

SCoT

Pays Dunois

2035



Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dunois

RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 1/5 : Introduction et résumé non technique



Introduction

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dunois est né le 20 décembre 2013 par Arrêté Préfectoral avec la volonté de mener une politique globale cohérente et de porter des projets collectifs.

Le Périmètre du SCoT regroupe 2 Communautés de Communes (CC) depuis le 1er janvier 2017 : La Communauté de Communes du Grand Châteaudun et la Communauté de Communes du Bonnevalais.

Il est à noter qu'initialement le périmètre du SCoT représentait 63 communes. Suite à la création de nouvelles communes depuis le 1er janvier 2017 le territoire compte à ce jour 47 communes qui travaillent conjointement au développement du territoire et à l'élaboration de projets structurants dans les domaines suivants : l'économie, l'insertion, l'assainissement, les transports urbains, le tourisme, la culture, les loisirs, l'environnement et l'aménagement du territoire.

La procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a statué sur un périmètre défini à l'échelle du Pays Dunois dont la composition est la suivante :

- La Communauté de Communes du Bonnevalais :

Bonneval, Meslay-le-Vidame, Vitray-en-Beauce, Bouville, Le Gault- Saint-Denis, Saumeray, Alluyes, Montboissier, Moriers, Pré-Saint-Martin, Neuvy-en-Dunois, Sancheville, Bullainville, Pré-Saint-Evroult, Trizay-les-Bonneval, Dangeau, Montharville, Flacey, Saint-Maur-sur-le-Loir, Dancy, et Villiers-Saint-Orien.

- La Communauté de Communes du Grand Châteaudun (composée initialement des Communautés de Communes du Dunois, des Plaines et Vallées Dunoises, des Trois Rivières et d'une partie de l'ancienne Communauté de Communes du Perche-Gouët) :

Châteaudun, Saint-Denis-les-Ponts, La Chapelle-du-Noyer, Jallans et Lanneray, Logron, Marboué, Saint-Christophe, Moléans, Donnemain-saint-Mamès, Conie-Molitar, Villampuy, Villemaury (Civry, Lutz-en-Dunois, Ozoir-le-Breuil, Saint-Cloud-en-Dunois) et Thiville, Commune nouvelle d'Arrou (Arrou, Boissasson, Châtillon-en-Dunois, Courtalain, Langey, Saint-Pellerin), Cloyes-les-Trois-Rivières (Autheuil, Charray, Cloyes-sur-le-Loir, Douy, La Ferté Villeneuve, Le Mée, Montigny-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre et Saint-Hilaire-sur-Yerre), Mézières au Perche, Bullou, Yèvres, Gohory, Brou, Unverre, Dampierre sous Brou, Moulhard, La Bazoche-Gouet et Chapelle-Guillaume.

Les communes qui composent ce territoire travaillent conjointement au développement du territoire et à l'élaboration de projets structurants dans les domaines de compétences suivants : l'économie, l'insertion, l'assainissement, les transports urbains, le tourisme et l'aménagement du territoire.

Organisation du Rapport de présentation du SCoT

Afin de répondre au cadre réglementaire et afin de faciliter la compréhension du SCoT, le Rapport de présentation a été bâti à partir de cinq volets distincts :

- o **Volet 1 : Introduction et résumé non technique.**
- o **Volet 2 : Diagnostic stratégique.**
- o **Volet 3 : Etat Initial de l'Environnement**
- o **Volet 4 : Evaluation environnementale.**
- o **Volet 5 : Modalités de suivi.**

Le **Volet 1** constitue une synthèse du Rapport de présentation et répond à l'obligation réglementaire d'inclure un résumé non technique.

Les **Volets 2 et 3** permettent de disposer d'un état des lieux et d'avoir une vision complète des enjeux, des atouts et contraintes du territoire dans toutes ses composantes (aménagement, démographie, développement économique, services, transports, consommation d'espace, environnement et paysages) de manière transversale. Le Volet 2 inclut l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le **Volet 4** constitue l'essentiel de l'évaluation environnementale avec la justification des choix retenus et la méthodologie utilisée pour définir les grandes orientations du PADD et du DOO, l'analyse de l'impact environnemental des orientations du SCoT.

Le **Volet 5** présente la méthodologie de suivi du SCoT et les principaux indicateurs de suivi retenus.



Volet 1 :

Introduction et résumé non technique

I - Les Principes du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale¹ (SCoT), créé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), détermine les conditions permettant d'assurer :

- un principe d'**équilibre** : équilibre entre développement urbain et rural d'une part, et préservation des activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- un principe de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de développement suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles et d'équipements publics, et en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- un principe de **respect de l'environnement** par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles et des paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Le SCoT expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le SCoT fixe les orientations générales et détermine les grands équilibres du territoire.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable retenu, il fixe, dans le respect des principes précédemment énoncés, les orientations et les objectifs de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

A ce titre, le SCoT définit notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

Le SCoT détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation.

Le SCoT peut définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.

Promulguée le **12 juillet 2010**, la loi portant Engagement National pour l'Environnement introduit 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". Il énumère des dispositions pratiques visant à

¹ Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat », JO 3 juillet 2003, pp. 11176-11192.
Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains », JO 14 décembre 2000.

Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. DGUHC, « Loi Urbanisme et Habitat. Volet Urbanisme, 'Service après vote' », août 2003.

la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement" (dite "Grenelle 1").

Les dispositions du texte portent notamment sur les domaines suivants :

- **L'habitat et l'urbanisme** : renforcement des dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec notamment la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO₂, de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits) et modifications du code de l'urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un "développement urbain durable".

- **Les transports** : adaptation de la législation pour privilégier les modes de transport durables et pour en réduire les nuisances avec notamment une accélération des procédures pour les grands projets de transports collectifs urbains prévus par le plan « espoir-banlieue ».

- **L'énergie** : création de schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie, bilan carbone obligatoire pour les entreprises de plus de 500 personnes, exerçant leur activité dans un secteur fortement émetteur, pour les établissements publics de plus de 250 personnes et les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants. Les parcs éoliens ne pourront être implantés que dans le cadre d'un "schéma de développement régional de l'éolien" que les régions devront définir ; à défaut, l'Etat se substituera à la région. Ces parcs seront soumis au régime des "installations classées pour la protection de l'environnement" (ICPE) concernant les installations pouvant présenter un risque pour l'environnement.

- **La biodiversité** : création d'une "trame verte" et d'une "trame bleue" instaurant des couloirs écologiques pour relier des territoires protégés et permettre les migrations de la flore et de la faune, qu'elles soient habituelles ou provoquées par les changements climatiques.

- **La santé environnementale et la gestion des déchets** : renforcement des dispositifs de protection face aux nuisances sonores, radioélectriques ou même lumineuses, diagnostic relatif à la gestion des déchets obligatoire avant la démolition de bâtiments.

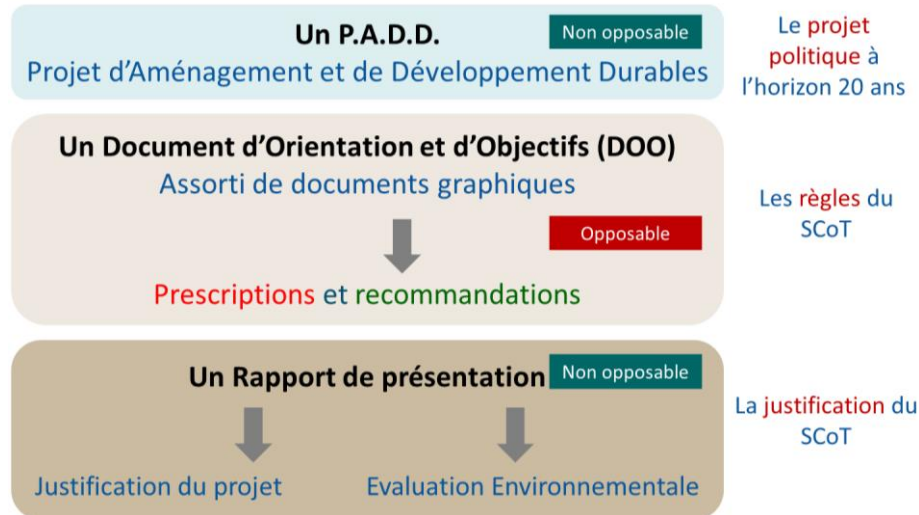
Dans le cadre du Grenelle 2, de nouvelles thématiques devront être abordées par les SCoT telles que :

- la Trame verte et bleue
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- les implantations commerciales
- la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre
- la maîtrise des consommations énergétiques
- l'agriculture périurbaine,
- l'économie des ressources naturelles,
- l'économie des territoires,
- la connectivité numérique,
- la lutte contre le réchauffement climatique en limitant entre autres les déplacements...

Enfin, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du **24 mars 2014**, la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du **18 juin 2014** et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du **13 octobre 2014** ont modifié les dispositions relatives au SCoT. Ainsi le diagnostic du SCoT est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

II - Le contenu du SCoT

Le SCoT comprend trois documents :



Un **Rapport de présentation** qui :

- expose le diagnostic ;
- décrit l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- explique les choix retenus pour établir le PADD et le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui présente le projet partagé par les Collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé mais d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus.

Un **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) qui précise les orientations générales d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations générales concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement.

Le SCoT ne définit que les grandes orientations et laisse une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 rappelle que cet outil n'a pas pour vocation de déterminer l'utilisation des parcelles. En particulier, **il ne comprend pas de carte générale de destination des sols**, mais il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger, par exemple une forêt, une vallée.

Les dispositions du **Document d'Orientation et d'Objectifs et des documents graphiques associés** constituent des prescriptions **opposables** à certains documents d'urbanisme et opérations foncières et d'aménagement (cf en page suivante).

Une **évaluation environnementale du projet de SCoT** doit être réalisée. Elle doit répondre au **décret du 27 mai 2005 sur l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement** qui modifie notamment l'article R 122-2 du Code de l'Urbanisme. Le Rapport de présentation du SCoT doit analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement, présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement

III - Les rapports de compatibilité

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

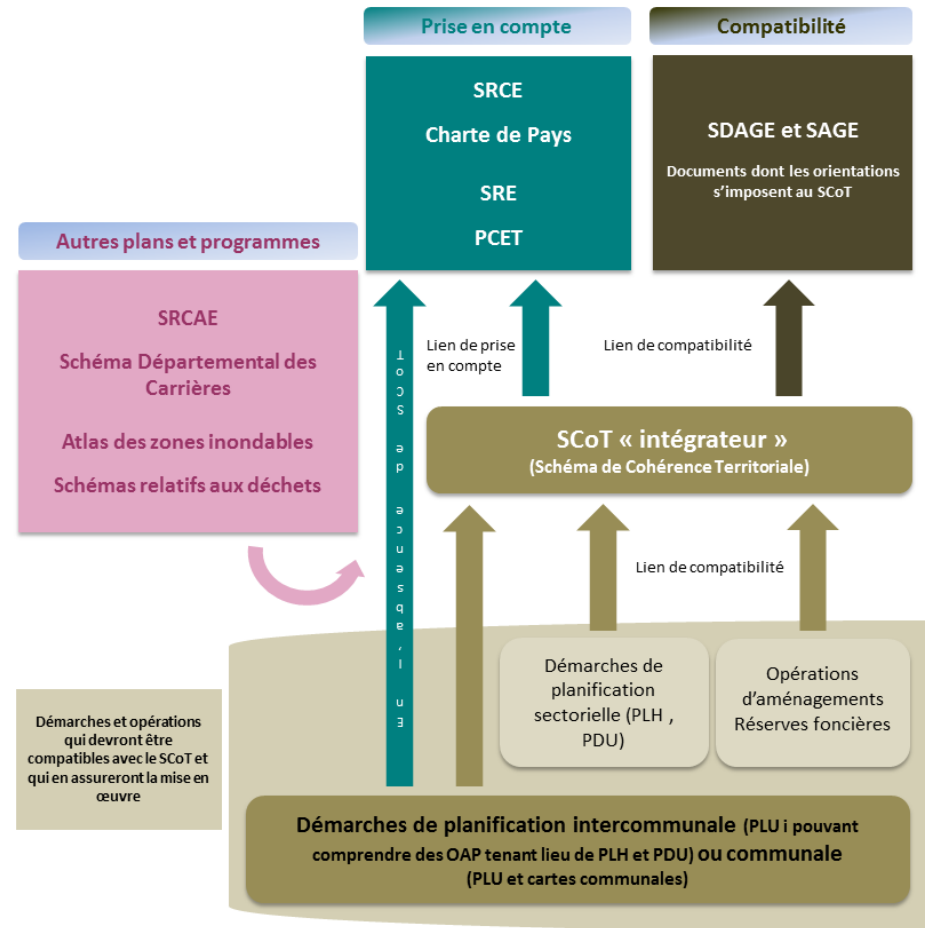
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLU intercommunal), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m² de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial,
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement,
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code).

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

A noter qu'il n'existe pas de lien juridique entre le SCoT et le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie). La traduction du SRCAE dans le SCoT ne s'opère que via la prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), eux-mêmes compatibles avec le SRCAE.



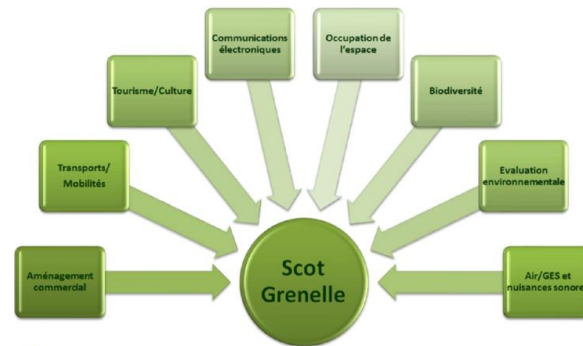
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PDU** : Plan de Déplacements Urbains
- PLU I** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie
- SRE** : Schéma Régional Eolien
- PCET** : Plan Climat Energie Territorial
- OAP** : Opération d'Aménagement et de Programmation

IV- Le nouveau contexte réglementaire

La loi Grenelle du 12 juillet 2010 et la Loi ALUR du 24 mars 2014

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement introduit de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme.

La Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové) du 24 mars 2014 prévoit notamment les modalités de transfert de la compétence urbanisme à l'intercommunalité.



Les principales mesures inscrites pour les SCoT dans ces deux lois récentes sont les suivantes :

→ **SCoT obligatoires au 1^{er} janvier 2017** sur l'ensemble du territoire national.

→ Le PADD traite notamment (**ajout Grenelle ; ajout Loi ALUR**) :

- du développement des **communications électroniques** ;
- de la préservation et remise en état des **continuités écologiques** ;
- de **qualité paysagère**,
- de **préservation et de mise en valeur des ressources naturelles**,
- de **l'implantation commerciale** ;
- du **développement touristique**.

En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

→ **Passage du DOG au DOO** (Document d'Orientations Générales au Document d'Orientation et d'Objectifs).

Pour le DOO :

Des obligations :

- Arrêter, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrire, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.
- Réduire les motifs de déplacements par une organisation du territoire la moins génératrice possible de nouveaux déplacements automobiles.
- Préciser les objectifs d'offre de nouveaux logements (objectifs pouvant le cas échéant être répartis entre EPCI ou par commune) et les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc public ou privé.
- Préciser les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.
- Déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger.
- Suppression par la Loi ALUR de l'obligation d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial intégré dans le DOO (article L 122-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Des possibilités :

- Peut imposer des conditions à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation (desserte en TC, performance énergétique et environnementale, infrastructure et réseaux électroniques, réalisation d'étude d'impact ou de densification).
- Peut imposer une valeur plancher en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction (hauteur, emprise au sol).

- Peut imposer une densité minimale de construction.

→ **Le Rapport de présentation :**

- Intégrer une analyse la consommation d'espace au cours des 10 ans précédant l'approbation du SCoT.

→ **Suivi du SCoT tous les 6 ans** (au lieu de 10 ans avant la loi Grenelle)

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

Cette loi crée l'obligation réglementaire d'intégrer dans le diagnostic du SCoT les besoins répertoriés en matière notamment d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique (article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, la ventilation des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace par secteur géographique est rendue obligatoire dans le SCoT (article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du DOO du SCoT).

V - Le « Porter à connaissance » et la note d'enjeux des services de l'Etat

En application de l'article L. 121-2 du Code de l'Urbanisme, les services du Préfet ont remis au Pays Dunois les éléments qui s'imposent (informations juridiques et techniques) et les informations utiles à l'élaboration du SCoT. L'association de l'Etat est l'occasion de prévenir toute difficulté d'ordre juridique au moment de l'arrêt du projet.

D'autres communications sont susceptibles d'être réalisées tout au long de la procédure (PAC complémentaires).

Ce qui relève de la préconisation et qui ne s'appuierait pas sur des éléments juridiques ou objectifs appartient au domaine de l'association. L'Etat exprimera ses attentes et ses objectifs résultant des politiques nationales, et plus généralement son point de vue et ses réflexions stratégiques sur le territoire du SCoT dans le cadre de son association à la procédure d'élaboration du SCoT du Pays Dunois. Le Porter A Connaissance des services de l'Etat (PAC) récapitule les grandes politiques publiques d'aménagement et celles relatives

à la préservation et à la mise en valeur des richesses naturelles. Il décline sur chaque thématique les informations relatives au SCoT.

VI – L'évaluation environnementale du projet de SCoT

Les dispositions du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme (article R.22-2) dispose notamment que *"le rapport de présentation du SCoT :*

1° Expose le diagnostic prévu à l'article L. 122-1-2 et présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ;

2° Décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 111-1-1, L. 122-1-12 et L. 122-1-13 et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du schéma ;

4° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

5° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs. Le cas échéant, il explique les raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma ;

6° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ;

7° **Définit les critères, indicateurs** et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue par l'article L. 122-14. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

8° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ;

9° Précise, le cas échéant, les **principales phases de réalisation** envisagées.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du schéma de cohérence territoriale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. [...] »

Le résumé non technique

1- Synthèse du diagnostic territorial (synthèse du volet 2)

Le SCOT du Pays Dunois est situé en région Centre Val de Loire, au Sud du département de l'Eure et Loir. Le territoire du Pays Dunois est aux confins de villes de tailles moyennes complété d'agglomérations régionales (Chartres, Orléans, le Mans et Tours).

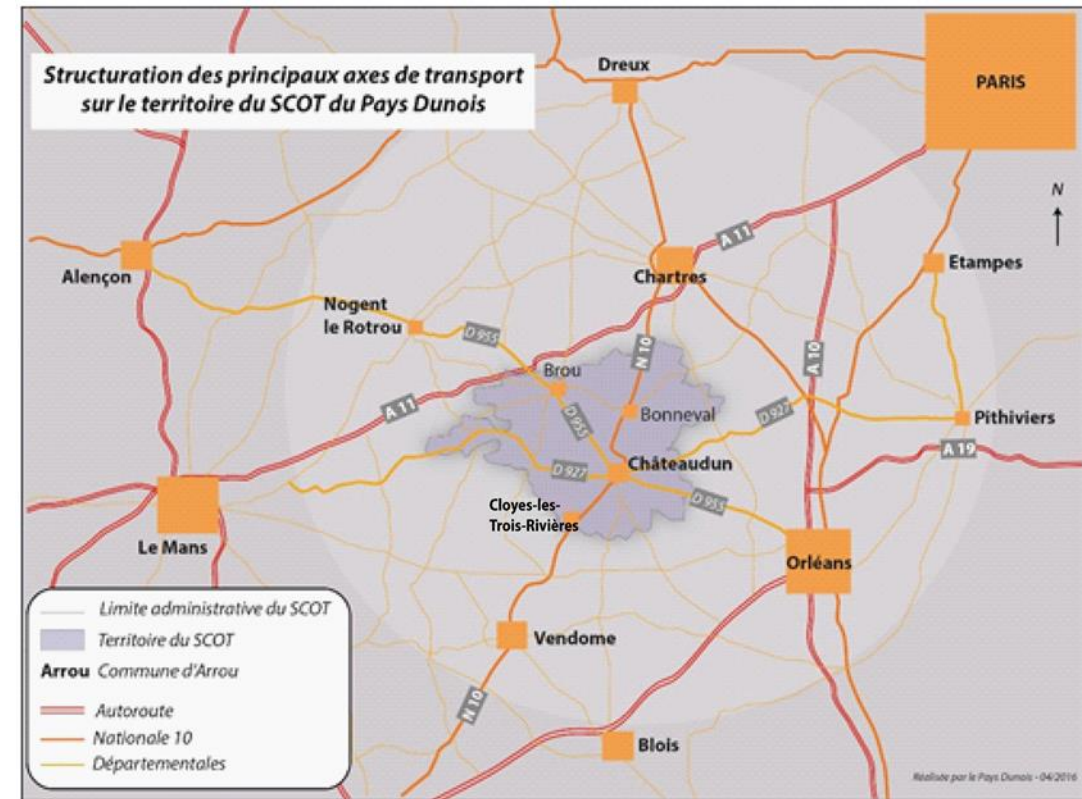
La ville pôle du territoire portant le SCoT est Châteaudun, complété par des pôles secondaires de tailles variées, Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières, commune nouvelle d'Arrou et Brou.

Le territoire est structuré à travers cinq axes routiers majeurs qui lui confère une bonne accessibilité : l'Autoroute A11 au Nord-Est, la Nationale 10 traversant le territoire du Pays Dunois du Nord au Sud, les départementales 955, 927 et 924 qui maillent et structurent le reste du territoire.

Le Pays Dunois bénéficie également d'un réseau ferré structurant permettant la liaison entre Tours et Paris, avec six gares sur le territoire : Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières, Bonneval, Courtalain-Saint-Pellerin, Commune nouvelle d'Arrou et Brou.

Le périmètre du SCoT du Pays Dunois :

- ✓ **47 communes**
- ✓ **Environ 55 000 habitants**
- ✓ **Environ 18 000 emplois**



2- Synthèse de l'état initial de l'environnement (synthèse du volet 3)

L'état des lieux traite les aspects environnementaux au travers de 7 grandes thématiques :

- le paysage et le cadre de vie,
- l'environnement physique,
- l'environnement biologique,
- la ressource en eau,
- les ressources et consommation du territoire,
- les pollutions et les nuisances,
- les risques.

A la suite de l'analyse des éléments présents sur le territoire et concernant ces thématiques environnementales des enjeux ont été établis.

Thématique	État initial : principaux constats
Paysage et cadre de vie	<p><i>Préserver et maintenir les éléments architecturaux et naturels identitaires des paysages du Pays Dunois</i></p> <p><i>Valoriser l'attractivité du territoire au travers du tourisme vert et notamment les itinéraires de randonnée</i></p> <p><i>Maitriser l'implantation des éléments à fort impact visuel au sein de la plaine beauceronne</i></p> <p><i>Limiter la simplification des fonds de vallées avec la disparition des prairies et la pression urbaine des grandes villes</i></p> <p><i>Travailler sur la transition des franges urbaines afin de freiner leur banalisation</i></p>
Environnement physique	<i>Pas d'enjeu particulier</i>

Thématique	État initial : principaux constats
Environnement biologique	<p><i>Préserver les milieux naturels d'intérêt identifiés dans les zonages de protection et d'inventaires (PNR, ZNIEFF, NATURA 2000, Espaces Naturels Sensibles)</i></p> <p><i>Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans la Trame Verte et Bleue, à savoir les cours d'eau, les boisements de taille importante, les milieux humides, les plans d'eau...</i></p> <p><i>Poursuivre la gestion durable des milieux naturels et semi-naturels exploités (espaces agricoles, boisements, cours d'eau...) au travers des diverses actions initiées sur le territoire</i></p> <p><i>Veiller à concilier les pratiques agricoles avec la préservation des milieux naturels notamment les boisements et le bocage</i></p> <p><i>Limiter le mitage des milieux naturels par les extensions des zones urbaines notamment au niveau des vallées du Loir et de l'Ozanne</i></p>
Ressource en eau	<p><i>Préserver la bonne qualité des eaux de surface lorsque celle-ci est atteinte</i></p> <p><i>Conserver les actions de préservation de la ressource en eau souterraine au niveau des captages d'alimentation en eau potable afin d'améliorer la qualité de l'eau distribuée</i></p> <p><i>S'appuyer sur les organismes et les documents cadres pour établir une politique de l'eau orientée vers une diminution des pollutions des eaux de surfaces et souterraines</i></p> <p><i>Reconquérir la qualité de la ressource en eaux en luttant contre les pollutions liées aux activités agricoles et industrielles et aux rejets domestiques</i></p>

Thématique	État initial : principaux constats
Ressources et consommations	<i>Veiller à ne pas dégrader la situation actuelle de la ressource en eau</i>
	<i>Continuer le développement de la filière bois énergie sur le territoire notamment au travers de l'installation de chaudière à bois dans les bâtiments publics</i>
	<i>Développer les types d'énergies renouvelables qui pour le moment ne sont pas ou très peu développées afin de diminuer la dépendance du territoire aux produits pétroliers</i>
	<i>Rendre les secteurs du transport et du résidentiel moins énergivores</i>
	<i>Maintenir le nombre de déchetteries et les syndicats de collecte et de valorisation présents sur le territoire</i>
	<i>Maîtriser l'implantation des carrières dans la vallée du Loir au regard de la préservation des paysages et des milieux naturels</i>

Thématique	État initial : principaux constats
Pollutions et nuisances	<i>Préserver la bonne qualité de l'air notamment en réduisant les émissions de GES et PES des secteurs agricoles et de transport</i>
	<i>Prendre en compte les sites BASIAS et BASOL dans les futures zones de développement</i>
Risques	<i>Limiter l'exposition des personnes à la nuisance sonore des infrastructures routières présentes sur le territoire</i>
	<i>Prendre en compte les risques naturels et technologiques connus pour le futur projet de développement</i>
	<i>Appliquer les documents cadres fixant les périmètres de protection, les règlements d'urbanisation</i>

3- Justification des choix retenus (synthèse du volet 4)

3.1 - LE SCENARIO RETENU

Le scénario d'aménagement retenu par les élus du territoire du SCoT pour les 10 et 20 prochaines années est fondé sur une volonté de renforcer les dynamiques actuelles en matière d'accueil d'emplois et de populations afin de jouer un rôle entre les agglomérations de Chartres, d'Orléans, du Mans, ... Ce développement devra s'opérer tout en respectant les éléments identitaires du territoire.

Chaque partie du territoire (urbaine, rurale) participe à ce développement dans le respect des équilibres actuels (pôle urbain structurant, pôles de proximité, villages, hameaux), en cherchant à corriger certaines tendances non souhaitables pour le territoire.

1 - Un équilibre à maintenir à l'échelle du bassin de vie du SCoT

Les élus ont souhaité poursuivre le développement du territoire en s'appuyant sur le maillage urbain actuel, en programmant un renforcement du développement sur Châteaudun et son aire urbaine, sur les pôles secondaires de Bonneval, de Cloyes-les-Trois-Rivières (regroupant 9 communes historiques dont Cloyes-sur-Loir), de Brou et de la Commune nouvelle d'Arrou (regroupant 6 communes historiques dont Arrou), ainsi que sur les pôles de niveaux 3 maillant le territoire et jouant le rôle de pôles de proximité. La notion d'équilibre actuel à conserver entre les différents secteurs est un principe fondamental pour le SCoT.

2 - Infléchir les déplacements d'actifs vers des pôles d'emplois extérieurs

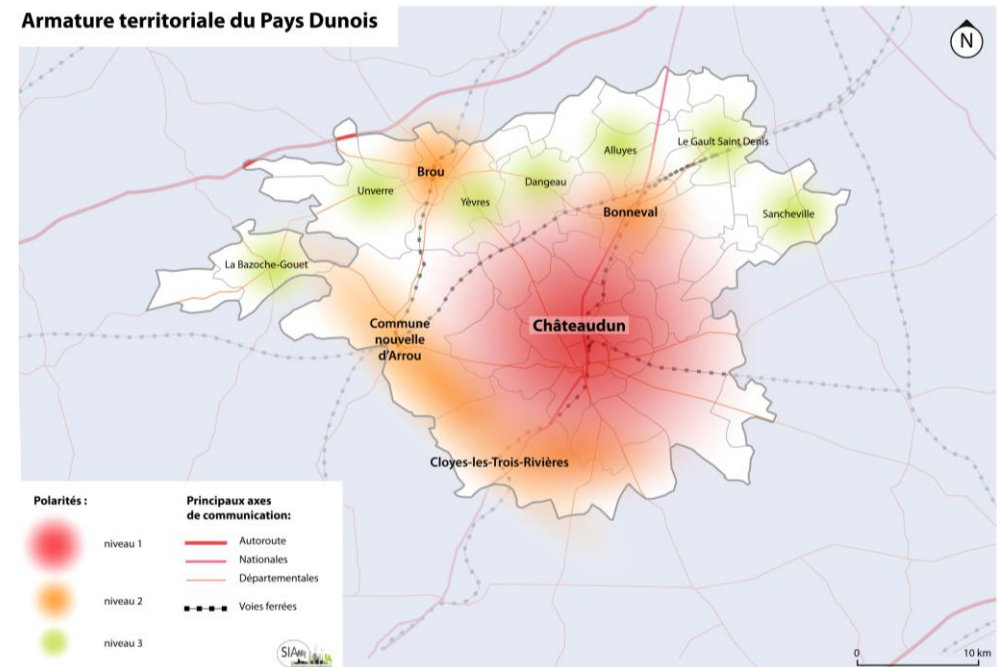
Malgré une perte d'emplois constatée entre 2006 et 2012 (liée à une conjoncture économique nationale), les élus ont souhaité afficher une ambition forte en matière de développement de l'emploi sur le territoire. Les élus souhaitent effectivement fixer de nouveaux actifs et proposer des emplois et services adaptés à cette nouvelle population et ainsi éviter de tendre comme de nombreux territoires vers le creusement d'un déséquilibre habitat/emplois.

3 - Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire

Les élus ont exprimé leur volonté de poursuivre une activité de construction de logements qui leur permettra de répondre à l'ensemble des demandes (demandes de maintien sur place, accueil de populations nouvelles).

Cet objectif est doublé d'un objectif de diversification de l'offre de logements pour proposer une solution adaptée aux différents types de ménages résidant ou souhaitant s'implanter sur le territoire du SCoT : jeunes actifs, personnes âgées....

Armature territoriale du Pays Dunois



4 - Préserver la qualité du cadre de vie

L'objectif des élus est de préserver la qualité du cadre de vie qui marque le territoire du SCoT du Pays Dunois.

Cette préservation passe par le maintien des protections paysagères et environnementales (trames verte et bleue), une bonne insertion des futurs aménagements sur le territoire, la préservation des activités agricoles qui impriment une identité rurale à une large partie du territoire du SCoT.

3.2 – LES ASPECTS QUANTITATIFS DU SCENARIO RETENU

Développement économique

La détermination d'une perspective de création d'emplois

La croissance démographique du territoire du Pays Dunois s'est accrue depuis 1999. Parallèlement le nombre d'actifs est passé de 23 505 actifs à 20 807 actifs entre 2007 et 2012. Le territoire constitue ainsi une structure économique complémentaire à l'échelle des pôles d'emplois majeurs des grands centres urbains alentours (Orléans, Chartres, etc.) où se concentre une grande majorité des services à la personne et aux entreprises, ainsi qu'une offre commerciale plus structurante.

Le taux d'emploi constaté à l'échelle du territoire se doit d'être conforté puis renforcé en ce sens qu'il semble répondre à une réelle demande depuis une dizaine d'années et permet d'envisager à l'échelle du SCoT une réelle plus-value sur le rapprochement des résidents de leur lieu de travail.

Le renforcement de ce taux d'emploi constitue l'un des objectifs forts du SCoT et nécessitera pour cela la création de nombreux emplois.

Renforcer les capacités d'accueil actuelles en zones d'activités

Le renforcement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises repose sur la programmation ci-contre. Cette programmation porte sur des nouveaux besoins en foncier de l'ordre de 40 hectares pour l'accueil d'entreprises sur la durée de vie du SCoT complétés par environ 50 hectares supplémentaires de zones déjà existantes mais non viabilisées. Cette programmation est celle consistant à accueillir des activités économiques « habituelles ».

L'objectif à travers cette programmation du développement économique est de maintenir, voire d'améliorer le taux d'emploi. Les élus du territoire du SCoT ont porté leur choix sur un renforcement de la programmation foncière sur des sites de développement économiques structurants et bien desservis.

	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Surfaces en projet
ZAE hors nouvelle zone de forte capacité et hors zones commerciales non mixtes	383,20 ha	38,25 ha	37,77 ha	30,00 ha
Zones d'activités commerciales non mixtes (cf. volet commerce)	48,12 ha	7,80 ha	12,20 ha	
Développement de zones de petite taille				10,00 ha
Total	431,32 ha	46,05 ha	49,97 ha	40,00 ha

Développement commercial

Maintenir et développer la vitalité commerciale au cœur des centralités urbaines

Les objectifs du SCoT en termes de développement commercial sont les suivants :

- Favoriser un maillage fin du commerce de proximité dans les centralités
- Affirmer le rôle commercial des centralités des communes pôles
- Rechercher le maintien de l'offre commerciale de proximité.
- Améliorer l'attractivité et la qualité environnementale de l'appareil commercial.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise la localisation préférentielle des commerces :

Niveau de fonction commerciale	Polarité	Pôle	Type de localisation	Achats quotidiens (< 300 m ²)	Commerces > 300 m ² de surface de vente			
					Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Majeure	Châteaudun + zones de périphérie de La Chapelle du Noyer et de St Denis les ponts	Centre-ville de Châteaudun	Centralité urbaine		3 000 m ² (4 000 m ²)			
		PA des nouvelles Garennes	Périphérique		3 000 m ² (4 000 m ²)			
		ZA de Piganault	Périphérique		3 000 m ² (4 000 m ²)			
		ZAC de St Denis les Ponts	Périphérique		3 000 m ² (4 000 m ²)			
Relais	Bonneval	Centralité urbaine	Centralité urbaine		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)	1 500 m ² (2 200m ²)	
		ZA la Louveterie	Périphérique		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)		
	Brou	Centralité urbaine	Centralité urbaine		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)	1 500 m ² (2 200m ²)	
		PA Villoiseau	Périphérique		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)		
	Cloyes-sur-le-Loir	Centralité urbaine	Centralité urbaine		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)	1 500 m ² (2 200m ²)	
	La Bazoche Gouet	Centre bourg	Centralité urbaine		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)	1 500 m ² (2 200m ²)	
PA La Forêt		Périphérique		2 500 m ² (3 500 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)			
Proximité	Alluyes, Commune nouvelle d'Arrou, Le Gault-Saint-Denis, Dangeau, Sancheville, Unverre, Yèvres	Centralités urbaines et villageoises	Centralité urbaine					

Localisation préférentielle pour les nouveaux développements
 Localisation préférentielle pour les nouveaux développements sous conditions (contraintes en termes de disponibilité et de mutabilité du foncier rendant impossible l'implantation dans la ou les centralités de la commune concernée)
 Localisation non préférentielle pour les nouveaux développements de plus de 300 m² de surface de vente

Les données entre parenthèses dans le tableau ci-dessus représente les surfaces de plancher.

Développement résidentiel

La détermination du nombre de logements à produire

La quantification des besoins à l'échelle du SCoT est de l'ordre de 250 logements par an répartis de manière accentuée selon le classement des communes dans l'armature territoriale définie précédemment.

La détermination d'une perspective démographique à 20 ans

La production d'environ 5 000 logements sur 20 ans permettra d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire du SCoT. Cet apport démographique est estimé à **environ 6 000 habitants sur 20 ans**.

Ainsi, le territoire du Pays Dunois pourrait compter de l'ordre de 61 000 habitants dans 20 ans (environ 55 000 habitants aujourd'hui).

Diversifier la typologie des logements

Les élus du territoire souhaitent tendre vers une plus grande diversité dans la typologie des nouveaux logements. Des proportions ont été définies en recommandation dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) afin de favoriser les logements intermédiaires (maison de bourg, petit collectif, individuel dense). Ainsi dans les pôles identifiés par le SCoT, la part de l'individuel pur est limitée à :

- Pôle de niveau 1 : 40 % de logements individuels pur max.
- Pôles de niveau 2 : 60% de logements individuels pur max.
- Pôles de niveau 3 : 65% de logements individuels pur max.
- Villages : 90% de logements individuels pur max.

Renforcer la mixité sociale dans le parc de logements.

Les élus du territoire souhaitent agir pour développer le logement locatif social sur l'ensemble du territoire du SCoT (en fonction des capacités d'accueil des communes en termes de niveau d'équipements et de services, de desserte en transports collectifs).

L'objectif est de maintenir le taux actuellement constaté sur le territoire. Cet objectif trouvera une concrétisation soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant. Les logements aidés devront être répartis de manière équilibrée sur le territoire. Afin de pallier le déficit des constructions pour les classes modestes et moyennes, il s'agira de favoriser la mise en œuvre de logements aidés et intermédiaires dans les polarités bénéficiant d'une accessibilité en transport et des équipements suffisants. La ville centre n'a pas vocation à en être le « support » exclusif. D'autres territoires doivent concourir à l'effort de mixité sociale par la réalisation de programmes structurants, au premier rang desquels les villes couronnées bénéficiant d'une bonne qualité de desserte notamment en transports en commun.

La consommation foncière résultant du scénario retenu

La détermination des besoins en foncier pour le développement résidentiel

Le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser concernant le développement des nouveaux logements : de l'ordre de 186 hectares maximum sur 20 ans.

Ce cadrage foncier est réalisé en intégrant les variables suivantes :

- Production de l'ordre de 250 logements environ par an sur 20 ans.
 - 30 % de cette programmation devra être réalisée dans l'enveloppe urbaine existante (sous diverses formes : restructuration du parc existant, reconquête de logements vacants...). A noter que les « dents creuses » identifiées dans le cadre du SCoT viennent compléter ce % de construction en densification. Le cadrage foncier du SCoT est par conséquent réalisé pour la production de 70 % des logements programmés en extension de l'urbanisation.

	Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat à l'horizon 20 ans (ha)
Pôle de niveau 1	48,8
Pôles de niveau 2	67,7
Pôles de niveau 3	22,8
Villages	46,7
TOTAL SCoT	186,0

Les nouvelles opérations prévues en extension de l'urbanisation devront respecter à minima les densités suivantes :

Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation	
Pôle de niveau 1	~ 22,5 logements/ha
Pôles de niveau 2	~ 20 logements/ha
Pôles de niveau 3	~ 19 logements/ha
Villages	~ 12,5 logements/ha

N'ayant aucune visibilité sur les 10 et 20 prochaines années notamment en terme de financement les élus ont considéré qu'il était délicat de « figer » une enveloppe d'urbanisation uniquement à vocation « équipements publics ». A ce titre il a été conclu qu'un pourcentage de 20% intégrant les VRD et les équipements publics devait être intégré à l'enveloppe urbanisable à vocation habitat en extension de l'urbanisation. Ainsi il faut comprendre que les 186 hectares d'urbanisation en extension à vocation habitat intègrent aussi le coefficient de VRD (15%) que 5% dédié à un accueil éventuel d'équipement public.

Synthèse de la programmation foncière

Globalement, la programmation foncière dans le cadre du SCoT porte sur :

1 - De l'ordre de 186 hectares sur 20 ans pour l'accueil de nouveaux logements.

2 - De l'ordre de 40 hectares sur 20 ans pour le développement économique et commercial du territoire (en sus de 50 Ha de ZAE existantes mais non viabilisées).

Globalement, le SCoT repose sur une programmation foncière inférieure à la consommation foncière constatée entre 2002 et 2012 (326 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels au profit d'espaces artificialisés sur la période).

	Constat de la consommation foncière 2002-2012 (Tous secteurs confondus : logements, économie et commerce)	Programmation prévue par le SCoT (à l'horizon 20 ans)	
		Logements	Economie et commerce
Hectares	326	186	40 + 50 ha de ZAE existantes non viabilisées
Soit ha/an	32,6	9,3	4,5
		13,8	

4- Synthèse du projet des élus du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime **trois grands axes d'aménagement** :

Axe 1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial

Axe 2 : Améliorer les équilibres humains

Axe 3 : Renforcer les équilibres économiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT met l'accent sur le développement des polarités urbanisées du territoire, visant ainsi à réduire l'étalement urbain, à préserver des coupures entre milieux artificialisés, à conserver l'exploitabilité des terres agricoles et à empêcher la transformation des milieux naturels sensibles.

Axe 1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial

1.1- UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EQUILIBRE AUTOUR DE PLUSIEURS POLARITES

Le développement du territoire passe par l'affirmation d'une polarisation urbaine pour lutter contre la dispersion de la croissance, tant économique que résidentielle. En outre, cette « polarisation » du territoire permettra de décliner différemment le principe de densification et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce développement s'appuie sur la reconnaissance de l'armature existante, et sur l'affirmation de pôles à conforter. Ce dernier s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces du territoire afin de garantir un maintien de son caractère :

Pôle de niveau 1 : Châteaudun et son aire urbaine (Saint-Denis-les-Ponts, Jallans, La-Chapelle-du-Noyer, Marboué, Donnemain-Saint-Mamès)

Le poids de ce pôle doit rayonner au niveau intercommunal

Pôles de niveau 2 (Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières -regroupant 9 communes historiques dont Cloyes- sur- Loir-, Brou, Commune nouvelle d'Arrou -regroupant 6 communes historiques dont Arrou : Leur développement 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.

Pôles de niveau 3 (La Bazoches-Gouët, Yèvres, Sancheville, Alluyes, Dangeau, Unverre et Le-Gault-Saint-Denis).

Ces communes 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.

Les villages pour lesquels un développement est nécessaire, mais ce dernier doit être réorienté vers plus de densité d'occupation des enveloppes urbaines existantes et moins d'extensions spatiales.

L'objectif pour ces communes rurales est de conserver 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 cités précédemment.

L'expansion spatiale doit être articulée et proportionnée au niveau de l'armature urbaine considérée.

1.2- ORGANISER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCoT ET AVEC L'EXTERIEUR

Maintenir et développer le réseau ferroviaire

- Améliorer les temps de parcours en rénovant totalement les voies et la signalisation sur la ligne Chartres-Courtalain-St Pellerin et en créant une voie d'évitement pour fluidifier l'entrée dans le trafic RER en Ile-de-France sur la ligne Paris-Châteaudun.
- Placer le territoire du Pays Dunois à 34 minutes de Paris en créant une gare TGV.
- Maintenir et renforcer le transport de marchandises par le fret ferroviaire.

Poursuivre l'amélioration du maillage routier et développer les transports collectifs

- **Réguler et maîtriser le trafic routier en améliorant ponctuellement le réseau** : amélioration de la liaison Nord-Sud du territoire en faisant de la RN 10 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) grâce à des contournements (Marboué, Brou, Commune nouvelle d'Arrou, Saint-Denis-les-Ponts).
- **Améliorer l'offre de transports collectifs** : optimiser le réseau de bus actuel et renforcer l'offre de transports à la demande (amplifier les horaires de service pour mieux répondre à la demande, ...) et encourager le covoiturage (bornes, aires de covoiturage, ...)

Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements

- Développer des liaisons douces (vélo, marche) et les pôles d'échanges
- Intégrer une réflexion opération urbaine / desserte dans les nouveaux chantiers
- Renforcer le maillage du territoire au niveau des polarités pour éviter des déplacements

1.3- VALORISER LES PAYSAGES SYNONYMES DE DIVERSITE SUR LE TERRITOIRE

Les paysages 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. 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, urbaines, historiques et culturelles pour construire le projet territorial.

- Préserver les vues emblématiques et renforcer la nature dans les bourgs
- Préserver et valoriser les paysages urbains, les cœurs de villes et villages tout en maîtrisant les paysages d'interface (entrées de bourgs)
- Conserver les espaces naturels remarquables
- Maintenir les haies et garantir la continuité des cours d'eau

1.4- PRESERVER LA BIODIVERSITE ET MAINTENIR UNE TRAME VERTE ET BLEUE FONCTIONNELLE

Les enjeux concernant la biodiversité sont notamment pris en compte au travers d'un développement territorial autour de plusieurs polarités ce qui permet de limiter la dissémination de l'urbanisation, accroître l'utilisation de terrains périurbains à proximité des axes routiers, ayant une valeur écologique ou agronomique moins importante, utiliser les terrains inoccupés dans les zones urbaines et densifier les opérations destinées au logement. Concrètement une limitation de la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels est recherchée notamment par rapport aux consommations observées sur les années précédentes. En effet, le rythme de la consommation de l'espace qui était de 326 ha entre 2002 et 2012 (soit 32,6 hectares par an) est projeté à 17,2 hectares prévus pour les 20 prochaines années dans le SCoT. Cela représente une réduction d'environ 50 % du rythme de la consommation d'espace. Ces orientations permettent de maîtriser les pressions sur l'environnement et l'agriculture, notamment en limitant le fractionnement des terres agricoles.

De plus, les enjeux identifiés pour la biodiversité et les milieux naturels sont traduits dans le PADD par la préservation des milieux naturels d'intérêt, la protection des zones humides et des haies, la conservation de la biodiversité ordinaire ainsi que la lutte contre les obstacles aux continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue, issue d'une étude régionale et des études du SRCE est l'une des conditions du maintien et du développement de la biodiversité. Le rôle écologique de cette trame, qui met en relation les espaces naturels ou sensibles du territoire du SCoT et ceux des territoires voisins, doit être préservé et renforcé.

- Protéger et gérer les espaces naturels remarquables
- Maintenir les zones humides garant d'habitats naturels multifonctionnels
- Améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, il s'agit notamment sur le territoire 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.
- Garantir la continuité des cours d'eau en poursuivant la restauration des cours d'eau sur le lit majeur
- Lutter contre les obstacles aux continuités
- Renforcer la nature en ville

1.5- 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.

La préservation de la ressource en eau fait l'objet d'une traduction sous l'angle de la responsabilité collective pour engager une réduction des pressions sur les milieux aquatiques (imperméabilisation, pollutions) et une recherche d'économie dans la consommation, dans l'extension des réseaux et dans les rejets des eaux usées et de leur traitement par les stations d'épuration.

Du fait du risque d'épuisement des ressources non renouvelables, de la dégradation de la qualité de l'air et de l'effet de serre générant un dérèglement du climat, l'énergie constitue un enjeu fort pour l'avenir.

- Préserver la ressource en eau en :
 - o Protégeant le réseau hydrographique des pollutions et de l'imperméabilisation
 - o Surveillant la qualité de la ressource
 - o Poursuivant des efforts sur l'assainissement

- Gérant de manière alternative les eaux pluviales

Le SCoT s'engage donc dans l'objectif de « Se diriger vers une réduction de la dépendance énergétique de tous les usagers ». Cet objectif dans le PADD permet de répondre aux 3 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. Cette volonté passe également par un meilleur développement des réseaux de transports alternatifs à l'automobile.

- Se diriger vers une réduction de la dépendance énergétique de tous les usagers :
 - En recherchant l'efficacité énergétique à travers le bâti (réhabilitation thermique du parc existant, nouvelles constructions en BBC) mais également une gestion publique plus avisée (éclairage public, équipements et bâtiments publics).
 - Par la promotion des énergies renouvelables (bois-énergie, solaire, géothermie, hydraulique, éolien, méthanisation, ...).

1.6- CONCEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN PRENANT EN COMPTE DES RISQUES ET EN MAITRISANT POLLUTIONS ET NUISANCES

Les enjeux concernant les risques, les nuisances et les pollutions sont traduits dans le PADD avec une limitation de l'exposition des biens et des personnes et une mise en cohérence d'éventuels nouveaux projets avec le développement de l'urbanisation.

- Conforter la gestion performante des déchets
- Améliorer la qualité de l'air
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores

1.7- LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Avec une consommation estimée, entre 2002 et 2012, de **326 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels au profit d'espaces artificialisés sur la période**, le territoire se doit de maîtriser son développement et de le localiser dans des secteurs préférentiels, où les impacts écologiques et économiques seront moindres.

Pour tendre vers cet objectif de réduction de la consommation foncière, plusieurs sous- objectifs sont appréhendés :

- Donner la priorité au renouvellement urbain et au réemploi de l'existant à toutes les échelles du territoire : fermes dans les villages, renouvellement des faubourgs et des quartiers peu denses des villes, récupération et reconversion des friches...
- Développer des formes urbaines résidentielles moins gourmandes en foncier et facilitant le réemploi et la densification ultérieurs du bâti créé.
- Développer une offre économique adaptée aux attentes des différentes entreprises.
- Limiter la consommation de sol des secteurs peu ou mal desservis par les transports en commun et proportionner les capacités de développement en fonction de la desserte en transport en commun.
- Augmenter la densité urbaine des villes bien desservies par les transports collectifs et des pôles de l'armature urbaine.

Axe 2 : Améliorer les équilibres humains

2.1- ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE

Les projections de population à l'horizon du SCoT font état d'une **poursuite de la croissance de la population du territoire**, à hauteur de 61 000 habitants environ (soit une croissance démographique de l'ordre + 300 habitants/ an) ce qui indique en renforcement de la croissance démographique du territoire comparée aux années passées. Accueillir cette population fait partie des objectifs majeurs du SCoT. Dans cette optique, l'objectif minimal moyen de production de logements de 250 logements par an (NB : environ 200 logements par an ont été construits sur le périmètre SCoT lors des 10 dernières années) est réparti de manière raisonnée et croissante entre les différents niveaux de l'armature urbaine, en insistant sur les polarités.

Il est à noter que les élus ont tenu compte de nombreux facteurs afin de corréliser l'objectif d'accueil de population et le nombre de logements à créer pour accueillir cette croissance démographique. Il faut ainsi s'abstraire d'une pensée « basique » qui pourrait amener à penser que le territoire souhaite construire 5000 logements pour accueillir 6000 habitants sur 20 ans (ce qui conclurait à créer 1 logement pour 1,2 habitant).

Ainsi, les paramètres pris en compte ont permis de partir du constat que pour maintenir à minima la population actuelle (soit environ 55 000 habitants), le

territoire devrait construire environ 2 200 logements sur 20 ans (prise en compte de la décohabitation galopante, du vieillissement de la population ...). A cet élément il convient d'ajouter la prise en compte des opérations de réhabilitation engagées sur certaines communes qui remettent le parc de logements à niveau mais ne crée pas un accueil d'habitants supplémentaire. Enfin, le desserrement continu des ménages mis en exergue par l'INSEE permet d'envisager qu'en l'espace de 20 années le territoire passera d'environ 2,2 habitants par logement à 2 habitants par logements en moyenne.

En conclusion, les différents paramètres évoqués ci-dessus mis en lumière ont permis aux élus de s'accorder sur la construction de l'ordre de 250 logements / an permettant d'accueillir 6 000 habitants supplémentaires pour les 20 prochaines années.

Pour répondre aux besoins résidentiels et de mixité sociale différents sous-objectifs sont considérés :

- Accroître la diversité de l'offre dans les parcs privés et publics, tant au niveau de la taille des logements que du type d'occupation proposé,
- Encourager la réhabilitation ou la rénovation des parcs publics et privés existants,
- Développer la production de logements adaptés aux besoins des personnes âgées en localisant cette offre spécifique en fonction de la proximité des équipements et des services,
- Offrir la possibilité de continuer à se loger sur place, ou la liberté de s'installer pour toutes les classes d'âges et de revenus.

Pour permettre de décliner l'objectif de renforcement des polarités inscrit au PADD la déclinaison des logements à réaliser par polarités privilégie les polarités « supérieures » comme indiqué dans le tableau ci- dessous :

	Rythme de construction annuel envisagé sur la période + 10 ans	Rythme de construction annuel envisagé sur la période + 20 ans
Pôle de niveau 1	79	79
Pôles de niveau 2	97	97
Pôles de niveau 3	31	31
Villages	43	43
TOTAL SCoT	250	250

- Représenté par 6 communes soit 13 logements par commune par an
- Représenté par 4 communes (mais 17 communes historiques) soit 5,7 logements par commune par an
- Représenté par 7 communes soit 4,4 logements par commune
- Représenté par 30 communes (mais 33 historiques) soit 1,3 logements par commune

Axe 3 : Renforcer les équilibres économiques

3.1. DEVELOPPER L'EMPLOI EN ORGANISANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ET CONFORTER CELLES DEJA EXISTANTES

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

Dans l'optique de 6 000 nouveaux habitants en 20 ans, les élus souhaitent proposer des emplois et services adaptés à cette nouvelle population.

Pour cela, les élus souhaitent :

- Développer l'emploi en s'appuyant sur les clusters existants pour créer des filières de développement ;
- Accompagner et soutenir les entreprises existantes (PMI/PME/GMI) et mettre en place des formations qualifiantes ;
- S'appuyer sur les filières identitaires du territoire pour favoriser les dynamiques de création d'emplois en :
 - o Confortant l'activité agricole et promouvant les activités connexes (transformation agricole, logistiques, filières courtes, ...),
 - o Accompagnant le développement de l'activité touristique du territoire (hébergements, restaurations, commerces, activités de loisirs).

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

Le territoire dispose aujourd'hui de nombreux espaces disponibles pour accueillir des activités économiques. Pourtant, il apparaît que le Pays Dunois ne dispose pas d'espace foncier d'un seul tenant suffisant pour accueillir des activités de grandes envergures. Les élus souhaitent donc :

- Identifier un futur parc d'activités d'environ 30 hectares, connecté aux axes de circulation et capable d'accueillir de grosses entreprises
- Privilégier le développement d'activités dans le tissu urbain existant et préférer les espaces reculés (friches, dents creuses...) pour celles génératrices de nuisances
- Mettre en place des services capables d'élaborer une stratégie de développement économique
- Développer un travail de marketing territorial dans le but de rendre attractif le territoire pour de nouvelles entreprises

- Renforcer l'accès au numérique et travailler au développement des services adaptés aux entreprises.

3.2. 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 Communauté de Communes du Pays Dunois. Il s'agira de pouvoir prospecter les entreprises et/ou activités susceptibles d'être intéressées par le territoire pour leur implantation ou leur développement (prospection salons, étranger...).

Le SCoT privilégie en conséquence un aménagement commercial s'inscrivant davantage dans une logique d'amélioration qualitative que de développement purement quantitatif. Les nouveaux développements d'une certaine envergure doivent être au service d'une amélioration qualitative de l'offre existante et des espaces marchands, pour palier au déficit qualitatif constaté.

L'activité commerciale doit par ailleurs être renforcée et diversifiée dans ses composantes de proximité, dans les pôles résidentiels et les pôles de vie. Le SCoT privilégie une organisation de la réponse aux besoins courants de la population en cohérence avec l'armature urbaine et les objectifs d'accueil de population, en s'assurant d'un dimensionnement des équipements proportionné à la taille du pôle dans l'optique de réduire les nécessités de déplacements.

- Conforter l'attractivité commerciale du territoire en s'appuyant sur les pôles structurants existants.

- Affirmer le confortement des centralités urbaines comme une priorité forte.
- Conforter l'armature commerciale actuelle en lien étroit avec l'armature urbaine.
- Privilégier un aménagement commercial qualitatif et durable.

3.3. 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 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).
- 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)

3.4. AGRICULTURE ET DEVELOPPEMENT AGRICOLE

L'agriculture joue un rôle économique majeur qui doit cependant faire face à une évolution permanente : rajeunissement des exploitants, restructuration des exploitations avec agrandissement des structures (augmentation de la Surface Agricole Utile des exploitations) et diminution du nombre d'exploitations. En outre, ses capacités de régulation dans d'autres domaines, et particulièrement dans celui de la consommation foncière ou de la localisation des extensions, permet d'avoir une action indirecte sur l'agriculture.

Pour s'appuyer sur un développement innovant en lien avec l'agriculture, le Pays Dunois a créé en 2010 le Cluster Agro-dynamic et Développement Durable qui est devenu en 2016 l'Association Les Champs du Possible

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.

5- Synthèse de l'évaluation environnementale : les effets du SCoT sur l'environnement

La mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) aura nécessairement des incidences sur l'environnement. L'évaluation des incidences prévisibles sur l'environnement a pour objectif de déterminer l'impact :

- des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cœur du projet ;
- des propositions d'orientations générales déclinées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

5.1 - INCIDENCES DU SCoT EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Afin de limiter et de maîtriser les pressions de l'urbanisation sur les terres agricoles induites par les projets d'infrastructures, de construction et

d'aménagement, le PADD affiche un objectif de développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers. Les mesures qui accompagnent cet objectif visent le renouvellement urbain, la réhabilitation, la densification et l'optimisation de l'occupation des zones d'activités.

5.2 - INCIDENCES DU SCoT EN MATIERE DE BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

Afin de permettre un développement et un aménagement du territoire en harmonie avec les milieux et la biodiversité du territoire, le PADD affiche clairement la volonté de limiter l'impact du développement sur l'environnement par des choix équilibrés sur les modes d'habiter, les usages et les activités.

5.3 - INCIDENCES DU SCoT EN MATIERE DE PAYSAGE ET PATRIMOINE

Afin de maintenir la qualité du cadre de vie du territoire, le PADD préserve les caractéristiques paysagères et patrimoniales singulières du territoire. Les mesures retenues dans ce sens visent la préservation et la valorisation des éléments façonnant le paysage du territoire. Pour réduire les impacts du développement urbain et l'accompagner vers une intégration réussie, le document demande un traitement des franges et d'insertion paysagère des projets d'infrastructures ou d'aménagement. Le maintien de la trame verte et bleue participe aussi à la préservation des paysages.

5.4. INCIDENCES DU SCoT SUR LES SITES NATURA 2000

L'analyse des incidences sur l'environnement est complétée par une analyse plus fine des incidences des orientations du SCoT sur le réseau Natura 2000.

L'incidence du SCoT sur ces zones est analysée, qu'il s'agisse de projets d'urbanisation structurants, d'infrastructures et de nouveaux moyens de transports, de zones d'activités et de zones commerciales.

Au regard des enjeux écologiques présents au niveau des sites observés au sein du territoire du Pays Dunois ainsi que des mesures mises en place pour éviter les incidences, l'analyse révèle que le projet à l'échelle du SCoT ne portera pas atteintes à l'état de conservation de ces zones. Toutefois, il est rappelé que ces projets devront se conformer à la réglementation et devront l'objet d'une étude

d'incidences Natura 2000 dans le cadre de l'élaboration des divers dossiers réglementaires nécessaires à leur réalisation.

5.5 - INCIDENCES DU SCoT EN MATIERE DE RESSOURCES : EAU ET ENERGIE

Le développement du territoire et l'accueil de nouvelles populations engendrera la consommation des ressources naturelles.

De manière générale, le PADD affiche une gestion économe des ressources.

La distribution d'une eau potable de qualité est à ce titre un enjeu pour le territoire. Dans ce sens les objectifs des documents cadres (SDAGE et SAGE) doivent être poursuivis. La protection des captages et la préservation de leur aire d'alimentation doivent être garanties. Plus largement, il s'agit de s'assurer de l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins nécessaires aux projets, d'optimiser les secteurs d'assainissement collectif et de favoriser les techniques alternatives d'assainissement pluvial.

La maîtrise de la consommation d'énergie passe par une double approche. Premièrement, la réduction des consommations énergétiques en lien avec la recherche d'une augmentation des performances énergétiques (construction, forme urbaine, équipements), et par la mise en œuvre d'une politique de déplacement ambitieuse visant la réduction de la place de la voiture. Deuxièmement, par la production d'une énergie renouvelable issue du potentiel local.

5.6. INCIDENCES DU SCoT EN MATIERE DE RISQUES ET NUISANCES

Le territoire est soumis au développement des activités économiques et de transports qui peuvent engendrer des risques et nuisances pour la population. Il existe également des risques naturels inhérents au territoire. La préservation de la qualité de vie est donc un enjeu important à relever.

Le PADD affiche la volonté de limiter l'exposition des biens et personnes face aux risques et nuisances. Les mesures qui y sont consacrées visent à anticiper les choix de localisation des projets afin qu'ils n'entrent pas dans un périmètre de risque. L'identification précise des risques, la prévention et la sensibilisation est un travail à poursuivre.

6- Articulation avec les plans et programmes (synthèse du volet 4)

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et plusieurs types de liens entre ceux-ci, notamment la compatibilité et la prise en compte.

L'articulation du SCoT et des documents avec lesquels il doit être compatible (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), ...) a été étudiée dans cette partie.

Les orientations permettant de répondre aux enjeux soulevés par ces documents spécialisés dans différentes thématiques environnementales (eau, paysage, milieux naturels, ...) ont été présentées.

Les documents que le SCoT prend en compte ont également été étudiés et les interrelations entre ceux-ci ont été détaillées dans cette partie.

7- Suivi de la mise en œuvre du SCoT (synthèse du volet 5)

Le cadre législatif

Conformément à l'article L143-28 du Code de l'Urbanisme, le syndicat mixte doit « procéder à une analyse des résultats de l'application du SCoT » au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du Schéma.

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »

La mise en place d'un Observatoire

Pour établir un bilan de la mise en œuvre du SCoT, il est donc nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du SCoT.

Il s'agit donc d'établir un tableau de bord du SCoT basé sur des indicateurs fiables et incontestables (cf tableaux détaillés dans le volet 5 du Rapport de présentation).

Compte-tenu de la variabilité de la fréquence de mise à jour des indicateurs en fonction de la source, le syndicat mixte collectera au maximum les données au fur et à mesure leur publication.

La mise en place d'une démarche de suivi

La mise en place d'une démarche de suivi à l'échelle du syndicat mixte s'appuiera sur :

- Une commission technique au sein du syndicat mixte. Elle analysera les indicateurs retenus et donnera son avis sur l'application du SCoT et évaluera la compatibilité des documents d'urbanisme locaux au SCoT.
- Une commission d'élus, composée a minima des membres du bureau du syndicat mixte, sera chargée du pilotage.

Le syndicat mixte dispose de supports pour introduire quelques éléments d'actualités et de concertation autour du projet (site Internet, bulletin communautaire...). Après l'approbation du dossier, ces supports permettront de poursuivre cette démarche de communication / concertation auprès de chaque foyer du territoire du SCoT.

L'approche retenue pour l'évaluation se veut **pragmatique, participative et phasée**.

→ **Pragmatique** par la distinction entre :

- **indicateurs de suivi de l'évolution du territoire** = informations recueillies annuellement dans les communes (PC, PLU, projets d'aménagement...);
- et **indicateurs de suivi de l'environnement**, nécessaires à l'établissement du bilan du SCoT au bout de 6 ans, sont récoltés auprès de divers partenaires extérieurs (Etat, Syndicats...) pour dresser le portrait environnemental du territoire et son évolution.

→ **Participative** :

Le syndicat mixte propose de recueillir les premières données à collecter par l'intermédiaire d'un **questionnaire rempli par les Communes tous les trois ans**. La compilation de ces données sera assurée par le syndicat mixte.

→ **Phasée** : l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT s'effectue selon deux rythmes :

- **Tous les 3 ans**, le recueil des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire, fournis par les Collectivités, permet de quantifier et de qualifier les évolutions en termes de planification, d'aménagement et de construction. Les conclusions sont inscrites dans le rapport d'activités du Syndicat Mixte.

- **Au bout de 6 ans**, l'analyse des données statistiques, cartographiques et techniques devra permettre de déterminer si les objectifs ont été atteints et si le SCoT doit faire l'objet d'une révision, d'une modification ou être maintenu dans ses dispositions approuvées (délibération obligatoire du syndicat mixte).