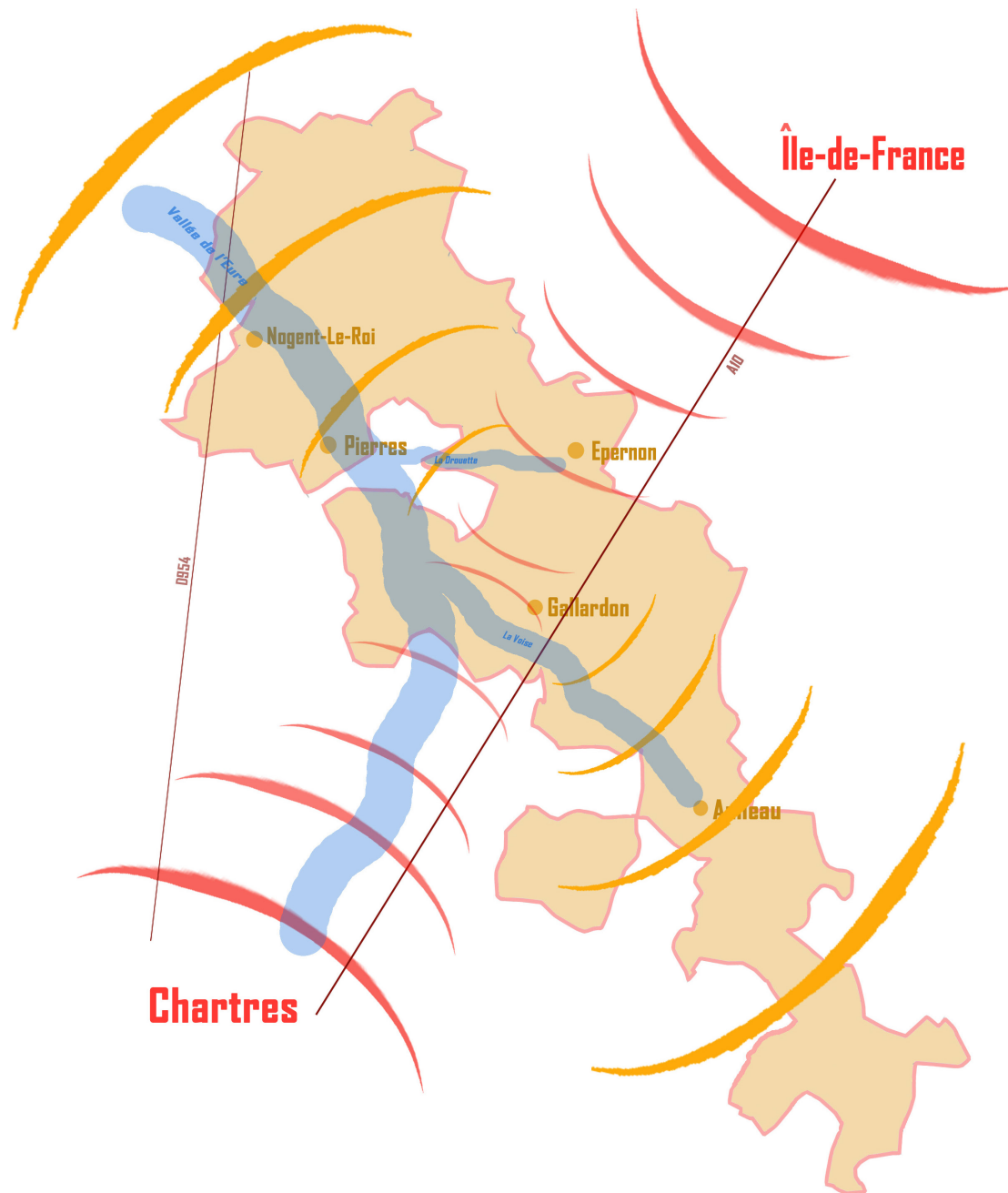
## **L'objectif** central :

S'appuyer sur nos identités pour unir le territoire de manière cohérente et efficace

## **Pour ce faire il faut :**

- Affirmer les identités économique et résidentielle
- Mettre en valeur le cadre de vie
- Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité





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

## Les leviers d'action



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

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est marqué par l'influence grandissante des territoires voisins : d'un côté la région parisienne, et de l'autre l'agglomération chartraine. Les dynamiques engendrées par cette **situation géographique « d'entre-deux »** ont largement bénéficié au territoire.

Du point de vue économique, le territoire a connu et connaît encore aujourd'hui un développement du **secteur industriel**. Même si ce secteur d'activité participe grandement à l'identité économique du territoire, il est important de ne pas restreindre les possibilités de développement des activités économiques de demain. On pense notamment au développement des activités liées à la révolution numérique. Entrer dans cette nouvelle ère est un enjeu important pour l'économie du territoire.

Du point de vue de la population, le territoire a aussi connu une forte croissance entre la fin des années 60 et le début des années 2000. Cela s'explique par le phénomène de périurbanisation des territoires voisins. Cela a permis d'accueillir des jeunes ménages et ainsi de maintenir une **identité « active »** à la population du territoire. Les élus souhaitent aussi préserver cette part de l'identité, et limiter le phénomène de vieillissement amorcé ces dernières années.

Le diagnostic montre donc que le territoire est soumis à des dynamiques extérieurs qui expliquent la situation actuelle. Au travers du Scot, les élus souhaitent s'emparer de ces dynamiques, économiques et résidentielles, pour affirmer et renforcer ce qui fait l'identité du territoire : une économie portée par un secteur industriel dynamique, en lien avec une population active. L'idée étant d'utiliser ces dynamiques comme des **leviers d'action** au service du projet de territoire. Pour ce faire, on propose d'organiser les objectifs au travers des deux volets suivants :

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

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





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

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

**Objectif 1.1 - Développer une activité économique diversifiée du territoire et préserver son identité industrielle**

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

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

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

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

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

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



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

## Objectif 1.1 - Développer une activité économique diversifiée du territoire et préserver son identité industrielle

### Renforcer les compétences industrielles du territoire

La qualité de la main d'œuvre liée notamment à ses compétences est un atout essentiel du territoire. En matière de développement du secteur industriel, il s'agit souvent d'un des premiers facteurs de localisation des entreprises. Il est donc essentiel de préserver et de renforcer cet atout

### Valoriser la desserte routière des secteurs le long de la Rn10, Rn 154 et Rd 906

Le développement du secteur industriel et des activités de logistique nécessite un réseau routier performant pour se connecter aux chaînes d'approvisionnement et aux zones de chalandise voisines. Le territoire a la chance de bénéficier d'axes de communication de 1<sup>er</sup> ordre qu'il convient de valoriser.

### Organiser l'offre foncière et immobilière pour la rendre plus lisible

La lisibilité de l'offre foncière et immobilière participe aussi à l'attractivité économique d'un territoire. La capacité à offrir des solutions adaptées aux entreprises est aussi un facteur de localisation intéressant. Il permet aux acteurs économiques de s'inscrire dans une stratégie à long terme.

### Faciliter les relations inter-entreprises pour consolider le tissu économique

Le maintien d'un tissu industriel passe également par les interactions entre les différents acteurs économiques. Plus les liens sont développés, plus le tissu est résilient aux évolutions du contexte économique global. La collectivité peut faciliter ces relations à l'échelle des zones d'activités par exemple.

### Limiter la consommation d'espace induite

Le diagnostic montre que le territoire a connu une consommation d'espace importante liée aux activités économiques. Le Scot doit limiter les impacts sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'avenir.



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

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

### Limiter la consommation d'espace agricole

Le diagnostic montre que le territoire a connu une consommation d'espace importante. Le Scot doit permettre de limiter cette consommation d'espace agricole notamment. Il s'agit de la condition *sine qua non* pour promouvoir l'économie agricole.

### Développer l'agriculture en profitant des atouts du territoire

Le territoire du Scot est à la jonction entre le bassin parisien et les agglomérations de Chartres et de Dreux. Le diagnostic montre qu'il existe des atouts pour développer les débouchés en circuits courts, et les liens avec l'industrie agroalimentaire. Une agriculture forte est nécessaire à l'émergence de nouvelles formes d'agriculture.

### Valoriser la ressource en eau

La ressource en eau est un enjeu majeur pour le territoire, surtout dans sa partie nord, et notamment pour la pérennité du modèle agricole. Cet enjeu est d'autant plus prégnant que le territoire sera sans doute l'un des plus touchés par les changements climatiques à venir.

### Faciliter le développement de débouchés en circuits courts

Les tendances actuelles couplées à l'augmentation du niveau de vie moyen enregistré sur le territoire concourent à penser que le développement des circuits courts n'est pas une simple vue de l'esprit, mais un véritable axe de développement pour l'agriculture dans les prochaines années.

### Développer la valorisation locale (lien avec l'industrie agroalimentaire)

Le caractère industriel du territoire et les récentes implantations d'entreprises montrent qu'il existe un potentiel de développement dans le secteur de l'agroalimentaire. Le Scot doit *a minima* mettre en lumière ce potentiel.



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

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

### Fixer les richesses issues des dynamiques résidentielles actuelles

L'économie résidentielle (ou économie des services) est en plein essor ces dernières années. L'habitant est aussi un client et donc un acteur économique. Son pouvoir d'achat est une manne économique qu'il s'agit de faire circuler au maximum sur le territoire. Le commerce et les services sont des secteurs économiques à développer (lien avec axe 3).

### Assurer le parcours de développement des entreprises

Le développement de l'économie de service est à prendre en compte dans le Scot, et dans les stratégies de développement économique. La création de zones d'activités n'est pas la seule réponse à apporter : l'artisanat doit par exemple pouvoir s'installer dans les zones habitées (à condition de ne pas être incompatible avec l'habitat voisin).

### Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel

Il s'agit ici, non pas tant des activités touristiques que des activités de loisirs. Elles sont également génératrices de développements importants. La qualité du patrimoine naturel et culturel du territoire est un atout pour le développement de ce genre d'activités. Ici il existe donc un lien avec l'axe 2 relatif à la mise en valeur du cadre de vie du présent Padd.



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

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

#### Permettre un solde migratoire positif

Les tendances observées ces dernières années ont montré un ralentissement de la croissance démographique lié à un solde migratoire négatif. L'objectif du Scot est de rendre à nouveau positif ce solde pour garantir une croissance démographique durable.

#### Accueillir davantage de jeunes ménages

Du point de vue de la structure par âge, les élus souhaitent maintenir les équilibres actuels avec notamment une part de la population active (20-65 ans) plus ou moins stable. Il s'agit ici de préserver le caractère « actif » de la population du territoire.

#### Offrir les équipements et les services adéquats

Pour accueillir cette population (jeunes actifs notamment), il est nécessaire que le territoire puisse offrir les services et équipements adéquats. On pense notamment aux équipements scolaires et péri-scolaires, aux services de crèches ou d'assistantes maternelles, etc ...

### Objectif 1.5 - Offrir des solutions adaptées en matière de logement et de parcours résidentiel

#### Offrir des logements aidés pour les plus jeunes (et les aînés)

Pour répondre aux objectifs de croissance démographique, et plus précisément d'accueil de jeunes actifs, il est nécessaire de proposer des logements adaptés (de plus petite taille par exemple). Il s'agit de palier aux effets d'un marché immobilier à la hausse. Pour ce faire, la collectivité peut définir des objectifs en matière de logements aidés dans les pôles du territoire.

#### Garantir une mixité dans les types des logements à produire

Toujours dans le but d'offrir davantage de mixité dans le parc de logements, il est proposé de fixer des objectifs en matière de mixité de types de logements à produire. Il s'agit par exemple de fixer un objectif de production de logements de type intermédiaire.

#### Proposer une offre foncière diversifiée

L'offre de logements doit s'adapter aux différentes attentes des habitants du territoire actuels et à venir. Il est donc important de prôner la mixité des formes et des types de logements. Aussi, il est demandé de prendre en compte les souhaits de grandes parcelles. La qualité du cadre de vie peut attirer des ménages ne souhaitant pas des petits terrains à la densité standardisée.



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

## Objectif 1.6 - Améliorer l'offre territoriale au service des habitants

### Préserver et améliorer l'attractivité résidentielle du territoire

La qualité du cadre de vie et l'organisation de l'offre d'équipements, de commerces et de services font partie des facteurs d'attractivité du territoire. Cette attractivité est la base du développement résidentiel du territoire. Il s'agit donc pour le Scot de la préserver, voire de la renforcer. On fait ici le lien avec les axes 2 et 3 du présent Padd.



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

**L'élément fédérateur**



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

Le territoire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a récemment évolué suite à l'application de la loi NOTRe et à la nécessaire restructuration du paysage intercommunal. Il en ressort un territoire très étiré sur un axe nord/ouest sud/est, coincé entre les grandes agglomérations euréliennes (Chartres et Dreux) et la région parisienne.

Le rôle d'un Scot, comme son nom l'indique, est de structurer un **espace cohérent** pour les 15 à 20 prochaines années. Ainsi, on pourrait s'interroger sur la pertinence de ce Scot. Pourtant, malgré les nombreuses et fortes influences extérieures, le territoire peut s'appuyer sur des bases géographiques solides. On retrouve en effet de la cohérence à l'échelle du milieu naturel et du patrimoine.

Du point de vue du milieu naturel, il est clair que le réseau des vallées est un élément qui structure le territoire et qui lui donne du sens. Il existe en effet des caractéristiques communes en matière de biodiversité, de paysages. La relation à l'eau est aussi un enjeu commun à l'ensemble des communes du territoire. Du point de vue du patrimoine, on retrouve aussi des accroches communes notamment quant aux formes urbaines, et aux éléments du patrimoine historique du territoire.

Tout ces éléments rendent ce territoire toujours plus agréable à vivre. Cette qualité du cadre de vie est l'**élément fédérateur** du Scot. C'est autour de lui que s'organise le projet des élus. C'est l'ambition commune portée par le Scot, et c'est ce qui offrira la cohérence permettant au territoire de s'assurer un avenir durable.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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



# Volet n°1 : Le patrimoine naturel du territoire

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

### Prendre en compte la fragilité des paysages de plaine agricole

La majeure partie du territoire est composé de plaines agricoles dont le caractère horizontal et son image d'immensité sont identitaires. De par ses caractéristiques, ce paysage est extrêmement fragile, ce qui nécessite sa revalorisation, et sa réelle prise en compte dans les politiques d'aménagement.

### Préserver le gradient de boisement entre la plaine agricole et la forêt

Bien qu'absente du territoire du Scot, la proximité avec la forêt de Rambouillet a un impact. On observe en effet un gradient de boisement en direction de celle-ci. Cette présence de plus en plus marquée des boisements participe à l'impression de transition entre paysages qu'il s'agit de maintenir.

### Prôner la réouverture paysagère des vallées

Ces vallées constituent des oasis de nature qui justifient une attention particulière pour préserver et développer la biodiversité et le rôle de «corridors écologiques». Leur caractère boisé renvoie non pas tant à un élément d'identité qu'à un marqueur de la déprise agricole. Il est donc proposé de rouvrir visuellement ces vallées.

### Préserver le caractère boisé de la charnière entre la plaine agricole et les vallées

La jonction entre la plaine agricole et les vallées est un espace sensible en matière de paysage. À l'inverse des vallées, les boisements marquent la charnière entre ces deux types d'espaces. Il est donc nécessaire de préserver ces boisements qui structurent le paysage.



# Volet n°1 : Le patrimoine naturel du territoire

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

### Pour les milieux boisés :

Les milieux boisés participent grandement au réseau écologique, et notamment à la trame verte. Comme on a pu le montrer précédemment, il existe un gradient de boisement en direction de la forêt de Rambouillet ce qui implique *a minima* la présence de nombreux corridors.

### Pour les milieux humides :

Les cours d'eau sont les éléments les plus importants de la trame bleue sur le territoire. Elles font office de réservoirs et de corridors. Les vallées, qui couplent cours d'eau et boisements, forment donc de véritables « autoroutes » de la biodiversité qu'il s'agit de préserver. Les mares sur le plateau agricole participent aussi à ce réseau écologique.

### Pour les pelouses et lisières sèches sur sols calcaires :

Les pelouses et lisières sèches présentes sur des sols calcaires sont également des éléments significatifs des continuités écologiques du territoire. Elles présentent des intérêts particuliers notamment quand à la présence de nombreuses espèces spécifiques à ces milieux.

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

### Améliorer la qualité des eaux de surface

L'amélioration de la qualité des eaux de surface est un objectif essentiel dans le contexte actuel de changements climatiques. En effet, la qualité des eaux compromet souvent les usages sensibles (alimentation en eau potable, baignade, agro-alimentaire...) et le bon fonctionnement écologique des milieux aquatiques.



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

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

#### Préserver les formes urbaines en lien avec les vallées

Les vallées accueillent la majeure partie des secteurs habités du territoire. L'organisation historique du bâti dans ces secteurs (village « rue » le long des cours d'eau et en pied de coteau) est à préserver en privilégiant des extensions urbaines en cohérence avec ces formes urbaines.

#### Limiter les extensions vers le plateau

L'urbanisation plus récente a engendré des extensions sur le coteaux et sur le plateau agricole (notamment pour les zones d'activités). Dans la mesure du possible, il est demandé de limiter ces extensions qui fragilisent le paysage et sa lisibilité.

#### Mettre en valeur les formes urbaines identitaires du plateau

En dehors du système des vallées, il existe aussi des secteurs habités sur le plateau agricole. Ils répondent à une autre forme d'organisation du bâti (village « noyau » souvent formé autour de l'église). Cette forme urbaine est aussi identitaire, et il est nécessaire de la valoriser.

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

#### Mettre en valeur le riche patrimoine historique

Le territoire compte un nombre important de sites et monuments historiques. C'est un atout important pour le développement du tourisme. Cela participe aussi à enrichir le cadre de vie. À ce titre, il est important de protéger ce patrimoine, et de le mettre en valeur.

#### Mettre en valeur le « petit » patrimoine vernaculaire

Le patrimoine vernaculaire participe aussi à la richesse du cadre de vie qu'offre le territoire. Sa protection et sa mise en valeur est donc aussi important. Sur le plateau agricole, la présence de l'arbre comme élément de verticalité est structurant ; sa protection est donc indispensable.

#### Mettre en valeur le patrimoine industriel

De par le caractère industriel du tissu économique local, il existe un certain nombre de vestiges des industries passées. Leur mise en valeur est un bon moyen de faire perdurer cette identité. Cela pourra passer par des changements de fonction (par exemple pour de l'habitat).



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

**Les principes d'aménagement**



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

L'avenir du territoire se base sur la valorisation du cadre de vie, et sur la volonté de l'**organiser de manière cohérente** en lien avec ses bassins de vie, **et efficace** pour répondre aux attentes des habitants. Pour cela, l'**organisation spatiale du territoire** proposé dans le Scot s'articule autour de deux principes de base : la proximité et la complémentarité.

Le principe de **proximité** se retrouve dans les objectifs de répartition de la production de logements. Le bilan du précédent Scot montre qu'il est nécessaire de garantir un potentiel de développement sur l'ensemble du territoire. Pour autant, les attendus de la loi rendent obligatoire de penser ce développement résidentiel sous l'angle de la limitation de la consommation d'espaces et des déplacements individuels. Ainsi, il est proposé d'organiser les objectifs de répartition des logements sous forme d'un gradient en direction des différents pôles du territoire. Cela permettra d'initier un recentrage de la population à proximité des zones d'emploi, et de l'offre de commerces, d'équipements et de services.

Le principe de **complémentarité** doit permettre quant à lui de traiter de la problématique du développement commercial sur le territoire. Il existe en effet de nombreux enjeux liés au développement de l'offre commerciale, et ce à différentes échelles (de la lutte contre l'évasion commerciale au maintien d'un équilibre entre centre-ville et périphérie).

Enfin, on abordera les différents **enjeux transversaux** de l'aménagement. Il s'agira notamment de la prise en compte du risque inondation, de la stratégie d'adaptation et d'atténuation aux changements climatiques, et du lien nécessaire avec les évolutions liées à la révolution numérique.

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

### Volet n°2 : Les enjeux transversaux



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

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

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

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

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

## Volet n°2 : Les enjeux transversaux

Objectif 3.4 - Assurer l'efficacité des mobilités

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

Objectif 3.6 - Adapter le territoire aux changements climatiques

Objectif 3.7 - Tirer parti du déploiement du très haut débit



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

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

### Maintenir l'équilibre démographique actuel entre les différents bassins de vie

La croissance démographique exprimée dans l'axe 1 doit permettre de maintenir l'équilibre démographique actuel entre les différents bassins de vie du territoire. Cela permettra d'offrir toutes les chances pour maintenir voire renforcer l'offre en matière de commerces, d'équipements et de services.

### Offrir un potentiel de développement adapté pour toutes les communes

Le potentiel de développement résidentiel doit être réparti entre les différentes communes du territoire. Chacune des communes a vocation à se développer. Ce potentiel de développement sera adapté en fonction du niveau de services de chaque commune.

### Réduire les temps de parcours moyens en rapprochant des habitants des centralités

La répartition du potentiel de développement résidentiel devra permettre de rapprocher les populations des centralités du territoire. Cela permettra de réduire les temps moyens de déplacements le plus généralement réalisés en voiture. On participe donc à la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

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

### Permettre au territoire d'offrir une gamme supérieure pour limiter l'évasion commerciale

Pour réduire l'évasion commerciale vers les territoires voisins, il faut offrir une gamme complète de commerces sur le territoire. Pour cela, il est nécessaire d'offrir des commerces de la gamme supérieure (commerçants manquants aujourd'hui).

### Permettre à chaque pôle de développer son offre commerciale pour répondre aux besoins

Chaque bassin de vie du territoire à vocation à pouvoir offrir un panier moyen de commerces répondant aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants. Il s'agit des commerces dont la zone de chalandise correspond au bassin de vie.

### Maintenir un équilibre entre commerce de périphérie et commerce de centre-ville

L'équilibre entre les commerces de centre-ville et les commerces de périphérie est un enjeu majeur du territoire. Pour répondre à cette problématique, il est impératif que les implantations futures ne remettent pas en cause les équilibres actuels.





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

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

### Préserver et renforcer l'offre médicale à l'échelle des bassins de vie

La préservation de l'offre médicale est un enjeu important pour le territoire dans le contexte actuel de vieillissement de la population. Même si le Scot vise un ralentissement du phénomène de vieillissement, il est essentiel de maintenir une offre médicale de base à l'échelle des différents bassins de vie.

### Assurer une gamme d'équipements de base à l'échelle de chaque bassin de vie

À l'image de l'offre médicale, l'offre en matière d'équipements permettra de structurer le territoire. Les centralités devront accueillir une gamme minimale d'équipements pour assurer l'objectif de proximité. Les autres communes pourront également accueillir certains équipements selon les besoins.

### Permettre le renforcement de l'offre d'équipements scolaires

L'offre d'équipements scolaires participe aussi de l'attractivité résidentielle d'un territoire. La création de lycée sur le territoire pourrait renforcer son attractivité, et permettrait de faire le lien avec les notions de mise en valeur et de développement des compétences prônés dans l'axe 1 relatif à l'identité économique du territoire.



## Volet n°2 : Les enjeux transversaux

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

#### Asseoir l'organisation des transports de marchandises en lien avec la stratégie de développement économique

Il s'agit ici de faire le lien entre les politiques visant à organiser les transports de marchandises et la stratégie de développement économique définie dans l'axe 1 du présent document.

#### Permettre aux habitants de limiter l'impact de leurs déplacements individuels

Pour cela, il faut dans un premier temps continuer à favoriser l'accès au train qui offre un atout indéniable pour le territoire. Il faut également s'attacher à organiser le territoire de manière à réduire les distances (volet 1 de l'axe 3). Enfin, il s'agit de favoriser les modes actifs et les nouvelles formes de mobilité.

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

#### Mettre en œuvre les PPRI pour l'Eure et un règlement du document d'urbanisme pour les autres rivières

Il s'agit notamment d'interdire l'ouverture à l'aménagement des zones inondables identifiées dans ces documents.

#### Maîtriser les eaux de ruissellement

Il s'agit notamment de réduire les eaux de ruissellement par le traitement des eaux pluviales, d'en réduire les débits, et de les guider en intégrant les zones d'écoulement naturelles dans les projets d'aménagement. Les Plu et Plui devront s'emparer de cette question.

#### Veiller à la bonne coordination des différentes actions en matière de gestion du risque

Au travers du SCoT, les élus veilleront à ce que les différents acteurs liés à la gestion de ce risque travaillent en bonne coordination à l'échelle du territoire et avec ses voisins.



## Volet n°2 : Les enjeux transversaux

### Objectif 3.6 - Atténuer les effets des changements climatiques et adapter le territoire

#### Limiter les émissions de gaz à effet de serre

L'organisation du territoire prônée au travers du Scot doit permettre de limiter les déplacements en privilégiant la proximité. Cela permettra de limiter l'utilisation de la voiture, et par conséquent, les émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit de la base de la stratégie d'atténuation des changements climatiques.

#### Limiter les consommations d'énergies

Outre les émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation aux changements climatiques passe par une limitation des consommations d'énergie. À l'échelle du territoire, il est important d'engager des actions en faveur de la rénovation énergétique du parc de logements.

#### Densifier la végétation des zones bâties pour éviter les îlots de chaleur

En matière de stratégie d'adaptation aux changements climatiques, le territoire sera sans doute soumis à de plus en plus d'épisodes de fortes chaleurs en été. Pour y remédier, et donc éviter les îlots de chaleur, il est proposé de densifier la végétation dans les secteurs bâtis.

### Objectif 3.7 - Engager le territoire dans la révolution numérique

#### Tirer parti du déploiement du très haut débit

Le déploiement du très haut débit réalisé par la communauté de communes, en lien avec le département, est une chance pour le territoire. Les évolutions récentes en matière de développement économique montrent que le très haut débit est une *condition sine qua non* d'implantation.

#### Soutenir les expérimentations liées aux nouveaux usages du numérique

Le territoire doit soutenir les expérimentations liées aux nouveaux usages du numérique. Par exemple des espaces de coworking (ou de télétravail) pourraient être imaginés à proximité des gares du territoire.

