

SCoT

Pays Dunois

2035

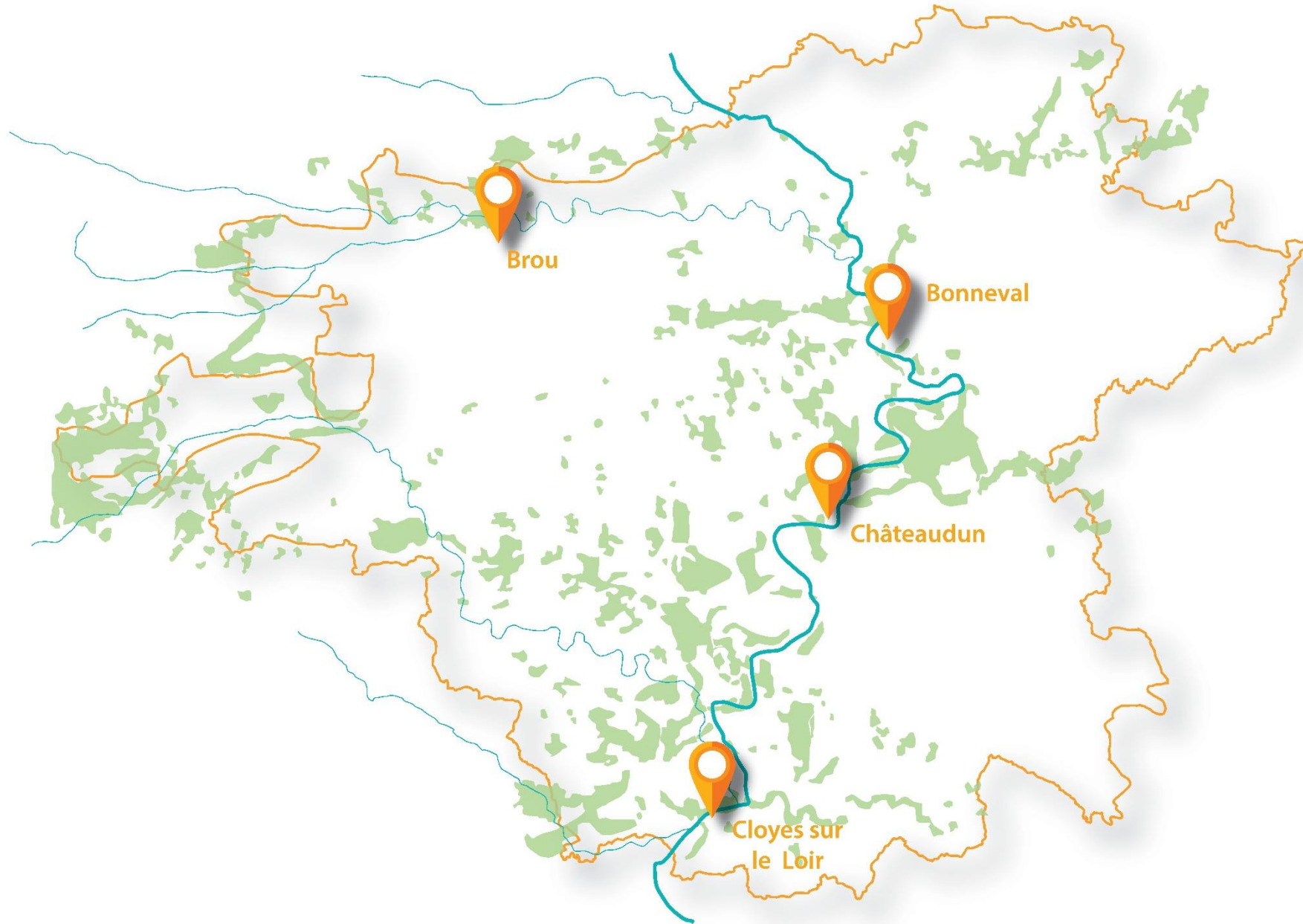


Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dunois

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



LE PROJET DE TERRITOIRE



LE PROJET DE TERRITOIRE

Alluyes
Bonneval
Bouville
Brou
Bullainville
Bullou
Chapelle-Guillaume
Châteaudun
Cloyes-les-Trois-Rivières
Commune nouvelle d'Arrou
Conie-Molitard
Dampierre-sous-Brou
Dancy
Dangeau
Donnemain-Saint-Mamès
Flacey
Gohory
Jallans
La Bazoches-Gouet

La Chapelle-du-Noyer
Lanneray
Le Gault-Saint-Denis
Logron
Marboué
Meslay-le-Vidame
Mézières-au-Perche
Moléans
Montboissier
Montharville
Moriers
Moulhard
Neuvy-en-Dunois
Pré-Saint-Evrout
Pré-Saint-Martin
Sancheville
Saumeray
Saint-Christophe
Saint-Denis-les-Ponts

Saint-Maur-sur-le-Loir
Thiville
Trizay-lès-Bonneval
Unverre
Villampuy
Villemaury
Villiers-Saint-Orien
Vitray-en-Beauce
Yèvres



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT du Pays Dunois intègre les principes du développement durable tels qu'ils sont définis dans la **loi SRU** (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000 et confirmés dans la **loi UH** (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003.

La **loi portant engagement national pour l'environnement**, promulguée le 12 juillet 2010, apporte de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme. Ce texte (dit «**Grenelle 2**») est présenté comme la «boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement».

En matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire, les principes retenus à travers la législation en vigueur sont les suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- d) Les besoins en matière de mobilité

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de villages et en milieu urbain

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire, des besoins présents et futurs, de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, il faut tenir compte des objectifs de répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services. L'amélioration des performances énergétiques, le développement du numérique, la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile seront au cœur du projet de territoire.

4° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La **loi ALUR** du 24 mars 2014 a complété les obligations qui incombent au SCoT en matière de paysage, de mise en valeur des ressources naturelles et de prise en compte des temps de déplacements.

Une fois ces principes posés, l'exigence du PADD est d'inscrire le territoire dans une logique de développement durable et de répondre aux enjeux du territoire identifiés lors de l'élaboration du diagnostic stratégique.

LE PROJET DE TERRITOIRE

UN PROJET TERRITORIAL

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** indique les grands objectifs d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années, définis dans un souci de développement durable, de solidarité et de cohérence.

Il expose les objectifs politiques que se fixent les élus du Pays Dunois (conformément à l'article L.141-4 du Code de l'Urbanisme).

Dans son prolongement, le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** du SCoT précisera les objectifs du PADD sous la forme de règles ayant un caractère opposable.

Ce document de planification stratégique¹ supra communal souhaité par les élus est un moyen de fixer des orientations de développement durable qui devront être déclinées dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, Carte Communale) et certains documents de politiques sectorielles comme le PLH et/ou le PDU.

Article L141-4 du Code l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et 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. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un

¹ Le PADD n'est pas un document technique détaillé mais un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus par les élus. Ils devront être déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays. »

UNE VOLONTE DE REpondre AUX GRANDS ENJEUX DE DEMAIN

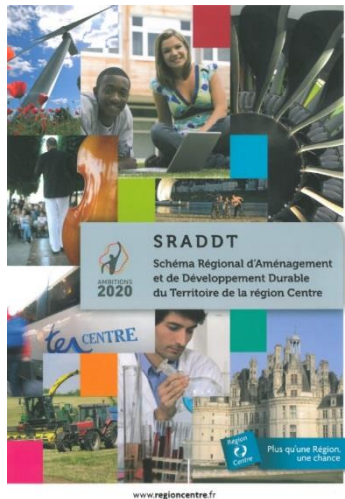
L'élaboration du diagnostic a permis aux élus d'appréhender les conséquences liées à l'articulation du territoire avec les espaces voisins et d'inscrire la nécessité de maîtriser le développement urbain afin de ne pas dénaturer l'identité du territoire. Durant le Séminaire territorial, les élus ont eu l'occasion de travailler par groupes de travail thématiques sur les enjeux issus du diagnostic. Ils ont ensuite été invités à s'exprimer sur leur vision de l'avenir dans le cadre de 4 commissions distinctes (environnement, habitat, transport/déplacement et économie/commerce).



Figure 1 Séminaire Territorial pour le SCoT du Pays Dunois

LE PROJET DE TERRITOIRE

Les idées fortes qui sont ressorties de cette large concertation ont permis d'aboutir au document suivant.



Il prend en compte la situation de proximité du territoire du SCoT avec les agglomérations et territoires voisins avec lesquelles ils entretiennent des liens et posent des enjeux communs en matière de déplacements, de protection de l'environnement (liens notamment avec les agglomérations chartraine, orléanaise et vendômoise). Ces différents éléments d'intégration du territoire dans l'armature territoriale régionale sont repris dans le **Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADDT)**.

Le PADD vise ainsi à organiser le développement d'un territoire de 55 000 habitants, qui verra sa population passer à près de 61 000 habitants dans 20 ans en s'appuyant sur les réalités de son fonctionnement, sur ses atouts et les risques que le diagnostic a mis en avant. Ce scénario s'appuie sur un renforcement à minima du dynamisme démographique constaté.

LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic a révélé les atouts sur lesquels le territoire peut prendre appui pour assurer un développement de qualité. Il a aussi identifié les risques d'un développement non maîtrisé.

- Par son positionnement, le territoire est un espace attractif pour les habitants des territoires voisins : attractivité résidentielle, cadre de vie de qualité malgré une accessibilité médiocre.

- L'attractivité résidentielle et la croissance démographique constatées sur certaines parties du territoire ont engendré, depuis le début des années 2000, une hausse de la demande en logements. Avec l'engouement pour la maison individuelle, l'urbanisation s'est progressivement développée sur la majorité des communes. Ce mode d'urbanisation axé sur le logement individuel sur de grandes parcelles (la crise économique actuelle est en train d'enrayer cet effet avec la nécessité pour les ménages d'avoir recours à des terrains plus petits) fait peser des menaces sur les espaces naturels et agricoles, véritables richesses du territoire et peut altérer son identité et son attractivité.
- Afin de répondre à certains facteurs démographiques récents (décohabitations, desserrement des ménages, ...) et avec les politiques de logements actuellement menées par les EPCI (Communautés de Communes du Bonnevalais, du Grand Châteaudun), le SCoT devra intégrer une perspective démographique ambitieuse qui s'affiche déjà actuellement à travers plusieurs politiques sectorielles menées sur le territoire (politique de réhabilitation, volonté de diminuer la vacance notamment dans les centres-bourgs, développement économique ...).
- Le développement résidentiel s'accompagne d'une dynamique économique pouvant notamment s'appuyer sur différents pôles du territoire.
- Si le phénomène de périurbanisation a contribué à l'accroissement des déplacements, la volonté de maîtriser ces derniers suppose le développement des activités de production et la création de nouvelles.
- La question des transports collectifs revêt un caractère particulièrement stratégique pour notre territoire car l'offre proposée est inadaptée et insuffisante. Nous attendons de la Région, véritable autorité organisatrice, la mise en place d'un maillage de transports collectifs publics adaptés aux besoins des usagers.

LE PROJET DE TERRITOIRE

- Les liaisons routières départementales et nationales doivent aussi être impérativement améliorées car inadaptées aux usages.

LES ENJEUX DU SCOT POUR LE TERRITOIRE

Pour affirmer sa place aux côtés des agglomérations (Chartres, Orléans, Le Mans, Vendôme), et faire face aux enjeux identifiés dans le diagnostic et aux défis à relever pour les prochaines années, le territoire doit engager une politique volontariste afin d'inverser certaines tendances.

Cette politique devra répondre à trois grands objectifs :

- **Permettre le développement local et construire des relations équilibrées avec les agglomérations voisines**
- **Assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de son agriculture.**
- **Désenclaver le territoire en améliorant l'offre de déplacements garants de la préservation de l'environnement.**

Pour faire face aux nouvelles exigences de qualité inscrites dans le **Grenelle de l'Environnement**, le SCoT engage le territoire dans une nouvelle approche des politiques de planification basée sur les enjeux suivants :

- **Accompagner le développement résidentiel dans ses mutations**

Cet enjeu renvoie à des questions relatives au rythme de développement à inscrire dans le SCoT et aux conditions d'urbanisation. Il faudra ainsi rechercher une densification plus forte dans les opérations d'aménagement pour maîtriser l'étalement urbain tout en encourageant la diversité dans le parc des logements pour répondre au mieux aux demandes (diversité dans la typologie des logements mais également dans le statut (accession/location) et dans le mode de financement (aidé/privé)). Il renvoie également à l'évolution de l'armature territoriale. Le SCoT s'attachera à préciser les fonctions de chacun des secteurs du territoire au cours des

10 à 20 prochaines années ; à organiser le renforcement de l'offre en équipements, services, logements en cohérence avec les moyens de transports existants ou à créer ; à définir une hiérarchie et des priorités.

- **Favoriser un développement économique et commercial équilibré**

Le territoire doit maintenir un développement économique propre afin de ne pas devenir une simple base résidentielle. Les axes routiers du territoire doivent impérativement être améliorés pour redonner une attractivité favorable à un développement économique passant par l'accueil de nouvelles entreprises et un soutien sans faille à celles qui sont déjà présentes. La qualité environnementale des nouveaux aménagements liée au développement économique (zones d'activités existantes et en projet) constitue également un enjeu important en termes d'image du territoire et de qualité du cadre de vie des résidents.

- **Valoriser les espaces naturels et agricoles**

L'urbanisation diffuse et mal maîtrisée constitue une menace pour les espaces naturels et agricoles : les conflits d'usages peuvent se multiplier, les difficultés d'exploitation s'aggravent, la biodiversité s'amenuise, les écosystèmes sont fragilisés. La maîtrise du développement urbain doit permettre de reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture au sein du territoire, d'enrayer la banalisation progressive des paysages, de valoriser et de protéger les espaces naturels.

Le SCoT doit préserver la fonctionnalité de ces espaces ainsi que leurs valeurs (économiques, sociales et environnementales) pour en assurer le maintien à long terme. Cette préservation ne devra toutefois pas remettre en cause le caractère agricole de la majeure partie des communes du SCoT et permettre le maintien/développement de l'économie agricole et des activités agroalimentaires pour le bon fonctionnement du territoire.

Pour retranscrire au mieux le projet de territoire des élus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en trois grands axes notamment discutés puis validés lors du séminaire et des tables rondes organisés en septembre/ octobre

LE PROJET DE TERRITOIRE

2016 : la notion « **d'Équilibre** » fût au cœur des réflexions qui ont amené les élus à produire ces différents axes:

- **Équilibre du territoire**
- **Équilibre humain**
- **Équilibre économique**



Axe 1 - Affirmer un nouvel équilibre territorial

Objectif 1 : Renforcer la visibilité du Pays Dunois dans l'espace départemental et régional

Objectif 2 : Equilibrer le développement territorial autour de plusieurs polarités

Objectif 3 : Organiser les déplacements sur le territoire du SCoT et avec l'extérieur

Objectif 4 : Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements

Objectif 5 : Valoriser les paysages synonymes de diversité sur le territoire du Pays Dunois

Objectif 6 : Préserver la biodiversité et maintenir une trame verte et bleue fonctionnelle

Objectif 7 : Mettre en cohérence l'urbanisation avec les ressources du territoire

Objectif 8 : Concevoir le développement urbain en prenant compte des risques et en maîtrisant pollutions et nuisances

Objectif 9 : Lutter contre l'étalement urbain

Axe 2 - Améliorer les équilibres humains

Objectif 1 : Accueillir une population nouvelle

Objectif 2 : Renforcer l'attractivité résidentielle à travers une augmentation de l'offre de logements

Objectif 3 : Permettre un parcours résidentiel plus complet

Objectif 4 : Utiliser et réhabiliter le parc de logements aujourd'hui vacants

Objectif 5 : Développer et adapter les services à la population

Axe 3 - Renforcer les équilibres économiques

Objectif 1 : Développer l'emploi en organisant l'accueil de nouvelles activités économiques et commerciales et conforter celles déjà existantes

Objectif 2 : Mettre en place des cellules dédiées au développement économique dans chacune des Communautés de Communes du Pays Dunois

Objectif 3 : Promouvoir un développement commercial garant des complémentarités centre-périphérie

Objectif 4 : Affirmer une identité de territoire à travers une stratégie de développement touristique partagée

Objectif 5 : Conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire

Axe 1

Affirmer un nouvel équilibre territorial

Objectif 1 : Renforcer la visibilité du Pays Dunois dans l'espace départemental et régional

Objectif 2 : Equilibrer le développement territorial autour de plusieurs polarités

Objectif 3 : Organiser les déplacements sur le territoire du SCoT et avec l'extérieur

Objectif 4 : Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements

Objectif 5 : Valoriser les paysages synonymes de diversité sur le territoire du Pays Dunois

Objectif 6 : Préserver la biodiversité et maintenir une trame verte et bleue fonctionnelle

Objectif 7 : Mettre en cohérence l'urbanisation avec les ressources du territoire

Objectif 8 : Concevoir le développement urbain en prenant compte des risques et en maîtrisant pollutions et nuisances

Objectif 9 : Lutter contre l'étalement urbain

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

OBJECTIF 1: RENFORCER LA VISIBILITE DU PAYS DUNOIS DANS L'ESPACE DEPARTEMENTAL ET REGIONAL

Au contact de plusieurs agglomérations (Chartres, Orléans, Blois, Le Mans, Vendôme) offrant un haut niveau de services et d'emplois, le territoire du Pays Dunois dispose d'atouts susceptibles de favoriser son développement et de contribuer au développement du sud de l'Eure et Loir.

Le territoire est dans un positionnement territorial qui induit de fortes connexions avec les espaces limitrophes. Les déplacements vers l'extérieur (pour divers motifs : le travail, les achats, les loisirs, la formation) et les trafics de transit sont nombreux.

Les élus du territoire intègrent les objectifs suivants pour renforcer le rôle de leur territoire dans le développement régional et veulent ainsi:

1.1 Renforcer ses spécificités économiques d'intérêt régional

- En affirmant et renforçant le rôle stratégique du territoire dans l'économie agricole grâce à la présence de nombreuses exploitations, d'activités de transformation des produits cultivés/élevés (industries agroalimentaires) et d'activités directement liées à l'agriculture (coopératives, sous traitance...)
- En soutenant le développement économique du territoire par une animation économique coordonnée.
- En accompagnant l'émergence de nouvelles filières
- En confortant les entreprises industrielles stratégiques historiques et récentes

2.1 Etre un territoire bien connecté à ses voisins

- En mettant en place un plan de liaisons rapides routières avec les agglomérations « voisines » de Chartres, Orléans, Blois et Vendôme
- En améliorant les liaisons ferroviaires avec la région Ile de France dont l'influence a tendance à se propager sur les franges nord du territoire.

Plusieurs territoires sont limitrophes du SCoT du Pays Dunois :

- Le SCoT Beauce et Perche ;
- Le SCoT de l'agglomération chartraine ;
- Le SCoT du Cœur de Beauce ;
- Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir ;
- Le SCoT Loire Beauce ;
- Le futur SCoT des Territoires du Grand Vendômois.

L'enjeu du SCoT du Pays Dunois réside dans un renforcement des échanges entre les territoires pour coordonner les différentes politiques d'aménagement mises en œuvre. Au cœur de l'évolution de diverses dynamiques métropolitaines **le Pays Dunois se veut être un territoire d'accueil** et non plus seulement un territoire de passage.



Figure 2 Le territoire du SCoT du Pays Dunois

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

OBJECTIF 2 : UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EQUILIBRE AUTOUR DE PLUSIEURS POLARITES

Le SCoT doit permettre d'organiser le développement du territoire en tenant compte des volontés politiques locales et des réelles capacités d'accueil de chacune des parties du territoire afin d'éviter les déséquilibres entre les futures demandes et l'offre.

Le SCoT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces afin de garantir le maintien du cadre de vie proposé sur le territoire du SCoT du Pays Dunois.

L'armature territoriale est ainsi déclinée comme suit :

- **Pôle de niveau 1** : Châteaudun et son aire urbaine (Saint Denis les Ponts, Jallans, La Chapelle du Noyer, Marboué, Donnemain Saint Mamès)
- **Pôles de niveau 2** : Bonneval, Cloyes les Trois Rivières, Brou, Arrou
- **Pôles de niveau 3** : La Bazoche Gouët, Yèvres, Sancheville, Alluyes et Dangeau, Unverre, Le Gault Saint Denis
- **Les villages**

La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir l'ensemble du territoire du SCoT, réduisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, achats, loisirs, espaces naturels et récréatifs, équipements de proximité.

La structuration du territoire envisagée permettra de décliner différemment le principe de densification et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant une modulation des typologies de logements attendues.

La capacité de développement croissante s'assortit de responsabilités elles aussi croissantes, vis-à-vis du territoire et de ses différents objectifs (en matière de dessertes en transports en commun, de densité urbaine, de mixité sociale et fonctionnelle, ...).

La densification et le niveau de service offert doivent être progressivement augmentés, **au fur et à mesure que l'on monte dans la hiérarchie de l'armature urbaine**. Il en sera de même pour la diversification de logements.

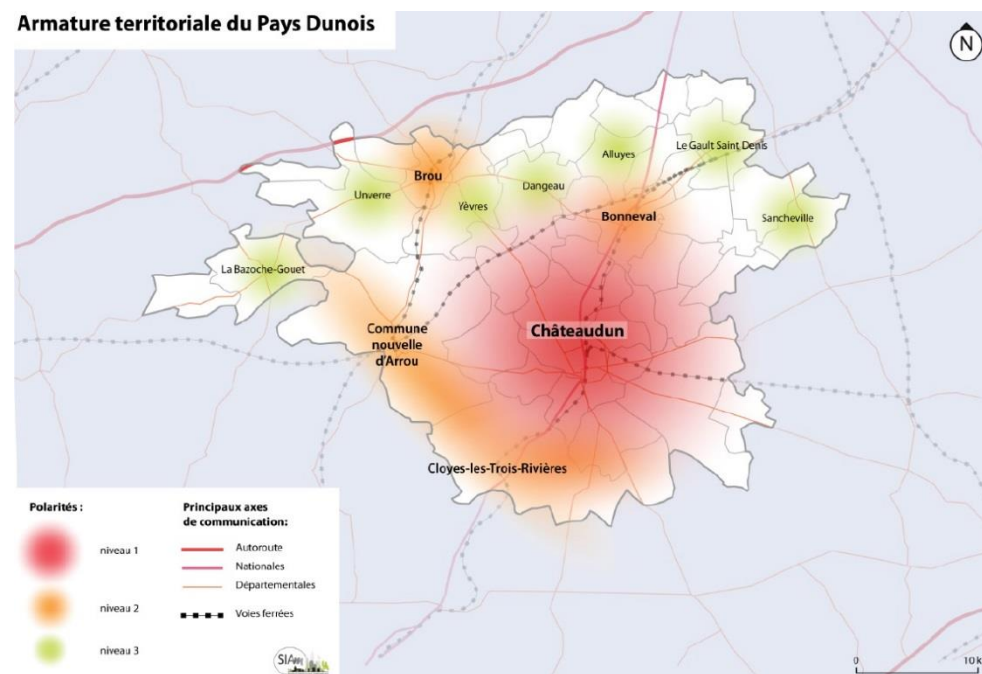


Figure 3 Armature territoriale du Pays Dunois

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

2.1 Le pôle de niveau 1

Son rayonnement économique, culturel et son niveau d'équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé d'une grande partie du territoire. Les équipements de ce pôle, compte tenu de leur taille ou de leur spécificité, doivent rayonner au niveau intercommunal.

La vocation de cette entité est d'être en réseau avec l'ensemble des autres polarités du territoire et avec les pôles principaux des espaces voisins.

2.2 Les pôles de niveau 2

Les communes de Bonneval/ Cloyes-les-Trois Rivières/ Brou/ Arrou voient leurs rôles confortés. Il s'agit ainsi de poursuivre le développement de ces communes à travers une offre foncière cohérente et un maillage en transport totalement redéfini.

Ces communes rassemblent une diversité de fonctions urbaines : logements, équipements, emplois, services, commerces et sont des lieux de vie diversifiés et animés qui rayonnent sur les communes rurales alentour.

Le développement de ces communes est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT et de « répartir » la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large que le seul pôle de niveau 1.

2.3 Les pôles de niveau 3

Ces communes affichent également des identités et des enjeux spécifiques en matière de rayonnement de proximité. Le développement de ces pôles de niveau 3 est nécessaire à l'équilibre général du territoire en saisissant des opportunités de croissance économique et résidentielle.

Ces pôles doivent constituer des relais permettant de répondre aux principaux besoins de proximité sans nécessairement avoir recours à l'offre proposée sur les pôles de niveau 1 et/ou 2.

2.4 Les autres communes

Les autres communes situées en dehors des polarités définies précédemment complètent l'armature urbaine du SCoT.

Il s'agit de communes rurales essentiellement résidentielles et équipées parfois de quelques commerces, artisans locaux et services de proximité immédiate pour les résidents des villages.

Le SCoT autorise un développement urbain raisonnable dans ces villages afin de permettre le maintien d'une offre résidentielle adéquate, de faire vivre les équipements existants et de conserver leur identité rurale.

Le SCoT confère également à ces communes rurales un rôle fondamental dans la préservation de l'identité patrimoniale et paysagère du territoire ainsi qu'un rôle de cohésion sociale dans une participation de tous les villages à l'effort de diversification de l'offre de logements (typologie, logements aidés) et la recherche d'une économie du foncier dans les opérations d'aménagement.

L'objectif majeur porté par le SCoT pour ces communes rurales est d'y consacrer la vitalité nécessaire au bien-être de la population qui y réside, en offrant des services de base et en profitant de la synergie et de la proximité des polarités citées précédemment.



Figure 4 Vue depuis les champs de la commune de Dangeau

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

2.5 Encadrer le développement des hameaux (tous pôles confondus)

Cet objectif vise à préserver l'identité des hameaux et appelle la mise en œuvre des moyens suivants :

- Développer l'urbanisation des hameaux de façon maîtrisée :
 - Pour les hameaux isolés : favoriser l'urbanisation à celles des « dents creuses ».
 - Pour les hameaux en continuité du tissu urbain : urbanisation mesurée
- Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires.

OBJECTIF 3 : ORGANISER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT ET AVEC L'EXTERIEUR

3.1 Maintenir et développer le réseau ferroviaire

La ligne Chartres-Courtalain-St Pellerin est directement menacée à court terme car les trains ne rouleront plus qu'à 40km/h en 2019 si la rénovation totale des voies et de la signalisation ne sont pas réalisées.

La ligne Paris – Châteaudun, malgré la rénovation totale des voies entre Chartres - Cloyes sur le Loir et Dourdan ces dernières années, doit faire l'objet de travaux importants de signalisation. Une voie d'évitement pour fluidifier l'entrée dans le trafic RER en Ile de France doit être également construite. C'est à ces deux conditions que les temps de parcours pourront être améliorés.

Une ligne TGV traverse également le territoire mais aucun arrêt n'est présent au sein du Pays Dunois. L'arrêt le plus proche est celui de Vendôme (à 40 km de Châteaudun). En lien avec les études menées depuis plusieurs années, une majorité d'élus du Pays Dunois militent pour la réalisation d'un arrêt de la ligne TGV sur les

communes d'Arrou- Courtalain qui permettrait de placer le territoire à seulement 34 minutes de Paris et limiterait un report de trafic sur les routes.

Une ligne de fret traverse également le territoire de Châteaudun à Orléans. Le projet des élus est de maintenir et renforcer le transport de marchandises par le fret ferroviaire.

3.2 Poursuivre l'amélioration du maillage routier

Si le SCoT privilégie l'approche par les transports collectifs dans ses objectifs de développement durable, il reconnaît à la route un rôle essentiel dans l'organisation de l'espace. Dans le respect d'un souci global de régulation et de maîtrise du trafic automobile, il admet la nécessité d'améliorations et de renforcements ponctuels du réseau du territoire, lorsque ceux-ci accompagnent ou ne remettent pas en cause la politique du SCoT en faveur des transports collectifs. Il s'agit notamment de supprimer les points de congestion du réseau routier, de réduire les zones accidentogènes et d'abaisser nuisances et pollutions tout en préservant le cadre de vie. Différents points sont à soulever :

- Améliorer la liaison Nord- Sud du territoire en faisant de la RN10 un véritable axe structurant (aménagement de zones de dépassements, fluidification du trafic, déviation de Marboué...)
- Limiter les nuisances liées au trafic (problèmes d'encombrements et de sécurité), notamment au moyen d'un contournement de Marboué, de Brou, d'Arrou et de Saint-Denis-les-Ponts.

3.3 Encourager le développement d'une offre alternative de transports collectifs mieux adaptée au territoire et aux habitants

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

Le développement des transports collectifs constitue l'un des fondements du projet d'aménagement et de développement durables du SCoT.

Le réseau de bus répond principalement à une logique de ramassage scolaire et s'avère par conséquent peu adapté pour les trajets domicile- travail tant en termes de dessertes que d'horaires. Les élus du territoire en collaboration avec le département et surtout la Région (Autorité Organisatrice des Transports), recherchent l'optimisation du réseau de bus actuel, en lien avec les pôles locaux d'emplois, d'équipements et de services.

Afin de diversifier l'offre de transports collectifs routiers, les élus souhaitent renforcer l'offre de transports à la demande sur le territoire (notamment pour les personnes âgées et les jeunes). De même, une réflexion devra être portée quant aux horaires du service afin de répondre au mieux à la demande du territoire.

Par ailleurs, les pratiques de covoiturage sont déjà encouragées par la création d'aires dédiées sur le territoire au même titre que la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques (en place depuis 2013).

OBJECTIF 4 : RENFORCER LE LIEN ENTRE URBANISME ET DEPLACEMENTS

La question des déplacements est une préoccupation grandissante et un facteur déterminant de qualité de vie : à titre individuel, au regard du temps et des moyens financiers qui y sont consacrés, comme à titre collectif car l'accentuation des déplacements peut constituer une des principales causes de dégradation du cadre de vie. Là encore, les solutions qui doivent faciliter les déplacements (infrastructures routières, transports en commun, déplacements doux : marche, vélo) dépendent en grande partie des formes d'habitat développées et des choix d'organisation du territoire.

Les objectifs spécifiques à cette question concernent :

- Le développement et le maillage des liaisons douces
- L'amélioration progressive de l'offre en matière de transports en commun et son adaptation à la réalisation de nouvelles opérations urbaines
- Une démarche progressive pour mettre en place, à terme, une offre de transports en commun plus structurante et susceptible de constituer une alternative crédible à l'automobile
- En cohérence avec les objectifs de développement des transports collectifs et de renforcement de l'armature territoriale, le SCoT affirme la nécessité d'améliorer l'articulation entre l'urbanisation et les modes de transport. Ainsi, le développement de l'urbanisation sur des zones déjà desservies devra être privilégiée tandis que les choix de localisation de nouveaux sites intégreront dès l'origine une réflexion sur leur desserte.
- Renforcer le maillage du territoire sur la base des polarités définies qui assurent au plus près la présence de différents services et équipements, et, limiter les déplacements systématiques vers les agglomérations voisines
- Chercher à réduire les trajets automobiles de courtes distances en essayant d'organiser les trames douces en faveur des piétons et cyclistes et en intégrant ces déplacements dans les aménagements futurs (notamment sur les polarités du territoire). Des boucles pédestres ou des circuits vélo existent sur l'ensemble du territoire pour répondre à une vocation tourisme-loisirs dominante
- Développer l'intermodalité en structurant les pôles d'échanges routiers et ferrés

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

- Favoriser le co-voiturage en s'appuyant sur la création/l'aménagement de parkings spécifiques aux endroits les plus stratégiques



Figure 5 Tourisme et boucles cyclables

OBJECTIF 5 : VALORISER LES PAYSAGES SYNONYMES DE DIVERSITE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DUNOIS

5.1 Développer une approche globale et qualitative du paysage

Les paysages (naturels ou urbains, remarquables ou ordinaires) reposent sur l'histoire du territoire et participent aux fondements de son identité locale.

Le Pays Dunois est fortement marqué par la présence des paysages agricoles. L'agriculture (céréalière et élevage) a largement façonné l'essentiel des paysages du territoire, aujourd'hui reconnus pour leurs valeurs patrimoniales, culturelles et naturelles. Le SCoT vise la préservation et la mise en valeur de ces paysages caractéristiques.

L'objectif de l'approche paysagère est donc de s'appuyer sur les spécificités **naturelles**, à savoir le Perche, la vallée du Loir et ses affluents, la Beauce; les spécificités **urbaines** avec les villages de plateau (villages rues, villages étoiles), les villages situés au niveau des vallées; les spécificités **historiques** et **culturelles locales** pour construire le projet territorial au niveau des documents d'urbanisme.

La cohérence et le développement de multiples circuits de randonnées (pédestre, équestre, cyclo, nautique) permettent également de valoriser la qualité et la diversité de ces paysages et de renforcer leur lien en soulignant leur complémentarité. Le SCoT va donc dans ce sens en facilitant la découverte des sites emblématiques

5.2 Préserver les vues emblématiques

Le Pays Dunois, par la présence de la Beauce, est en parti caractérisé par les grandes étendues céréalières desquelles peu d'éléments paysagers verticaux émergent. De plus, le territoire est séparé par la vallée du Loir qui représente l'élément de transition entre la Beauce et le Perche, paysage plus intimiste composé de nombreuses petites vallées et de bocages.

La perception et la visibilité de ces grands motifs et des ensembles paysagers remarquables et identitaires du territoire doivent être garantis, en préservant des « fenêtres » sur les horizons proches et lointains qui révèlent la richesse du territoire notamment depuis les axes de communication.

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

Globalement, les divers projets menés sur le territoire doivent être accompagnés d'une réflexion considérant une double échelle :

- le grand paysage (lignes d'horizon, ruptures de pente, paysage agricole, lignes de crête et perspectives) et,
- la proximité (tissu patrimonial existant, typologie du bourg, enjeux du bâti agricole...).

5.3 Maîtriser et gérer les paysages d'interface

Les entrées de ville ont une incidence sur la perception globale du territoire. Afin d'améliorer ces dernières, l'aménagement des interfaces villes/campagne doit s'appuyer sur les caractéristiques paysagères. Les éléments susceptibles de créer des ruptures de cette perception globale doivent donc être limités.

Les portes d'entrée (interfaces villes-gares, villes-routes et villes-chemins pédestres) sont les lieux où se forme la première image du Pays: ces ensembles caractéristiques seront valorisés. Une attention particulière y sera donc portée notamment pour les villages traversés par de grandes infrastructures routières.

5.4 Préserver et valoriser les paysages urbains, le cœur des villes et des villages

Au cœur de l'espace de vie des habitants, les bourgs et les centres villes disposent de richesses architecturales qui constituent l'identité même des communes. Leur renouvellement doit donc prendre en compte l'histoire des lieux et les formes urbaines traditionnelles. De plus, la mise en valeur de l'habitat existant y améliorera le cadre de vie. Il s'agit de trouver un équilibre entre préservation et valorisation de l'existant.

OBJECTIF 6 : PRESERVER LA BIODIVERSITE ET MAINTENIR UNE TRAME VERTE ET BLEUE FONCTIONNELLE

Pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et la fragmentation des espaces naturels fonctionnels, le SCoT se donne des objectifs de protection, de valorisation et de restauration des milieux et de leur fonctionnalité.

6.1- Protéger et gérer les espaces naturels remarquables

La politique environnementale du SCoT repose en partie sur les diverses zones de protection et d'inventaires destinées à conserver, gérer et entretenir la biodiversité déjà connues et présentes sur le territoire du Pays Dunois.

6.2- Maintenir les zones humides: habitats naturels multifonctionnels

Les zones humides font l'objet de protections réglementaires et leur préservation est inscrite au sein de document que le SCoT se doit de prendre en compte, à savoir le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin Loire-Bretagne et les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** du Loir et de la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés.

Sur le territoire du Pays Dunois, les zones humides sont principalement localisées au niveau des diverses vallées qui sillonnent le territoire. Dès lors qu'un projet d'aménagement porte atteinte à une telle zone, des mesures compensatoires doivent être envisagées au titre de la **loi sur l'eau**. L'objectif étant de maintenir un réseau de zones humides fonctionnelles.

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

6.3- Améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire

D'autres espaces, de nature plus ordinaire ont été identifiés comme ayant un potentiel écologique important, du fait de la densité et de la diversité des milieux naturels qu'ils abritent (haies, prairies permanentes, mares, bosquets, plaines agricoles, etc.).

Sur le territoire, il s'agit notamment de zones de bocage encore préservées et de milieux forestiers à enjeux pour la faune et la flore.

La plupart de ces espaces ne sont pas protégés mais contribuent à la richesse écologique du Pays Dunois. Ils seront identifiés puis pris en compte dans l'objectif de préserver leur fonctionnalité.

6.4- Maintenir le maillage bocager

Les milieux bocagers (maillage de haies au sein des prairies), en plus de rendre de nombreux services (lutte contre l'érosion, brise-vent, etc.), constituent des milieux semi-naturels jouant un rôle primordial de connexion entre les divers milieux naturels présents sur le territoire. Dans les secteurs où le réseau bocager est assez dense, comme notamment au niveau du Perche et dans certains fonds de vallées, il s'agira d'encourager son maintien.

6.5- Garantir la continuité des cours d'eau

Objectif de la **Directive cadre sur l'eau**, l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau passe notamment par la restauration de la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau ainsi que le rétablissement de la continuité écologique, permettant la libre circulation des espèces qui peuvent ainsi réaliser l'ensemble de leur cycle de vie. C'est pourquoi, il est nécessaire de poursuivre la restauration des cours d'eau

sur le lit majeur à l'aide des travaux du **Syndicat Mixte d'Aménagement et de Restauration du Loir (SMAR)**.

6.6- Lutter contre les obstacles aux continuités

Le morcellement et l'isolement des milieux naturels empêchent la libre circulation des espèces et les échanges entre les populations. Les milieux naturels de plus en plus relictuels, morcelés et isolés, empêchent la libre circulation des espèces et les échanges entre les populations. Le Pays Dunois est un territoire où les continuités écologiques ne sont pas toutes fonctionnelles. Les principaux éléments fragmentant sont les infrastructures linéaires de transports (voie ferrée, route nationale...), les obstacles à l'écoulement et les parcs éoliens.

Le SCoT recherche le renforcement des connexions entre les milieux naturels dans les secteurs où ils sont fragmentés.

6.7- Renforcer la nature en ville

Les connexions écologiques ne doivent pas contourner les espaces urbanisés mais au contraire pouvoir s'y maintenir. Les vallons, les rivières, les jardins, les espaces verts de chaque entité urbaine forment la base de l'armature verte urbaine. Pour pérenniser et reconstituer cette nature en ville, le SCoT souhaite favoriser la mise en valeur et la mise en réseau des espaces de nature en ville.

Dans un contexte d'intensification urbaine, cette armature, qui fait pleinement partie de la ville, répond également à une demande sociale de nature en ville. Elle est le support des modes doux et permettra de favoriser l'accès quotidien aux parcs, squares et jardins.



Figure 6 La Vallée du Loir

OBJECTIF 7 : METTRE EN COHERENCE L'URBANISATION AVEC LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

L'ambition du Pays s'inscrit dans une démarche responsable de préservation des ressources locales (terres agricoles, forêts, eaux, énergies...) afin d'assurer la pérennité du cadre de vie. Les pressions existantes sur les ressources locales sont notamment le fait du développement urbain.

7.1- Préserver la ressource en eau

- **Protéger le réseau hydrographique des pollutions et de l'imperméabilisation**

Le réseau hydrographique du territoire est relativement important avec une vallée principale, le Loir et quatre de ses affluents, ainsi qu'un réseau dense de petits cours d'eau à l'Ouest de cette vallée. Le SCoT se rattache donc aux objectifs du **SDAGE Loire Bretagne** sur la préservation et la mise en valeur des cours d'eau et par la recherche ou le maintien d'un bon état chimique et écologique des milieux aquatiques.

Ainsi, une limitation des pollutions diffuses et une réduction ou une non-aggravation des problèmes liés à la structure des cours (aménagement de nombreux seuils,

imperméabilisation en lit majeur des cours d'eau) permettent de préserver la qualité et le fonctionnement des milieux aquatiques.

- **Surveiller la qualité de la ressource**

Au regard d'une ressource de mauvaise qualité sur une bonne partie du territoire, une surveillance est nécessaire. Les sources et les captages d'eau seront protégés selon la réglementation en vigueur avec une prise en compte accrue des captages prioritaires définis dans le SDAGE (Les Prés Nolleys, Beauvoir, Marboué, Moléans, Saint-Christophe et Villemory).

En intervenant sur un développement urbain réfléchi, le SCoT favorise une expansion encadrée des réseaux d'eau, un développement urbain qui respecte les périmètres de protection des points de captage et la mise en place de formes urbaines plus compactes pour l'usage de l'eau.

- **Poursuivre des efforts sur l'assainissement**

La qualité de l'assainissement des eaux usées est primordiale pour éviter tous rejets indésirables dans le milieu naturel. Toutefois sur le Pays Dunois, le niveau du réseau d'assainissement n'est pas homogène sur le territoire (33 communes entièrement concernées par un assainissement non collectif). En effet, la qualité et la capacité des réseaux peuvent conditionner les capacités d'accueil de population. Le transfert obligatoire de la compétence au niveau des Communautés de communes sera un gage supplémentaire de qualité.

- **Gérer de manière alternative les eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales doit être réfléchie à l'échelle de chaque projet en favorisant notamment une gestion des eaux pluviales à l'air libre. Ceci permet d'une part d'alimenter les nappes phréatiques et de réduire la pression sur la ressource en eau, et d'autre part de réduire les coûts d'assainissement lorsque le réseau de collecte des eaux usées n'est pas séparatif. Il conviendra d'engager les communes à le mettre en place.

7.2- Se diriger vers une réduction de la dépendance énergétique de tous les usagers

Le SCoT doit pouvoir répondre aux enjeux énergétiques présents sur le territoire à savoir : limiter son empreinte énergétique, rendre plus efficace son habitat et ses équipements et remplacer les sources d'énergies existantes.

Un urbanisme de proximité (moins de déplacements inutiles, plus de mobilité collective, plus de modes doux) et responsable (le contrôle de l'étalement urbain et ses incidences sur la mobilité) contribue à la démarche de limiter son empreinte énergétique.

L'efficacité énergétique est recherchée à travers le bâti (réhabilitation thermique du parc existant, nouvelle construction en BBC) mais également une gestion publique plus avisée (éclairage public, équipements et bâtiments publics). L'autonomie énergétique des aménagements significatifs (piscine, salle des fêtes...) doit être recherchée.

Par la promotion pertinente des énergies renouvelables, le SCoT favorise le remplacement progressif des sources d'énergies existantes. Le développement des énergies renouvelables (boisénergie, solaire, géothermie, hydraulique, éolien, valorisation des déchets, méthanisation, etc.) s'inscrit conjointement par des approches individualisées et collectives.

OBJECTIF 8 : CONCEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN PRENANT COMPTE DES RISQUES ET EN MAITRISANT POLLUTIONS ET NUISANCES

8.1- Conforter la gestion performante des déchets

Le territoire a su se doter de systèmes performants de gestion des déchets.

En cohérence avec le **Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés**, approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2011, le SCoT accompagne la gestion des déchets en organisant les filières autour de la complémentarité des outils et la restriction du stockage aux seuls déchets ultimes par :

- la prévention, pour réduire les quantités collectées, les taux de refus et la nocivité des déchets ;
- la valorisation, par le recyclage et la production d'énergie, pour en améliorer la performance.

Un Schéma régional (voir interrégional) d'élimination des déchets devra être réalisé dans la cadre de la Loi NOTRE. Ce document à l'échelle régionale permettra de mettre en cohérence les besoins des divers territoires et d'optimiser la gestion des déchets.

8.2- Améliorer la qualité de l'air

C'est essentiellement dans sa logique d'ensemble que le SCoT contribue à l'amélioration de la qualité de l'air ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique.

Les secteurs « transports », « agriculture » et « activités résidentielles et tertiaires » ont une grande importance en matière d'émissions pour la plupart des polluants.

Le SCoT vise à réduire ces émissions principalement en limitant l'étalement urbain, en organisant le territoire en réseau de polarités et en favorisant l'alternative au tout-voiture avec notamment l'optimisation des transports en commun et le développement des modes de déplacement doux.

De plus, l'amélioration de l'efficacité de l'habitat et des équipements, ainsi que la protection des forêts et le maintien de la nature en ville en tant que « puits de carbone » permet de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

AXE 1 - AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL

8.3- Prendre en compte les risques naturels et technologiques

La logique de développement du territoire est à mettre en cohérence avec les Plans de prévention des risques naturels et technologiques, instrument de prévention de l'État, valant servitude d'utilité publique. Ainsi, le SCoT inscrit son projet dans une démarche de prise en compte des risques, en suivant un principe d'aménagement responsable afin de réduire la vulnérabilité du territoire en limitant l'urbanisation dans les zones à risques.

Au regard des aléas climatiques et des divers risques naturels (inondations, retraits-gonflements des sols argileux), il est nécessaire d'adapter le bâti aux réglementations en vigueur.

8.4- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores

Le développement d'une logique de mobilité en faveur des modes de transport alternatifs à la voiture ainsi que le renforcement du lien entre urbanisme et déplacement, contribuent à freiner le recours systématique à l'automobile et à modérer les nuisances sonores d'origine routière. De plus, le SCoT évite que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores en limitant le développement de l'habitat dans les zones soumises à réglementation. Des actions pour réduire l'ambiance sonore (mur antibruit, réduction de la vitesse, ...) pourront aussi être menées par les gestionnaires d'infrastructures.



Figure 7 Traversée de marboué : congestion et nuisances sonores

OBJECTIF 9 : LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La gestion économe du sol constitue l'un des éléments fondamentaux du projet de territoire en écho notamment aux **lois Grenelle et ALUR**. Avec une consommation estimée, entre 2002 et 2012, de **326 hectares** de terres agricoles et d'espaces naturels, le territoire maîtrisera son développement.

Deux axes majeurs du projet, à savoir une volonté d'économiser l'espace et de maintenir un cadre de vie attractif, peuvent être illustrés par les actions suivantes :

- Favoriser le renouvellement urbain lorsqu'un potentiel existe et peut être mobilisé. L'objectif étant ici de donner la priorité au renouvellement urbain et au réemploi des friches.
- La production de nouveaux logements doit être économe en foncier
- Optimiser l'occupation des zones d'activités économiques

Le SCoT affirme la nécessité de rechercher l'économie du foncier à toutes les échelles du territoire.



Axe 2

Améliorer les équilibres humains

Objectif 1 : Accueillir une population nouvelle

Objectif 2 : Renforcer l'attractivité résidentielle à travers une augmentation de l'offre de logements

Objectif 3 : Permettre un parcours résidentiel plus complet

Objectif 4 : Utiliser et réhabiliter le parc de logements aujourd'hui vacants

Objectif 5 : Développer et adapter les services à la population

AXE 2 - AMELIORER LES EQUILIBRES HUMAINS

OBJECTIF 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE

Le Pays Dunois est un territoire disposant d'une légère dynamique démographique depuis une dizaine d'années avec une courbe de croissance rejoignant celles constatées pour la Région et pour le Département.

Afin de répondre à certains facteurs démographiques récents (décohabitations des ménages), le SCoT intègre une perspective démographique renforcée, évaluée à 300 habitants supplémentaires par an sur la période des vingt prochaines années (soit de l'ordre de 6000 habitants supplémentaires).

Cette perspective démographique est avancée en raison de la volonté politique de poursuivre un accueil de populations nouvelles comme cela se confirme depuis une quinzaine d'années sur le territoire pris dans sa globalité.

Cet accueil de populations devra être accompagné d'une amélioration de l'offre en équipements et services en relation avec le principe de renforcement des polarités du territoire.



Figure 8 Vitalité et quotidien

OBJECTIF 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A TRAVERS UNE AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le projet de SCoT repose sur une reprise du rythme de production de logements afin de préserver l'attractivité résidentielle sur l'ensemble des communes : de l'ordre de 250 logements par an en moyenne sur vingt ans (pour rappel lors des dix dernières années le territoire a produit plus de 200 logements par an).

Cette programmation devra répondre à différents besoins :

- Le « desserrement » des ménages et le renouvellement du parc de logements
- L'accueil de populations nouvelles

Une part de cette programmation sera réalisée par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses » et/ou friches urbaines, renouvellement du parc, restructuration du parc ancien) afin d'économiser le foncier.

Cet objectif d'environ 250 logements par an est réparti de manière raisonnée et croissante entre les différents niveaux de l'armature territoriale, en insistant sur les polarités définies.



Figure 9 Construction de nouveaux logements

OBJECTIF 3 : PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL PLUS COMPLET

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant dans les futures opérations une diversification dans la typologie des constructions. Il s'agit de diversifier l'offre nouvelle de logements afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de permettre des parcours résidentiels complets. Cet effort sur la diversification de l'offre de logements concernera principalement les pôles du territoire.

La diversification dans la production de nouveaux logements passe par des actions sur la typologie des formes bâties. L'objectif du SCoT porte sur un élargissement de l'éventail de logements :

- Pour ne pas compter uniquement des maisons individuelles
- Pour répondre aux besoins des ménages de conditions moyennes à modestes qui ne peuvent pas accéder à la propriété.

Le développement de formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en résidence, des logements individuels denses sur de petites parcelles (maisons de ville) répondra aux objectifs d'économie du foncier, de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de l'offre des déplacements.

Le projet des élus est également de répondre aux besoins en hébergement des publics spécifiques en s'assurant notamment d'une production de nouveaux logements qui soit adaptée à l'accueil des personnes âgées et des jeunes. En outre le projet politique porte également sur le rééquilibrage d'une offre en faveur de plus petits logements qui pourrait convenir aux primo-accédants.

OBJECTIF 4 : UTILISER ET REHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI VACANTS

4.1 Densifier les tissus urbains existants

Le principe mis en avant est de valoriser au mieux les opportunités foncières, ou immobilières, dans des secteurs où une densification semble pertinente. Au-delà des pôles identifiés sur le territoire, l'opportunité de développer des produits immobiliers diversifiés, plus « denses », doit aussi pouvoir concerner l'ensemble des communes.

4.2 Favoriser l'intégration urbaine

- Limiter les tendances à l'étalement urbain
- Qualifier les opérations urbaines nouvelles, en particulier dans le cas de l'extension des franges urbaines. Il s'agit d'anticiper l'équilibre, entre espaces construits et espaces naturels, et de les concevoir de manière volontariste et qualitative pour tous (gestion des conflits d'usage)

AXE 2 - AMELIORER LES EQUILIBRES HUMAINS

- Promouvoir la qualité des développements de l'offre pavillonnaire.

La question est ici d'attribuer un caractère le plus qualitatif possible à ces lotissements et d'en réduire au mieux les effets préjudiciables. Il convient donc, particulièrement à proximité des centres urbains, de valoriser au mieux les espaces disponibles (économie de foncier) et de prévenir des incidences environnementales...



Figure 10 Construction et réhabilitation de nouveaux logements

OBJECTIF 5 : DEVELOPPER LES SERVICES A LA POPULATION

Cette question essentielle concerne aussi bien les commerces de proximité que les équipements de santé ou les équipements culturels. Or, nous savons qu'il n'est pas possible de tout créer partout, la présence d'un service étant directement liée au nombre minimal (« masse critique ») d'utilisateurs.

Chaque niveau territorial suscite des attentes distinctes et complémentaires. Vouloir développer et structurer l'offre de services à l'échelle du territoire nécessite donc également de structurer les types de développement urbain proposés (densités, formes urbaines, types de logements, ...).

En lien avec le vieillissement de la population évoqué précédemment, les élus souhaitent conforter les maisons de santé (quand les besoins seront identifiés) à proximité des centres bourgs afin de maintenir une offre de qualité facilement accessible.

Le SCoT s'inscrit également dans une démarche de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) : ADSL, fibre optique, 3 et 4G mobile. Pour cela, il réaffirme les objectifs inscrits au **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** et identifiera les zones mal desservies.



Figure 11 Maison de santé pluri-professionnelle de Châteaudun

AXE 2 - AMELIORER LES EQUILIBRES HUMAINS



Figure 12 Centre d'actions sociales de Cloyes-sur-le-Loir



Figure 13 Développement des TIC : la fibre en plein essor

Axe 3

Renforcer les équilibres économiques

- Objectif 1 : Développer l'emploi en organisant l'accueil de nouvelles activités économiques et commerciales et conforter celles déjà existantes
- Objectif 2 : Mettre en place des cellules dédiées au développement économique dans chacune des Communautés de Communes du Pays Dunois
- Objectif 3 : Promouvoir un développement commercial garant des complémentarités centre-périphérie
- Objectif 4 : Affirmer une identité de territoire à travers une stratégie de développement touristique partagée
- Objectif 5 : Conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire

AXE 3 - RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

OBJECTIF 1 : DEVELOPPER L'EMPLOI EN ORGANISANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ET CONFORTER CELLES DEJA EXISTANTES

1.1 Développer l'emploi en lien avec l'accueil de nouvelles populations

Malgré une perte d'emplois constatée entre 2006 et 2012 de l'ordre de 7% (liée à une conjoncture économique nationale), le Pays Dunois affiche une ambition forte en matière de développement de l'emploi sur le territoire, notamment dans le cadre d'un maintien du rapport emplois/actifs (89% en 2012). Les élus souhaitent fixer de nouveaux actifs et proposer des emplois et services adaptés à cette nouvelle population.

Ainsi, dans une optique d'accueil de 6000 nouveaux habitants à horizon 2035, il conviendrait de créer entre 1500 et 2000 nouveaux emplois (soit 75 à 100 nouveaux emplois par an sur 20 ans).

Ce développement de l'emploi doit s'appuyer sur les clusters (locaux, départementaux et régionaux) afin de créer des filières de développement qui s'appuient sur des dynamiques existantes (Les Champs du Possible). En parallèle, il convient d'accompagner et de soutenir les entreprises existantes (PME/GME) en leur permettant de se développer et de bénéficier des services dont elles auront besoin. La mise en place de formations qualifiantes doit également être envisagée pour améliorer la gestion des ressources humaines.

Afin de ne pas dépendre uniquement des grosses entreprises, les élus souhaitent que le territoire devienne plus attractif pour les petites entreprises (PME/PMI) et l'artisanat, en poursuivant les démarches engagées jusque-là en la matière (ex : incubateur d'entreprises Les Champs du Possible, construction de locaux d'activités, développement économique spécifique).

Le développement de l'emploi sur le territoire doit aussi s'appuyer sur l'économie. Cette dernière doit aussi passer par une adaptation aux nouvelles méthodes de travail en favorisant par exemple l'accueil de structures adaptées (coworking, télétravail, etc.), qui favorisent la réduction des déplacements.

Enfin, il convient de s'appuyer sur les filières « identitaires » du territoire pour favoriser les dynamiques de création d'emplois, en :

- Confortant l'activité agricole et promouvant les activités connexes (entreprises de transformation agricole, logistique, développement des filières courtes, etc.)
- Accompagnant le développement de l'activité touristique du territoire : hébergements, restaurations, commerces, activités de loisirs, etc.

1.2 Développer des zones d'activités attractives et adaptées aux besoins des entreprises

Au regard du diagnostic, il apparaît que le territoire dispose aujourd'hui de nombreux espaces disponibles pour accueillir des activités économiques. En effet, avec un peu plus de 93 hectares et près d'une trentaine de locaux d'activités disponibles, le Pays Dunois est aujourd'hui un territoire capable d'accueillir de nouvelles activités économiques. Pourtant, il apparaît que le Pays Dunois ne dispose pas d'espaces fonciers d'un seul tenant suffisants pour accueillir des activités de grandes envergures (industries, etc.). De nombreuses zones d'activités disposent aujourd'hui d'espaces fonciers inférieurs à 2 hectares, ne pouvant répondre qu'à des besoins spécifiques liés notamment à l'activité artisanale de proximité.

Le Pays Dunois ne possède pas de zone d'activités économiques de grande capacité (100 Hectares) comme le prévoit le schéma établi par le Département. Il nous faut identifier un futur parc d'activités d'au moins 30 hectares connecté aux axes de

AXE 3 - RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

circulation en complément du parc d'activités de la Louveterie situé sur la Communauté de Communes du Bonnevalais.

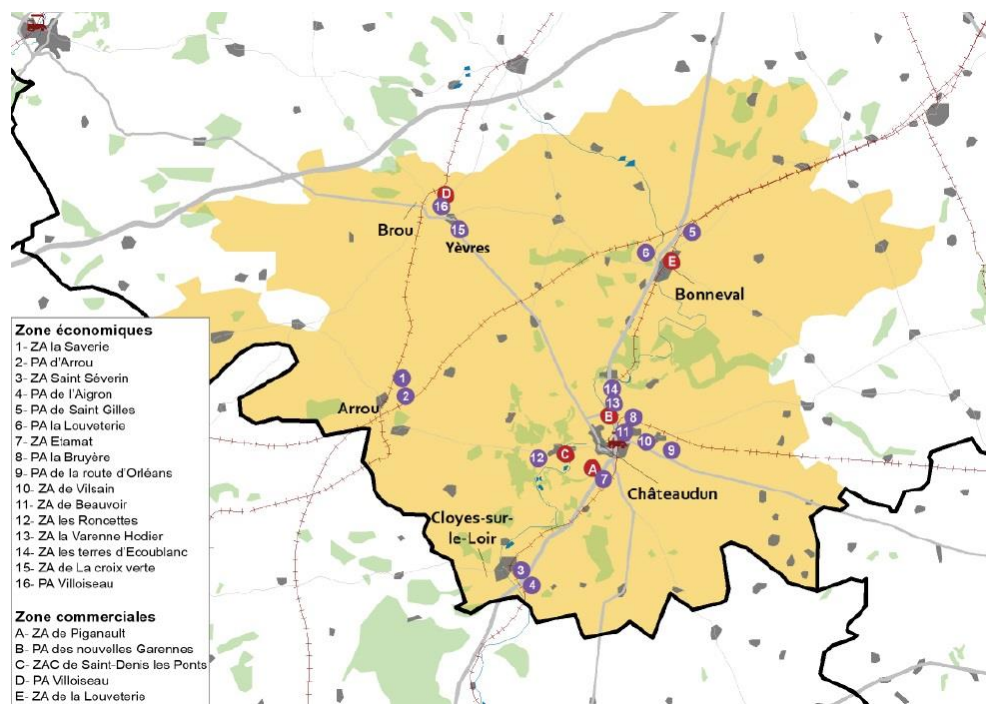


Figure 14 Zones d'activités économiques et commerciales

Zone d'activités économiques et commerciales actuelles du territoire

Ce travail sur les zones d'activités économiques doit s'accompagner d'un travail sur l'image et l'identité du territoire. En effet, afin de rendre attractif le territoire pour de nouvelles entreprises, les élus souhaitent s'appuyer sur un travail de marketing territorial, afin de gagner en visibilité et en attractivité.

L'activité économique doit s'appuyer sur des complémentarités avec les centralités urbaines et l'accueil de nouvelles populations. Ainsi les développements futurs répondront aux objectifs suivants :

- Privilégier le développement des activités économiques dans le tissu urbain existant ou en continuité immédiate, notamment pour les activités générant peu de nuisances pour les riverains (ex : activités présentes, tertiaires, commerces de proximité, etc.)
- Privilégier l'accueil d'entreprises génératrices de nuisances dans des espaces dédiés :
 - En priorisant les friches industrielles (politique de reconversion de sites – ex : zone de l'Etamat) et les « dents creuses » de manière à limiter la consommation des espaces agricoles
 - En privilégiant le remplissage des zones d'activités pour les activités économiques
 - En identifiant la création d'une éventuelle zone d'activité économique spécifique à fort rayonnement

Par ailleurs, il est essentiel pour les élus de mailler le territoire en matière d'accueil d'entreprises, afin de proposer des espaces d'accueil en lien avec l'armature urbaine, notamment à proximité des polarités urbaines de niveau 1 à 3.

Enfin, dans une optique d'accueil optimal des entreprises, il convient de poursuivre les démarches engagées jusque-là en termes de parcours résidentiel des entreprises. Aujourd'hui, le territoire dispose de tailles de parcelles et de locaux d'activités variés permettant de répondre aux besoins de développement des entreprises présentes.

Afin d'optimiser cet accueil et de valoriser les différentes zones d'activités, il convient de renforcer l'accès au numérique à l'échelle du territoire sur les zones actuelles et futures et de travailler sur le développement des services adaptés aux entreprises.



Figure 15 Parc d'activités de la Louveterie à Bonneval

OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE DES CELLULES DEDIEES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS CHACUNE DES COMMUNAUTES DE COMMUNES DU PAYS DUNOIS

L'objectif est de pouvoir développer des services capables d'élaborer et de définir une véritable stratégie de développement économique à l'échelle de chacune des Communautés de Communes du Pays Dunois. Il s'agira de pouvoir prospector les entreprises et/ ou activités susceptibles d'être intéressées par le territoire pour leur implantation ou leur développement (prospection salons, étranger...). Chacune des cellules devra se doter des moyens nécessaires pour sa mise en œuvre.

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL GARANT DES COMPLEMENTARITES CENTRE-PERIPHERIE

Les principes préalables au volet commerce du PADD

Afin de construire une stratégie d'aménagement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, les réflexions ont été conduites en distinguant les commerces selon la fréquence d'achats à laquelle ils répondent.

Définition des fréquences d'achats

Les objectifs définis dans le PADD et les orientations en matière d'aménagement commercial dissocient cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie est caractérisée par une aire d'influence principale, c'est-à-dire la taille de la zone dans laquelle se retrouve la majeure partie de la clientèle des commerces concernés, correspondant à la zone dans laquelle les commerces vont avoir un impact sur l'aménagement du territoire (déplacements notamment). Les tableaux en annexes détaillent, par typologie, la taille de l'aire d'influence principale et les activités commerciales concernées.

Les fréquences d'achat renvoient à des typologies d'activités qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes d'implantation (emprise foncière, modes d'accès...), et les mêmes comportements de déplacements (fréquence des déplacements, origine de la clientèle...).

Les enjeux sont en effet variables selon qu'il s'agisse :

- **d'achats quotidiens**, correspondant à des équipements de petite envergure (inférieurs à 300 m²), dont la zone de chalandise est relativement restreinte (une commune voire communes limitrophes), et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, il est préférable que cette offre soit maillée finement sur le territoire, au plus près des densités urbaines (habitats, emplois, équipements). Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux ;

AXE 3 - RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

Chacune des polarités identifiées dans le diagnostic répond aujourd'hui à des fréquences d'achats spécifiques indiquées dans le tableau ci-dessous :

	Fréquence d'achats	Zone d'influence	Composition de l'offre
Pôle majeur	Quotidienne à exceptionnelle	Scot et au-delà	Offre relativement dense et diversifiée sur les différentes familles de produits, en particulier en commerces de proximité et en grandes surfaces
Pôle relais	Quotidienne à occasionnelle	Bassin de vie (Pays Dunois)	Offre de proximité comprenant plusieurs locomotives (alimentaire, pharmacie, boulangerie, tabac/presse, poste, café-restaurant)
Pôle de proximité	Quotidienne	Bassin de proximité	Offre de proximité comprenant deux commerces <u>locomotives</u> et dont le rayonnement dépasse la commune d'implantation

L'un des axes majeurs du SCoT du Pays Dunois en matière de commerce et d'artisanat est de renforcer l'offre de proximité au cœur des centralités urbaines et rurales, en vue de revitaliser les cœurs marchands et ainsi améliorer la réponse aux besoins courants de la population résidente. Afin de répondre à ces différents enjeux, les élus souhaitent :

- **Développer les fonctions commerciales, artisanales et de services du pôle majeur**, de manière à proposer une offre permettant de limiter l'évasion commerciale du territoire. Une attention particulière est souhaitée de la part des élus sur la redynamisation du centre-ville de Châteaudun qui a vu ces dernières années la vacance commerciale s'accroître
- **Renforcer les fonctions commerciales existantes des pôles relais**, qui permettent de répondre aux besoins diversifiés des habitants des bassins de vie
- **Mailler le territoire, en confortant les pôles de proximité et les pôles plus ruraux**, possédant une ou plusieurs activités de proximité. Ces pôles jouent aujourd'hui

une fonction de desserte sur des achats du quotidien et permettent de conserver des services à la population et du lien social au sein des bourgs plus ruraux

- Enfin, au regard des spécificités locales et dans une optique de valorisation des produits locaux, **le SCoT encourage la diversification des formes de vente**, permettant de mailler le territoire, notamment sur les parties les plus rurales (marchés, commerces ambulants, circuits courts, etc.)

Les élus du territoire souhaitent aussi favoriser l'accompagnement des commerçants face aux nouvelles pratiques de consommation des ménages :

- développement du cross canal (utilisation d'internet et des points de ventes physiques dans le processus d'achats),
- développement de m-commerce (achat internet à partir de tablettes numériques ou de téléphones portables),
- développement des pratiques de livraison (gestion des points relais et des plateformes logistiques sur le territoire)
- développement des drives (alimentaires, drives fermiers, etc.)
- développement des consommations durables et éthiques (bio, agriculture raisonnée, circuits-courts, etc.)
- développement de l'économie collaborative (covoiturage, airbnb, pretoo, allovoisins, etc.)

3.2. Proposer un développement de l'offre commerciale d'envergure garant des grands équilibres centre-périphérie

L'apparition de grands complexes commerciaux attractifs aux limites du territoire (centre commercial Epicentre de Barjouville) a contribué à renforcer l'évasion constatée sur le Pays Dunois, augmentant ainsi les déplacements des habitants pour effectuer certains achats réguliers. Ainsi, le deuxième axe majeur de travail du Pays Dunois est de renforcer son offre commerciale d'envergure, afin de proposer une

AXE 3 - RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

offre permettant de répondre aux besoins des habitants du territoire et de limiter cette évasion, notamment sur des besoins quotidiens, réguliers et occasionnels.

Ce renforcement s'appuie sur une complémentarité entre les commerces des centralités urbaines et les zones commerciales de périphérie.

Afin de conserver cet équilibre, il convient de :

- **Privilégier l'offre de proximité dans les centralités urbaines et centre-bourgs.** Ces activités étant garantes de l'animation des cœurs de bourgs. L'enjeu est ici d'affirmer un principe de mixité des fonctions au sein des centralités (équipements publics, services et commerces)
- **Dédier en priorité les secteurs commerciaux de périphérie ou situés en continuité de l'existant au développement du « grand commerce »** (commerces de plus de 300m²) peu compatible avec une insertion urbaine.
Il existe aujourd'hui quatre zones commerciales de périphérie structurées, localisées à Brou, Châteaudun et Saint Denis les Ponts.

Les nouveaux développements s'inscrivent dans des objectifs de réduction de l'emprise foncière, de développement durable, et d'accessibilité.



Figure 17 Place du marché à Brou

OBJECTIF 4 : AFFIRMER UNE IDENTITE DE TERRITOIRE, A TRAVERS UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE PARTAGEE

Les élus souhaitent que le Pays Dunois ne soit plus un territoire de passage **mais un territoire de destination**. La réponse à cet enjeu, doit s'appuyer sur un travail de marketing territorial, une mise en relation des acteurs, la mise en place de projets d'ampleurs et le développement d'une offre en matière d'hébergements et de

AXE 3 - RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

restaurations adaptés. Ainsi, les élus souhaitent travailler sur les différents axes suivants :

- la **création et l'affirmation d'une identité propre** au territoire, qui s'appuie sur la mise en valeur de l'offre touristique existante
- l'utilisation du réseau et du digital pour **développer un marketing territorial moderne** (internet, applications mobiles, etc.)
- un travail **de mise en relation et de collaboration avec les territoires voisins**, notamment à travers la mise en réseau des différents offices du tourisme de la Région
- le **renfort de l'activité touristique**, particulièrement en misant sur le déploiement des circuits de randonnées et de parcours à vélo, en lien avec les circuits existants
- une **valorisation du patrimoine culturel local** (visibilité du château de Châteaudun, communication autour des Grottes du Foulon, multiples villages de caractère...)
- la **création d'un événement annuel fort** de renommée nationale,
- **renforcer l'accueil en matière de séjours courts** en lien avec les grandes métropoles (proximité de l'Île de France, localisée à seulement 1h30 en train). Les élus souhaitent capter davantage les habitants des grandes métropoles, à la recherche d'espaces de nature, de séjours bien-être, d'authenticité, de convivialité et d'une offre d'hébergements adaptée aux nouveaux besoins. Pour cela, il convient d'effectuer un travail sur le développement d'un tourisme durable, à travers la préservation des espaces naturels, la qualité paysagère, environnementale et architecturale

- **améliorer qualitativement l'hébergement** (labellisation Accueil à Vélo, Tourisme et Handicap, Qualité Tourisme, etc.) et diversifier l'offre, afin de répondre aux différents besoins des touristes (petits groupes, chambres d'hôtes, hébergements insolites, restauration légère, etc.)
- **renforcer l'offre commerciale, de restauration et de services** en lien avec les projets touristiques (notamment sur les villes étapes des itinéraires déployés)



Figure 18 Nocturne au château de Châteaudun

OBJECTIF 5 : CONFORTER LE ROLE DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE

Le territoire est caractérisé par une activité agricole forte dont le potentiel agronomique est reconnu.

L'agriculture joue ainsi un rôle économique majeur qui doit cependant faire face à une évolution permanente: vieillissement des exploitants, restructuration des exploitations avec agrandissement des structures (augmentation de la Surface Agricole Utile des exploitations) et diminution du nombre d'exploitations.

Afin de s'appuyer sur un développement innovant en lien avec l'agriculture, le Pays Dunois a créé en 2010 le Cluster Agrodynamie et Développement Durable qui est devenu en 2016 **l'Association Les Champs du Possible**.

Cette structure rassemble aujourd'hui plus de 70 entreprises en Eure et Loir et est largement soutenue par les collectivités et des entreprises phares du territoire. Ce réseau accompagne toutes les entreprises, de la Start-up à l'ETI en passant par la PME, la PMI avec une offre d'accompagnement entièrement renouvelée qui permet une mutualisation des compétences pour faire émerger des projets collaboratifs et innovants fortement liés à l'agriculture.

Fort des résultats très positifs de ces innovations, les élus du Pays Dunois souhaitent accompagner le monde agricole dans ses évolutions actuelles et à venir.

Ainsi le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

- Maintenir la pérennité des exploitations agricoles en recherchant la préservation des terres agricoles stratégiques.
- Limiter autant que possible l'urbanisation des terres agricoles.
- Maintenir de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations.

- Favoriser le développement de filières courtes
- 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.



Figure 19 Logo "Les Champs du Possible"



Figure 20 le Campus "Les Champs du Possible" - Village by CA de Châteaudun

ANNEXES

Fréquence d'achats	Impacts sur l'aménagement du territoire		
	Modes dominants d'accès et de transport des achats	Emprises foncières ou bâties	Impact sur animation des centralités
Quotidienne	Modes doux Transports collectifs Motorisé	Faible	Fort
Hebdomadaire	Modes doux Transports collectifs Motorisé	Faible à moyenne	Fort
Occasionnelle "lourde"	Motorisé	Moyenne à importante	Faible
Occasionnelle "légère"	Modes doux Transports collectifs Motorisé	Faible à moyenne	Fort
Exceptionnelle	Motorisé	Moyenne à importante	Faible

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Régulier	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans...	> 1 000 hab.
	Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 3 000 hab. pour les commerces <300m ² > 8 000 hab. pour les commerces >1000m ²
Occasionnelle "légère"		Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager...	> 20 000 hab.
Occasionnelle "lourde"		Bricolage, jardinage...	>10 000 hab.
Exceptionnelle		Mobilier, gros électroménager, gros bricolage / matériaux / revêtements, aménagement de la maison (cuisines, salles de bains), concepts spécifiques (<u>Oxylane</u> , village de marques...)	> 40 000 hab.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Syndicat du Pays Dunois
1, rue des Empereurs
28200 Châteaudun

Chargé de mission SCOT
scot.paysdunois@orange.fr