

SCoT

Pays Dunois

2035



Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dunois

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



SCoT

PRÉAMBULE

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)?

Ce troisième document (qui accompagne le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) constitue **le volet prescriptif du SCoT qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux (PLU/ PLUi/ Cartes communales)**. Ces derniers devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document. Une fois approuvé, le SCoT s'imposera aux éléments suivants :

- **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU), **Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux** (PLUi), - Cartes communales et opérations d'aménagement, (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m²) pour l'urbanisme,
- **Programmes Locaux de l'Habitat** (PLH) pour le logement,
- **Plans de Déplacements Urbains** (PDU) pour les transports et le stationnement,
- Décisions des **Commissions Départementales d'Aménagement Commercial** (CDAC).

Ces documents devront être compatibles avec les orientations générales du SCoT.

Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

Toutefois, pour rappel, dans la hiérarchie des normes le SCoT est également soumis à des documents supra- territoriaux identifiés dans le schéma ci- contre:

- aux lois et aux **Projets d'intérêt général** (PIG) définis au titre de l'État ainsi qu'à toutes les prescriptions données par l'État ou les collectivités territoriales à l'occasion de son élaboration ou de sa révision,
- aux **Directives territoriales d'aménagement** (DTA),
- aux **directives de protection et de mise en valeur des paysages** ;
- aux **chartes des parcs naturels régionaux** ;
- aux **Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) et les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE).
- aux **Plans de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI).

La loi Grenelle 2 ajoute que le SCoT doit être « compatible » avec les dispositions particulières aux **zones de montagne et au littoral**.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des **dispositions contraires** aux orientations du SCoT **devront être revus et mis en compatibilité** avec le SCoT dans un délai d'un an. Si la mise en compatibilité implique une révision du PLU/PLUi, un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCOT sera proposé (article L 131-6 du Code de l'Urbanisme).

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT du Pays Dunois se structure en trois axes, qui ont été débattus en comité syndical le 20 Février 2017:

Axe 1 – Affirmer un nouvel équilibre territorial

Axe 2 – Améliorer les équilibres humains

Axe 3 – Renforcer les équilibres économiques

Dans son prolongement, le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) du SCoT (article L. 141-5 du Code de l'Urbanisme) a pour objets :

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

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

Mode d'emploi du Document d'Orientations et d'Objectifs

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

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

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

Chaque commune membre du SCoT déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs.

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

Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

Les **prescriptions [PO]** inscrites dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU et les cartes communales.

Les **recommandations [RO]** indiquées dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux EPCI et opérateurs compétents, et complètent les orientations par des **éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique** dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...). Les recommandations sont également utilisées pour **apporter des éléments d'information supplémentaires** (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).

1-

ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS

I. Les grandes orientations d'aménagement

II. Les principes de restructuration urbaine

1.1 - LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Objectifs du PADD : Le SCoT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces. S'appuyer sur l'armature urbaine existante est le moyen d'organiser un développement cohérent, équilibré et durable de l'espace. La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir tout le territoire du SCoT, minimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, achats, loisirs, espaces naturels et récréatifs. Elle permet également de décliner différemment le principe de densification et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant d'optimiser l'architecture des réseaux de déplacements.

1.1.1 - ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE FUTURE

Afin de garantir un **développement équilibré du territoire** et d'apporter aux habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, le SCoT a affirmé son choix d'une organisation structurée en **4 niveaux de polarités** :

- Le pôle de niveau 1 : Châteaudun et son aire urbaine (Saint-Denis-les-Ponts, Jallans, La-Chapelle-du-Noyer, Marboué, Donnemain Saint Mamès) ;
- Les pôles de niveau 2 : Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières, Brou, Commune nouvelle d'Arrou ;
- Les pôles de niveau 3 : La Bazoches-Gouët, Yèvres, Sancheville, Alluyes, Dangeau, Unverre et Le Gault Saint Denis
- Les villages.

Cette hiérarchisation vise une triple performance :

- Environnementale : Réduire durablement la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels protégés,
- Urbanistique : Offrir une meilleure lisibilité des différents niveaux d'organisation et de développement du territoire et mettre en évidence l'interdépendance et la complémentarité des espaces,
- Sociale et économique : Favoriser la mixité sociale et urbaine dans l'effort de construction du territoire en matière de logements tout en veillant à conserver les conditions de développement des activités économiques dans leur diversité.

Il s'agit de poursuivre le développement urbain en confortant le niveau d'emplois, d'équipements et de commerces des communes jouant un rôle de pôle et des cœurs de village.

A- Réaffirmer et redynamiser le rôle stratégique du pôle de niveau 1

Prescription **[P1]**

Le pôle de niveau 1 est constitué des communes de Châteaudun, Saint Denis les Ponts, Jallans, La Chapelle du Noyer, Marboué et de Donnemain Saint Mamès. Son développement doit être considéré à l'échelle du pôle et non de chacune des communes prises individuellement. Le pôle de niveau 1 regroupe l'offre dite **primaire** puisqu'il concentre l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...). Son rayonnement économique, culturel et ses équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Son rôle de « pôle moteur » à la croissance du territoire, lui permet de se donner les moyens, notamment au travers des documents d'urbanisme et de programmation, de répondre aux objectifs du SCoT et aux orientations qui en définissent les contours (notamment en matière d'habitat et d'activités). Ce pôle sera privilégié en matière de développement et de mixité de l'offre de logements.

Son développement doit être poursuivi, en articulation avec le développement et le renforcement des réseaux de transport collectif. Point de connexion entre différents modes de transports, il se doit de porter une attention particulière aux capacités de développement qu'il propose afin de maintenir un lien entre connectivité et développement.

Les principes suivants s'appliquent à cette entité :

- Maintenir, renforcer et développer les équipements existants d'intérêt supra-communal, tels que les administrations, les établissements d'enseignement ou de formation ou encore les lieux culturels
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal ou la relocalisation d'équipements structurants existants sur des sites desservis par plusieurs modes de transports, y compris les transports en commun
- Autoriser la création d'équipements et de services d'intérêt supra-communal tant dans les secteurs d'extension urbaine qu'en centre-ville

La force de ces fonctions est indispensable pour que le territoire du Pays Dunois conserve une attractivité et puisse poursuivre son développement économique et démographique.

B- Conforter les pôles de niveau 2

La présence des pôles de niveau 2 (Bonneval, Cloyes les Trois Rivières, Brou et Commune nouvelle d'Arrou) permettent de mettre en évidence une structuration urbaine en périphérie du pôle de niveau 1. Ce parti pris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à affirmer et renforcer le rôle structurant de ces pôles. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Leur développement 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. Il s'agit de conforter leurs rôles de pôles de services de proximité, de développer l'offre de logements et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité.

Prescriptions

[P2]

Les pôles de niveau 2 constituent des bassins de proximité étendus puisqu'ils offrent des équipements et services non disponibles dans une majorité de villages. Ils doivent être renforcés et développés pour conforter le poids du pôle de niveau 1 et offrir des services de proximité accessibles à tous.

Ces entités doivent fonctionner en réseau, en limitant les concurrences territoriales, notamment en matière de développement spatial (résidentiel ou économique) au bénéfice de la recherche de synergies et de complémentarités.

Ces villes pôles ont également vocation à se densifier. Elles doivent maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles.

Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de niveau 3 et les villages afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher des services
- Conforter et développer l'offre de services
- Constituer des relais stratégiques en matière de transports en commun : desserte performante vers le pôle de niveau 1 et les autres pôles, organisation des rabattements depuis les secteurs ruraux périphériques...

L'implantation d'un équipement structurant de niveau supra communal dans ces pôles est possible. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères d'accessibilité et de bonne desserte par les réseaux.

C- Affirmer le développement des pôles de niveau 3

Les communes de La Bazoches-Gouët, Yèvres, Sancheville, Alluyes, Dangeau, Unverre et Le Gault Saint Denis ont vocation à constituer une trame où les possibilités de développement y sont importantes car elles participent à l'équilibre du territoire.

Prescriptions [P3]

Ces pôles constituent le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population et le développement économique et de services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport aux villages afin de confirmer leur rôle de pôle « relais ». Dans cette optique ils sont également dotés de capacités de développement économique limitées mais supérieures à celles des villages.

Les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux des communes rurales.

D- Intégrer les bourgs et villages à la dynamique de développement

Les communes rurales représentent l'ensemble des villages qui maillent l'espace rural mais qui ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

Prescriptions [P4]

Le maintien d'un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements est primordial. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise lorsque ceux-ci :

- répondent à des usages quotidiens,
- limitent les déplacements motorisés de courtes distances,
- n'existent pas au sein des communes alentours,
- ne font pas concurrence aux activités déjà existantes.

La mutualisation des équipements et services à la personne (périscolaire, petite enfance, personnes âgées, culture, loisirs, transports, ...) entre les villages constituant le bassin de vie ou avec le pôle le plus proche est à rechercher et à conforter.

La **densification des tissus existants** (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis) doit être la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois la densification ne devra pas être **perturbatrice** de l'image des villages. Les éventuelles extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire à l'orientation ci-dessus) sont spatialement limitées et privilégient **les sites les moins sensibles** sur le plan environnemental, paysager et agricole.

Les exigences en matière de diversification du parc de logements et de densité sont moindres sur ces communes par rapport aux autres pôles du territoire.

1.1.2 – CONFORTER LES EQUIPEMENTS MAJEURS DU TERRITOIRE POUR RAYONNER AU- DELA DU TERRITOIRE

Objectifs du PADD :

Le territoire du SCoT joue un rôle charnière dans les sphères d'influences des agglomérations voisines et doit ainsi conforter son rôle pour assurer la croissance économique de ses espaces. Sa position géographique à l'interface des agglomérations de Chartres, Orléans, Blois, du Mans et de Vendôme lui confère des atouts susceptibles de favoriser son développement et de contribuer au développement du sud de l'Eure et Loir.

Le SCoT entend favoriser le maintien et le renforcement de l'offre de santé du territoire à travers notamment la réalisation de pôles santé. D'autres parts la qualité et la diversité des prestations proposées dans les domaines de l'enseignement supérieur, de la culture, du sport, ... constituent des facteurs d'attractivité économique et résidentielle majeurs qu'il conviendra de pérenniser sur le territoire.

Prescriptions [P5]

Affirmer la santé comme une priorité pour le développement du territoire

En lien avec le vieillissement de la population observé, les équipements de santé (centre hospitalier, maisons médicales, cabinets médicaux, EPHAD, ...) devront être développés sur l'ensemble du territoire car la population est plus âgée qu'elle ne l'est sur le Département d'Eure et Loir. Les équipements médicaux structurants devront être mis en réseau.

Au regard du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire les équipements relatifs à l'accueil des personnes âgées sont encouragés sur l'ensemble des communes du SCoT.

Tenir compte de l'accueil des jeunes ménages

Le vieillissement de la population est une chance. Pour autant, il faut être en capacité d'accueillir de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Pour permettre le maintien et l'accueil de ce type de population, les équipements en lien avec l'accueil des jeunes (crèches, halte- garderies...) devront être maintenus voire développés sur l'ensemble du territoire.

Assurer un certain « décloisonnement » pour permettre un accès généralisé

Afin de faciliter l'utilisation par tous des équipements structurants du territoire, leur accès depuis et vers le pôle de niveau 1 tout comme les autres pôles sera facilité (à mettre en lien avec les politiques de transports et déplacements).

1.2 – LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS

Objectifs du PADD :

Gérer le sol de façon économe : Le SCoT affirme la nécessité de rechercher l'économie du foncier, à toutes les échelles du territoire et dans toutes les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme. L'application d'une organisation urbaine qui privilégie la polarisation du développement urbain permet de décliner cet objectif. Les extensions spatiales des villes, qu'elles soient à vocation économique, résidentielle ou d'équipement, tout comme les infrastructures ou les aménagements doivent rechercher et privilégier les solutions mettant en œuvre une recherche d'économie foncière. Au niveau des formes bâties et des tissus urbains, le SCoT privilégiera la recherche de densité urbaine, à toutes les échelles urbaines du territoire, chacun à la mesure de sa capacité.

L'objectif visé par le SCoT est la recherche d'un **développement équilibré du territoire associant renouvellement et extension de l'urbanisation** tout en **respectant l'intégrité des espaces naturels et agricoles protégés**. Ce parti de conservation du cadre de vie implique que la mise en œuvre du développement s'opère en fonction des capacités et de la qualité d'accueil (équipements publics, capacité d'assainissement, capacité en eau potable) des différentes communes à accueillir la croissance prévisible sans rompre les grands équilibres du territoire.

Afin de tendre vers cet objectif majeur du SCoT, quatre principes de restructuration urbaine sont proposés :

- Donner la priorité au renouvellement urbain,
- Recentrer les extensions de chaque commune,
- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière,
- Maintenir des coupures d'urbanisation.

1.2.1 – DONNER LA PRIORITE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Prescriptions

[P6]

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée **en priorité**. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet.

Le recours à des **typologies d'habitat intermédiaire** devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, **effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains** (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, etc ...).

De même, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'**identification des secteurs patrimoniaux à préserver**.

Recommandations

[R2]

A ce titre, l'ensemble des communes du SCoT ont été amenées à identifier les éventuelles dents creuses et friches sur le territoire communal dans le cadre de la présente étude. Ces travaux amènent à cibler **environ 170 hectares de dents creuses** sur le territoire. Ces éléments de cadrage ne préjugent en rien de la faisabilité technique et financière d'opérations sur les secteurs identifiés.

1.2.2 – RECENTRER LES EXTENSIONS DE CHAQUE COMMUNE

Prescriptions

[P7]

Les extensions urbaines devront être réalisées **en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées**. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.

Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée **en épaisseur plutôt que linéaire** le long des axes routiers.

Recommandations

[R3]

Les extensions urbaines veilleront à être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles (préserver des possibilités d'extension des exploitations agricoles ; éviter l'enclavement d'une exploitation agricole dans l'espace urbain). Les conditions d'exploitation seront préservées, notamment par la prise en compte systématique de l'aspect fonctionnel des unités agricoles.

1.2.3 – RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE L'OCCUPATION FONCIERE

A- Travailler sur la densité

Prescriptions

[P8]

- L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes avec toutefois une distinction selon le type de commune (pôle 1, 2, 3 et villages).
- Il s'agira de **rechercher une augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espaces**.
- La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer.
- Des **espaces de respiration** devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

B- Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Prescriptions

[P9]

- A travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents quartiers, la diversification proposée en termes d'habitat et de mixité des fonctions...).
- Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du SCoT.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

Recommandations

[R4]

- La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.
- Une gestion des stationnements à l'échelle du secteur et qui optimise la gestion du foncier.

C- Professionaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines

Recommandation
[R5]

Réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes, programmistes) de cahier des charges favorisant la diversité de l'aménagement, de la densité et de la forme urbaine, en relation avec la diversité d'offre souhaitée

1.2.4 – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX

Prescriptions
[P10]

Préserver l'identité propre des hameaux¹.

Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux hameaux. Ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

Dans les hameaux, **ne sont autorisés par les documents d'urbanisme que l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension mesurée (inférieure à 50%) et annexes.**

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités pourront être déterminés de manière exceptionnelle par les documents d'urbanisme, afin de permettre l'accueil de constructions neuves dans les « dents creuses » identifiées ou sur les parcelles issues du découpage de parcelles déjà partiellement bâties.

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit de :

- Préserver et valoriser les **éléments naturels identitaires** (arbres remarquables, mares ...).
- Prendre en compte l'**identité architecturale** du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

A noter toutefois que les bourgs centres des communes historiques ne sont pas concernés par cette prescription, n'étant pas caractérisés comme étant des hameaux de nouvelles communes (Exemple des bourgs centres de Douy, Romilly-sur-Aigre, ... pour la commune nouvelle de Cloyes les Trois Rivières).

¹ Le hameau est une micro-agglomération d'habitations. Un écart se distingue de la définition de hameau par le fait qu'il est possible qu'un écart soit constitué d'une seule habitation.

1.3 – LA RECHERCHE D’UNE OPTIMISATION DES DEPLACEMENTS

Objectifs du PADD

Les perspectives de développement économique et résidentiel sur le territoire du SCoT nécessitent une amélioration de la desserte du territoire. Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacements apparaît nécessaire au regard de certaines difficultés rencontrées par la population.

Le territoire s’inscrit nécessairement dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour cela, il s’agit de :

- Favoriser la connexion avec les centres décisionnels proches (agglomérations voisines et région francilienne) ;
- Développer les alternatives à la voiture dans les déplacements entre les communes et les bassins de vie en tenant compte des contraintes du monde rural et en veillant à assurer l’interconnexion des services ;
- Privilégier des villes et villages plus compacts et propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l’importance environnementale de ces pratiques.

1.3.1 – UNE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE PRIVILEGIANT LES COURTES DISTANCES

La ville des courtes distances privilégie les transports collectifs et favorise les circulations douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle. Préconisée par la Commission européenne (livre vert), la ville des courtes distances vise à introduire l’essentiel des services quotidiens à moins de 800 m des logements, des pôles d’échanges ou des parcs relais. Aujourd’hui, alors que les commerces, les services et les loisirs se concentrent le plus souvent dans un même secteur, les conditions de vie accentuent les distances entre le lieu de travail et le domicile favorisant les déplacements en véhicules motorisés. Il est alors de plus en plus difficile de répondre, en milieu rural, aux préconisations européennes.

Prescriptions

[P11]

Un développement à proximité des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs accessibles par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques ;
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité de points d'arrêt de transports collectifs, facilement accessibles par les piétons.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs sont à privilégier pour la création de nouvelles zones d'urbanisation (à vocation habitat/ équipement et économique).

1.3.2 – RÉINVENTER LE RESEAU FERROVIAIRE

Prescriptions

[P12]

Afin d'améliorer l'accessibilité du territoire et favoriser les échanges avec les espaces voisins et l'Ile de France, le SCoT entend poursuivre l'amélioration du réseau ferroviaire présent sur le territoire.

- La ligne Paris-Châteaudun-Cloyes les Trois Rivières doit faire l'objet de travaux importants (signalisation, voie d'évitement pour fluidifier l'entrée dans le trafic RER d'Ile de France) afin d'améliorer les temps de parcours
- La ligne Chartres-Courtalain/St Pellerin doit faire l'objet de travaux importants pour éviter sa fermeture
- En lien avec les études menées depuis plusieurs années, le SCoT maintient la réalisation d'un arrêt de la ligne TGV (inscrit dans le SRADDT, soutenu par l'Etat et la Région) sur la commune nouvelle d'Arrou (Arrou-Courtalain) qui permettrait de placer le territoire à seulement 34 minutes de Paris et limiterait un report de trafic sur les routes.
- La ligne de Châteaudun à Orléans via Lutz en Dunois traversant le territoire doit être maintenue afin de renforcer le transport de marchandises par le fret ferroviaire.

Ainsi, toutes les emprises et infrastructures ferrées exploitées ou non, correspondant au transport de voyageurs et au fret de marchandises doivent être conservées.

Recommandations
[R6]

Afin de renforcer le rayonnement des gares et arrêts existants, il conviendra d'organiser leur interconnexion avec les réseaux de transports collectifs du territoire et de créer à Châteaudun un pôle gare intermodal.

Le stationnement devra être développé en priorité dans les gares ciblées par le plan régional d'accessibilité des gares aux Personnes à Mobilité Réduite. Les capacités de stationnement, notamment à vocation de rabattement, seront plus importantes dans ces dernières.

Les infrastructures ferroviaires à réaliser pourront tenir compte de la sensibilité environnementale et paysagère des secteurs traversés et les continuités écologiques qu'elles perturberaient seront rétablies. Un traitement paysager de qualité pourra être mis en œuvre pour assurer une bonne intégration visuelle de ces voies dans leur environnement proche.

1.3.3 – AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA DESSERTE ROUTIERE

Prescriptions
[P13]

L'objectif prioritaire est de renforcer l'accessibilité des pôles et leur connexion aux axes structurants. Les projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT sont les suivants :

- Améliorer la liaison Nord-Sud du territoire en faisant de la RN10 un véritable axe structurant (aménagement de zones de dépassements, fluidification du trafic, ...)
- Limiter les nuisances liées au trafic (problèmes d'encombrements et de sécurité), notamment au moyen d'un contournement de Marboué, de Brou, de la commune nouvelle d'Arrou et de Saint-Denis-les-Ponts.
- Assurer la sécurisation des parcours sur l'ensemble de la RN10 (on rappelle que c'est l'axe le plus accidentogène du département).

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des communes concernées, des emprises seront conservées ou créées afin de permettre la réalisation des futurs aménagements. L'ensemble de ces projets de contournement devra être conçu avec des caractéristiques compatibles avec la circulation des engins agricoles.

Recommandations
[R7]

Concernant la réalisation des différents projets évoqués précédemment, le SCoT recommande la prise en compte des conditions suivantes :

- ne pas engendrer de concurrence avérée aux transports en commun existants ou projetés,
- l'instauration facultative d'une distance minimale entre les zones d'extension futures à vocation résidentielle et la voie pour préserver les riverains des nuisances sonores et visuelles. Dans ce cas, le recul est justifié au regard du trafic attendu, de la morphologie urbaine du secteur d'extension, de l'orientation des bâtiments, de la topographie du terrain et du contexte environnemental et paysager,
- la prise en compte dans l'aménagement des tracés, des préoccupations environnementales (écosystèmes, risques inondations, nuisances sonores...) et paysagères inhérentes aux sites traversés. En termes d'incidences des nouvelles infrastructures sur l'environnement, privilégier les mesures d'évitement ou de réduction des impacts plutôt que de compensation.

L'amélioration et la sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées de villes et de villages, aménagements des traversées d'agglomérations, sécurisation des carrefours, réduction des vitesses) pourront être recherchées.

Pour cela, le SCoT recommande que les communes intègrent lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, des orientations en matière de circulation (orientations d'aménagement et de programmation sur cette thématique, aménagements de sécurité afin de réduire les vitesses, recalibrage de certaines voiries, inscription d'emplacements réservés dans les PLU au titre de la circulation).

1.3.4 – DEVELOPPER LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE

Prescriptions
[P14]

Compte tenu de la longueur des déplacements, les transports en commun apparaissent comme une alternative sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, il est plus difficile de le développer.

Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de transports en commun :

- Des réflexions devront être engagées avec les partenaires concernés afin d'améliorer la qualité de l'offre en transports collectifs sur le territoire ;

Cette amélioration devra s'appuyer sur :

- Le renforcement de la desserte vers les gares du territoire, ainsi que vers les pôles locaux d'emplois, d'équipements et de services
- L'amélioration des lignes régulières (itinéraires, temps de parcours, horaires pour les déplacements domicile/travail)
- La promotion des services de transports à la demande
- Dans les choix qui seront faits par les autorités organisatrices des transports, un souci particulier devra être porté à l'accès des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Développement autour des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fera prioritairement dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques, de loisirs, de tourisme, des équipements scolaires et culturels,
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité de points d'arrêt de transports collectifs et d'hébergements touristiques, facilement accessibles par les piétons.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs, sont à privilégier pour la création de nouvelles zones de développement économique ou la réalisation d'équipements à usage public.

Covoiturage et infrastructures de recharge pour véhicules électriques

Il est entendu ici la notion d'aires dédiées au covoiturage au sens de l'utilisation d'une même voiture particulière par plusieurs personnes effectuant le même trajet, afin d'alléger le trafic routier et de partager les frais de transport. Ces dernières seront implantées aux endroits les plus stratégiques (à proximité immédiate des zones d'emplois, d'études et de loisirs, d'un arrêt de transport en commun, d'un échangeur...). L'aménagement d'aires de covoiturage sera encouragé et conforté dans le tissu urbain existant ainsi qu'en dehors des zones urbaines existantes.

Elles sont aménagées et sécurisées (situées en dehors de la voirie, parc de stationnement aménagé et sécurisé pour les voitures et vélos, entrée/sortie sécurisée, signalisation, éclairage public et aménagement paysager...). L'ensemble des communes identifiées comme « pôles » dispose de caractéristiques permettant d'y privilégier les implantations de ce type de service. Les collectivités du territoire sont amenées à relayer cette information auprès de leurs usagers afin de promouvoir le covoiturage.

Des infrastructures de recharge pour véhicules électriques sont également à créer sur les secteurs les plus stratégiques.

1.3.5 – AMENAGEMENTS ET PROJETS CYCLABLES

La réalisation à terme d'un réseau cyclable cohérent et maillé à l'échelle des communes et du territoire répond au double objectif du SCoT :

- un transport modal vers les modes doux pour les déplacements quotidiens
- une attractivité touristique accrue du territoire.

Recommandations

[R8]

Le SCoT recommande de veiller à ce que les aménagements prévus au niveau des communes (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et les aménagements routiers prennent bien en compte les possibilités de desserte via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Les communications inter-quartiers doivent être également favorisées.

Les documents d'urbanisme encouragent à prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.

2 -

LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION

I. Les orientations générales en matière de logement

II. Les orientations générales en matière économique

2.1 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT

Objectifs du PADD :

- Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation en logements maîtrisée,
- Diversifier l'offre et la typologie de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels,
- Développer prioritairement l'offre de nouveaux logements sur les communes pôles,
- Maintenir la part du parc de logements aidés dans le parc global.

2.1.1 - ENCADRER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants autant qu'il les suscite et porte des enjeux majeurs pour l'avenir (garantie de mixité sociale et générationnelle notamment). Cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales et de leurs partenaires. Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer ce parc. Le logement pavillonnaire est actuellement la forme d'habitat largement dominante sur le territoire du SCoT. Au cours des dernières années, la production de nouveaux logements a porté essentiellement sur des logements de type individuel, confortant la place de ce type de logement sur le territoire. Néanmoins, l'étalement urbain devant être maîtrisé, cela nécessite de réaliser des opérations qui tiennent compte du foncier disponible ce qui permettra de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels. Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) pourront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier « réponse aux besoins » et optimisation du foncier.

Pour rappel entre 2002 et 2012, la consommation foncière pour l'habitat a été évaluée à 186 hectares soit 18,6 ha/ an permettant notamment la réalisation de l'ordre de 200 logements par an.

La déclinaison du PADD prévoyant 250 logements / an amène le SCoT à définir les orientations suivantes en matière de logements :

Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire (186 logements/ an sur les 10 dernières années), le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel définis ci-après.

A. Programmer une production de logements de l'ordre de 250 logements/an en moyenne

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définie en introduction du document. L'objectif poursuivi à ce stade sera de produire environ 250 logements par an en accentuant la production de logements selon le classement des communes dans l'armature territoriale définie précédemment. A toutes fins utiles le rapport de présentation du SCoT évaluera une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

	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

B. Diversifier la typologie des nouveaux logements

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). **Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés dans les deux premières colonnes et un maximum pour la troisième colonne :**

	% de logements collectifs (min)	% de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Pôle de niveau 1	30%	30%	40%
Pôles de niveau 2	15%	25%	60%
Pôles de niveau 3	10%	25%	65%
Villages	10%		90%

C. Renforcer la mixité sociale

L'objectif est de rééquilibrer l'offre de logements sociaux entre les communes « pôles ». Au-delà de cet aspect qualifiant, le second objectif à l'échelle du territoire est le renforcement du taux constaté à la date d'approbation du SCoT dans la production nouvelle de logements d'ici 10 ans à compter de son approbation.

Ainsi, les communes « pôles » et/ou caractérisées par un faible taux de logements aidés sont encouragées à réaliser un nombre de logements aidés supérieur aux communes rurales.

D. Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Le vieillissement de la population est inéluctable du fait de l'allongement de la durée de vie. A ce titre, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte, voire anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagé, pas uniquement sous forme d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous forme de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une certaine autonomie. Par ailleurs, le parc de logements privé devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et/ ou handicapées.

Il en sera de même pour les populations jeunes et étudiantes.

D'autres parts, les documents d'urbanisme locaux permettront la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage, en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

E. Réinvestir prioritairement les centres- villes

Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif global recherché à l'échelle du SCoT, est la production de **30 % des nouveaux logements** par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches). L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui pourra être adapté localement afin de prendre en compte les situations de blocage en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

Les documents d'urbanisme privilégieront le renouvellement du parc et la densification, prioritairement à toute extension de l'urbanisation.

F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités **moyennes minimales** suivantes sont donc à respecter **à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune** dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

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

Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs (densité brute). Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus sur l'ensemble de leurs zones en extension urbaine à caractère résidentiel en veillant au respect des densités indiqués dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs de densité moyenne sont calculés à l'échelle globale des extensions observées sur le territoire communal. Dans la mesure du possible la densification sera plus importante à proximité des pôles gares.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

Bilan des espaces potentiellement urbanisables pour l'habitat :

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier, **en extension de l'urbanisation**, pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **186 hectares maximum** sur une échéance de 20 années (soit de l'ordre **9,3 hectares /an en moyenne**). Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

Prescriptions
[P15]

**Prescriptions
[P15]**

Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l’approbation du SCoT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l’enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels.

La difficulté de mobilisation des dents creuses/friches urbaines, pourra éventuellement pousser les élus à phaser le développement de l’urbanisation. A horizon 20 ans, le choix des élus s’est porté sur la déclinaison suivante de zones d’extensions futures venant « compléter » les 170 hectares de « dents creuses ». L’enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessous **ne vient pas s’ajouter** aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d’urbanisme locaux.

	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

Chaque commune dotée d’un document d’urbanisme ou qui en élabore un, définira à l’intérieur de cette programmation locale les secteurs à ouvrir à l’urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT et notamment à travers les indicateurs de suivi qui seront déclinés dans le rapport de présentation du SCoT du Pays Dunois.

Afin de faciliter la retranscription de ces objectifs les élus ont décliné les éléments quantifiés à l’échelle de chacun des périmètres de PLUi connus en date d’élaboration du SCoT constituant le Pays Dunois :

Déclinaison par PLUi (pour les communes concernées) :

**Recommandations
[R10]**

	Enveloppe urbanisable en extension autorisées à vocation habitat à l’horizon 20 ans (ha) – Communes comprises dans un périmètre PLUi
PLUi du Dunois	42,3
PLUi des Plaines et Vallées	20,8
PLUi des Trois Rivières	35,9
TOTAL Répartition par PLUi	99,0

Pour les autres communes non concernées par un PLUi, les enveloppes urbanisables en extension autorisées à vocation habitat à l’horizon du SCoT sont réparties via l’armature urbaine :

Enveloppe urbanisable en extension autorisées à vocation habitat à l’horizon 20 ans (ha) – Communes hors périmètre PLUi	
Pôle de niveau 1	Déjà ventilé dans les PLUi cités dans le tableau ci- dessus.
Pôle de niveau 2	31,8
Pôles de niveau 3	22,8
Villages	32,4
TOTAL Répartition par PLUi	87,0

2.1.2- CONSOLIDER LA POLITIQUE FONCIERE

A- Réhabiliter le parc existant

Recommandations [R11]

Afin de maîtriser l’étalement foncier et de revaloriser le patrimoine, les communes pourront prendre des initiatives pour revaloriser leur parc. Les taux de vacances constatés dans l’existant sont dus, le plus souvent, à la désuétude et à l’inconfort des logements anciens qui freinent également leur remise sur le marché.

B- Se constituer des réserves foncières

La mise en œuvre d’une politique foncière doit être envisagée pour soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l’offre de logements aidés, en location ou en primo accession).

Recommandations [R12]

Le SCoT recommande de mobiliser les outils suivants afin de renforcer la maîtrise foncière :

- Aménagement dans le cadre d’opérations d’ensemble (lotissements communaux, Zone d’Aménagement Concerté).
- Mobilisation du Droit de Préemption Urbain.
- Définition d’emplacements réservés.
- Zone d’Aménagement Différé (réflexion notamment par rapport au développement économique).

Ces réserves foncières devront être en cohérence avec les objectifs de consommation foncière affichés ci-avant.

2.2 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE ECONOMIQUE

Le SCoT affirme une politique ambitieuse en termes d'emplois, avec un objectif de création de 1 000 à 1 500 emplois à horizon 2035.

Si le développement des secteurs d'activités identitaires (filère agricole et économie touristique notamment) est priorisé, l'objectif du SCoT est également de poursuivre la diversification du tissu économique local. Il s'agit dans ce cadre d'offrir une capacité d'accueil en cohérence avec les besoins des entreprises des différents secteurs d'activités qui sont susceptibles de s'implanter dans les prochaines années.

Au regard de cette ambition, il convient de :

- définir les espaces à vocation économique,
- hiérarchiser ces espaces au regard du rayonnement des entreprises et de leurs besoins fonciers,
- maîtriser la consommation de nouveaux espaces nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises tout en respectant la préservation des espaces naturels, l'activité agricole présente sur le territoire et l'équilibre par rapport à la construction de logements.

Pour rappel, la consommation foncière à vocation économique et commerciale du territoire entre 2003 et 2013, a été évaluée à 5 ha/an.

2.2.1 - LES LOCALISATIONS ET VOCATIONS DES ESPACES ECONOMIQUES

Le projet de développement économique porté par le SCoT du Pays Dunois repose sur l'identification et la hiérarchisation des espaces à vocation économique. Ces espaces sont des localisations préférentielles pour certains secteurs d'activités, afin de :

- favoriser la lisibilité de l'offre foncière disponible sur le territoire auprès des investisseurs,
- concevoir les aménagements, offres de services spécifiques à chaque espace au regard des contraintes et des besoins de chaque secteur d'activités,
- programmer et hiérarchiser les investissements nécessaires à l'aménagement de ces espaces,
- programmer et réaliser les équipements d'accompagnement (carrefours, accès, logements,...).

A- Maîtriser la consommation foncière à destination d'activités économiques

Prescriptions [P16]

L'implantation des nouvelles activités économiques est à privilégier dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsque l'emprise foncière l'exige. Les espaces urbains du territoire sont en effet les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques dites présentes (satisfaction des besoins de la population et des entreprises locales) et des activités tertiaires dans la mesure où elles sont compatibles avec une insertion dans le tissu urbain sans générer de nuisances importantes pour les riverains. Toutes autres activités économiques, notamment de production ont la possibilité de s'implanter dans le tissu urbain dès lors que les nouvelles constructions liées à son implantation limitent les nuisances générées par l'activité (nuisances sonores, polluants, flux véhicules, ...).

Afin de limiter l'étalement urbain, le SCoT incite à la densification des espaces économiques existants en privilégiant l'utilisation des dents creuses, la réhabilitation et la requalification des friches et locaux vacants existants à la fois en centralité urbaine et en périphérie, avant la mise à disposition de foncier nouveau.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes du SCoT du Pays Dunois devront être vigilantes quant à la définition des règles qui s'imposent aux nouvelles constructions et aux programmes de réhabilitation pour permettre le développement d'opérations de construction multifonctionnelles (logement, équipement, activité économique), et notamment la définition de règles non-contradictoires pour l'implantation de rez-de-chaussée commerciaux/d'activités.

B- Les localisations préférentielles pour le développement économique

Prescriptions [P17]

Les zones d'activité économiques (ZAE) sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, conditions d'accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore, ...). Le SCoT met à disposition des espaces adaptés pour l'accueil des activités (taille de l'entreprise, typologie d'activité...). Il organise en ce sens les espaces économiques existants et en projets par niveau de positionnement, selon 3 niveaux hiérarchiques :

Zones de Type 1- Sites de fort rayonnement

Zones de Type 2- Sites de rayonnement intercommunal

Zones de Type 3- Sites de rayonnement local

Le SCoT permet sur l'ensemble des ZAE, l'accueil d'activités économiques diversifiées (dites mixtes) hors activités commerciales. Seules les zones d'activités regroupant déjà une activité économique mixte incluant des activités commerciales, peuvent accueillir de nouvelles activités commerciales (ces espaces sont définis de manière plus précise dans le volet commercial du présent DOO).

Toutefois, le SCoT prévoit, pour les activités économiques, dans l'ensemble des ZAE (même celles n'incluant aucune activités commerciales), la possibilité de disposer d'un espace de vente ou d'un showroom d'une surface maximale de l'ordre de 30% de la surface totale du bâtiment dès lors que l'activité principale de l'entreprises ne relève pas du commerce de détail (ex: artisanat de fabrication, petites industries).

Par exception à ce principe, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre, dans des secteurs de dimensionnement limité dans les zones d'activités qui ne sont pas situées dans les secteurs d'implantation périphérique identifiés dans le DOO, l'implantation d'activités directement liées au fonctionnement de la zone d'activités telles que des activités de restauration destinées aux salariés des entreprises ou encore des services aux entreprises.

Les ZAE de type 1 :

Il s'agit des zones d'activités prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives qui jouent un rôle vitrine pour le territoire. Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises de fort rayonnement (dépassant les limites administratives du SCoT) ou à forte valeur ajoutée et destinées à accueillir un nombre d'emplois important. Elles ont également la possibilité d'accueillir tout type d'activité économique de moindre rayonnement (activités économiques autorisées dans les ZAE de type 2 et 3).

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Vocations futures des ZAE
Bonneval	PA St Gilles	54	Mixte (hors commerce)
Brou	Parc d'activité Villoseau	47	Mixte dont commerce
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	Mixte (hors commerce)
Marboué	ZA Les Terres d'Ecublanc	31	Mixte (hors commerce)
Bonneval	PA La Louveterie	31	Mixte dont commerce (uniquement le long de la N10)
Châteaudun	ZA de Vilsain	20	Mixte (hors commerce)
Cloyes- les- trois- Rivières	PA de l'Aigron	17	Mixte (hors commerce)
Total		258 ha	

Le SCoT permet le développement de l'activité économique des zones de type 1 sur près de 49 ha (*cf. les conditions de développement et d'aménagement des espaces à vocation économique*). Sur ces 49 ha, un peu plus de 35 ha sont aujourd'hui déjà viabilisés et susceptibles d'accueillir des entreprises à court terme.

Dans une optique d'accueil d'entreprises d'envergure (nécessitant des besoins fonciers importants, supérieurs à 10 ha), le SCoT permet la possibilité de développer une zone d'activités de fort rayonnement de l'ordre de 30 ha sur le territoire. En effet, les espaces fonciers disponibles sur les ZAE actuelles ne permettent pas de mettre à disposition des parcelles d'un seul tenant capables de répondre à une telle demande. Cette future zone, sera localisée lorsqu'une ou des opportunité(s) de développement d'entreprises d'envergure émergeront sur le territoire et dans la mesure où les ZAE actuelles ne permettent pas de répondre aux besoins d'un tel développement. Le développement d'une telle zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et devra répondre à des exigences spécifiques en matière d'environnement, d'accessibilité et d'intégration paysagère, telles que définies dans le présent chapitre.

Le SCoT permet aussi l'ouverture d'une telle zone d'activités pour l'implantation d'une ou plusieurs activités qui ne peuvent s'installer ni en milieu urbain, ni dans les ZAE définies du fait des nuisances importantes qu'elles induisent (bruit, pollution, dangerosité des produits/matériaux utilisés, etc.) et des réglementations liées aux risques technologiques notamment.

La localisation de cette future zone de fort rayonnement devra être compatible avec les prescriptions relatives au volet environnement du SCoT.

Pour les ZAE de type 1 à vocation mixte intégrant la possibilité de développer du commerce (PA Villoiseau et PA Louveterie), les communes doivent prévoir dans leurs documents d'urbanisme des schémas d'aménagement spécifiques (type OAP) fléchant les préconisations en matière de développement à la fois pour les activités économiques et pour les activités commerciales (localisations des secteurs marchands et non marchands, principes d'aménagement, d'architecture et paysagers), tout en intégrant une réflexion adaptée sur l'accessibilité des différents usagers de ces sites (clients, professionnels, marchandises, etc.)

Les ZAE de type 2 :

Il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des activités économiques de rayonnement intercommunal et d'entreprises complémentaires aux activités des ZAE de type 1.

Elles ont également la possibilité d'accueillir tout type d'activité économique de moindre rayonnement (activités économiques autorisées dans les ZAE de type 3).

Les zones d'activités de type 2 et les secteurs d'activités à privilégier sur ces espaces sont les suivants :

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Vocations futures des ZAE
Châteaudun	PA de la route d'Orléans	17	Mixte (hors commerce)
Châteaudun	PA la Bruyère	18	Mixte (hors commerce)
Cloyes les trois Rivières	ZA St Séverin	17	Mixte (hors commerce)
Donnemain St-Mamès	ZA La Varenne Hodier	3	Mixte (hors commerce)
Saint-Denis les Ponts	ZA les Roncettes	20	Mixte (hors commerce)
Yèvres	Zone d'activités de la croix verte	9	Mixte (hors commerce)
Total		84 ha	

Les ZAE de type 3 :

Il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité (petites industries et artisanat notamment)

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Vocation actuelle
Commune nouvelle d'Arrou	ZA la Saverie	10	Mixte (hors commerce)
Commune nouvelle d'Arrou	PA d'Arrou	12	Mixte (hors commerce)
Unverre	PA d'Unverre	6,7	Mixte (hors commerce)
La Bazoche-Gouët	La Petite Noue	8	Mixte (hors commerce)
La Bazoche-Gouët	La forêt	4,5	Mixte dont commerce
Total		41, 2 ha	

Les zones de type 1, 2 et 3 existantes et en projets répondent aux exigences d'accessibilité, de qualité paysagère et environnementale et de niveau de service suivantes :

- privilégier les nouveaux développements dans une logique de continuité avec les activités existantes,
- mettre à disposition une qualité et une diversité de services aux entreprises,
- encourager les démarches de développement du numérique à l'échelle de l'ensemble des ZAE,
- faciliter l'accessibilité des poids lourds et des véhicules légers,
- rendre possible la densification, limiter le degré d'imperméabilisation,
- limiter les emprises de stationnement (mutualisation, rationalisation),
- encourager la végétalisation des espaces extérieurs et le traitement de ces espaces végétalisés,
- traiter en priorité les espaces libres existants de toute occupation en espace vert, préférentiellement en pleine terre,
- encourager un traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
- encourager un traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),
- encourager le traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
- intégrer le traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
- soigner le stockage des matériaux en extérieur le cas échéant avec du végétal.

C- Les entreprises isolées et les entreprises génératrices de nuisances

Prescriptions
[P18]

Les projets d'extensions des entreprises isolées existantes et situées en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées ci-avant, sont possibles sous réserve que :

- la consommation d'espaces fonciers supplémentaires réponde à un besoin de développement de l'activité exercée,
- le développement soit compatible avec l'environnement proche (interface avec les logements, les exploitations agricoles, ...).

2.2.2 LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

La grande disponibilité d'espaces fonciers à vocation économique à court terme sur le SCoT du Pays Dunois est un atout non négligeable pour le territoire en termes d'attractivité économique. Cette disponibilité représente une véritable plus-value pour le territoire, mais l'absence d'espaces fonciers de grande capacité d'un seul tenant capables d'accueillir des entreprises d'envergures reste aujourd'hui un point de vigilance dans le SCoT.

A- Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activité

Les documents d'urbanisme respectent les objectifs de consommation foncière indiqués dans les tableaux ci-dessous. Ils doivent se mettre en compatibilité avec le SCoT.

Zones de type 1 existantes et en projet

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Projets
Bonneval	PA St Gilles	54	2 locaux	0,42ha	-
Brou	Parc d'activité Villoiseau	47	3,1 ha	5,9 ha	-
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	6 locaux		-
Marboué	ZA Les Terres d'Ecoublanc	31	3 locaux et 3ha		-
Bonneval	PA La Louveterie	31	28 ha -1 local		-
Châteaudun	ZA de Vilsain	20	0,35 ha - 4 locaux		-
Cloyes les Trois Rivières	PA de l'Aigron	17	1,3 ha	6,7 ha	-
Non déterminé	Future zone de fort rayonnement	0			30 ha
Total		258 ha	35,75 ha - 16 locaux	13,02 ha	30 ha

Prescriptions
[P19]

Zones de type 2 existantes

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées
Châteaudun	PA de la route d'Orléans	17	1 local	8 ha
Châteaudun	PA la Bruyère	18	0,6 ha	6 ha
Cloyes les Trois Rivières	ZA St Séverin	17	3 locaux	
Donnemain St-Mamès	ZA La Varenne Hodier	3		2 ha
Saint-Denis les Ponts	ZA les Roncettes	20		2,1ha
Yèvres	Zone d'activités de la croix verte	9		0,65ha
Total		84 ha	0,6 ha	18,75 ha

Zones de type 3 existantes

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées
Commune nouvelle d'Arrou	ZA la Saverie	10 ha	1,9 ha - 3 locaux	2 ha
Commune nouvelle d'Arrou	PA d'Arrou	12 ha	1 local	
Unverre	PA d'Unverre	6,7 ha		4 zones
La Bazoche-Gouët	La Petite Noue	8 ha		2 ha
La Bazoche-Gouët	La forêt	4,5 ha		2 ha
Total		41,2 ha	1,9 ha	6 ha

En dehors des zones d'activités économiques de type 1, 2 et 3, et afin de permettre le développement d'une économie de proximité dans les communes ne possédant pas de zones économiques, le SCoT intègre la possibilité de création d'espaces économiques de maximum 1 à 2 ha en extension d'espaces économiques existants ou en continuité du tissu urbain, dans la limite d'un volume global de **10 hectares à l'échelle du SCoT**.

Rappel des surfaces actuelles et disponibles du territoire

	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	383,2 ha	38,25 ha	37,77 ha	30 ha
Zones d'activités commerciales non mixtes (cf. volet commerce)	48,12 ha	7,8 ha	12,2 ha	
Développement de zones de petite taille				10 ha
Total	431,32 ha	46,05 ha	49,97 ha	40 ha

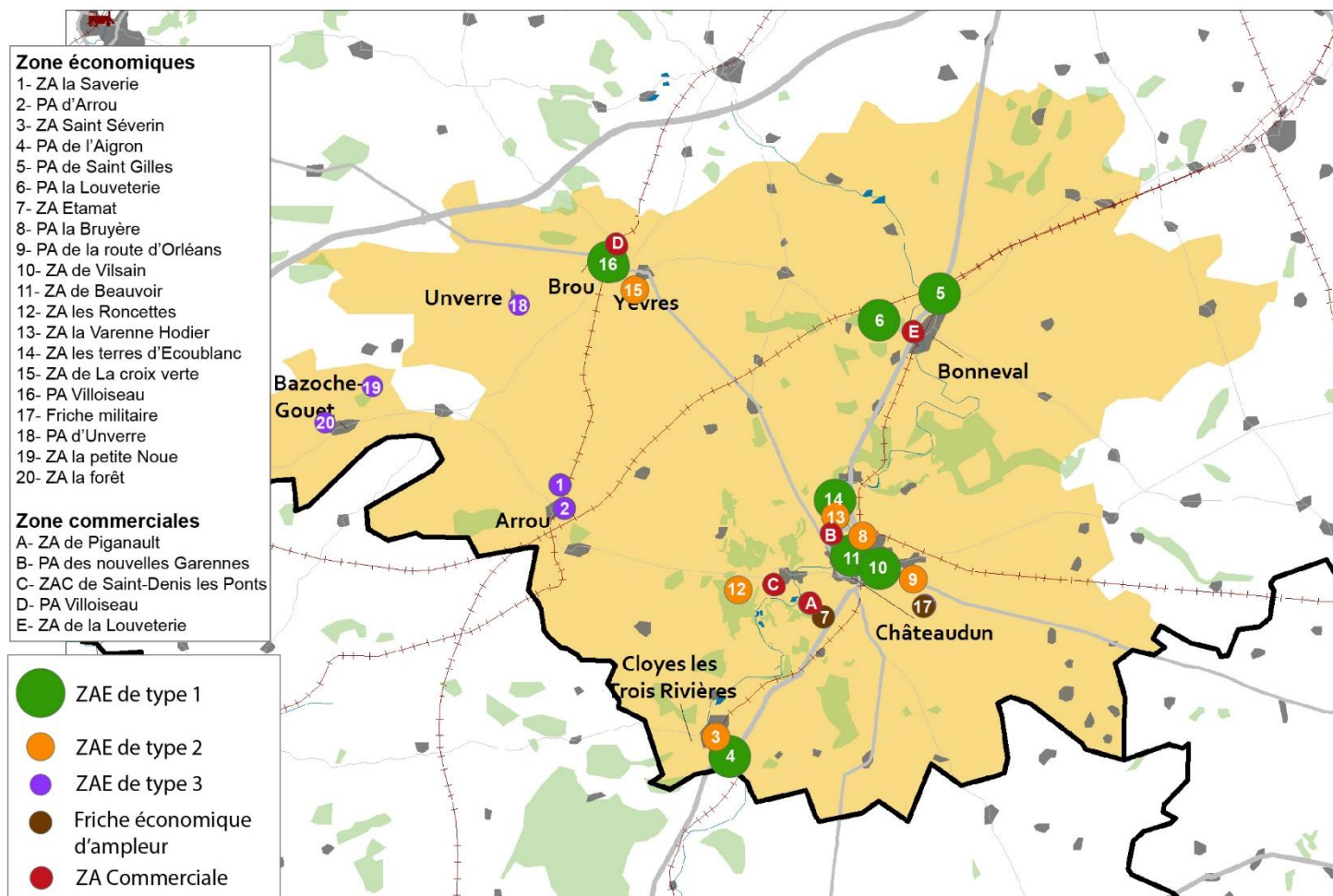
Sur les 136,02 ha de foncier disponibles et/ou en projet à vocation économique et commerciale, seuls 89,97 ha ne sont pas viabilisés aujourd'hui (surfaces disponibles et en projet).

Un bilan de la consommation des espaces économiques doit être réalisé au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée et d'intégrer de nouveaux projets de développement.

La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

Afin de faciliter la localisation des ZAE du territoire, les zones de type 1, 2 et 3 sont localisées dans la cartographie ci-après.

Carte de hiérarchie des zones d'activités économiques structurantes du SCoT du Pays Dunois



2.2.3 – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL GARANT DES COMPLEMENTARITE CENTRE-PERIPHERIE

Pour faire face à l'évasion commerciale, le SCoT affirme un objectif de renforcement de l'offre commerciale du territoire tout en restant garant des grands équilibres entre les centralités urbaines et villageoises et la périphérie. Cet objectif de limitation de l'évasion commerciale passe par **l'amélioration de la réponse aux besoins de la population résidente du territoire du Pays Dunois, en développant l'activité commerciale en cohérence avec l'armature urbaine** :

- **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 attendue quant à la redynamisation des centres villes (Châteaudun, Brou, Bonneval, Cloyes les Trois Rivières) 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.

Préambule

Rapport de compatibilité

Les objectifs et orientations énoncés par le présent chapitre s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux **documents d'urbanisme locaux** des collectivités appartenant au territoire du SCoT du Pays Dunois, notamment les PLU, PLUI et cartes communales, au Programme Local de l'Habitat (PLH), au Plan de Déplacements Urbains (PDU), aux opérations foncières et aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (restreintes aux autorisations de lotir et permis de construire des constructions supérieures à plus de 5000 m² de surface de plancher), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce. Ils s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même code. Lorsque les dispositions du présent chapitre ne concernent pas l'intégralité de ces documents, le ou les documents concernés sont systématiquement identifiés dans le texte du présent DOO.

Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme qu'aux autorisations d'exploitation commerciale.

Les autorités administratives chargées d'appliquer ces dispositions disposent d'une marge d'appréciation qui s'exerce dans le cadre du rapport de compatibilité associé au présent DOO.

Activités concernées par le volet commerce (se référer à la liste jointe en annexe notifiant les activités concernées par le volet commercial du DOO)

Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail², à la restauration et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés) directement impactées par les équipements commerciaux (notamment l'artisanat alimentaire et de production destiné à la vente aux particuliers). La liste annexée à ce document définit les activités artisanales concernées par le présent chapitre. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie.

Concernant les activités artisanales, le DOO ne peut comporter des orientations et objectifs s'imposant dans un rapport de compatibilité directement destinées aux équipements artisanaux, ces derniers n'étant pas soumis à autorisation préalable d'exploitation commerciale hormis certains commerces de détail alimentaires. Les orientations concernant l'équipement artisanal doivent être étroitement liées à celles concernant l'équipement commercial. Le DOO peut néanmoins comporter des orientations concernant les équipements artisanaux à travers les orientations destinées aux PLU et PLUi.

Les activités agricoles et artisanales³ (sauf celles prises en compte dans le présent chapitre) avec point de vente (showroom) ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Types d'aménagements concernés par le volet commerce

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » dans le présent chapitre :

- la création de nouveaux magasins de commerce de détail, activités de restauration, et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux⁴,
- le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales⁵,
- les déplacements de magasins⁶ d'une localisation préférentielle à une autre,
- la transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales,
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité telle que définie au 4.3 du présent document.

² Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerce de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) »

³ Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

⁴ Au sens de l'article L752-3 du code du commerce

⁵ Changement de destination entre les catégories définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme

⁶ Sauf au sein d'une même ZACO, considérés comme de la gestion de l'existant

Définition des commerces d'envergure

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces "d'envergure". Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher⁷) ont une zone d'influence principale supérieure à 3 500 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (seules les communes de Châteaudun et de Bonneval dépassent les 3 500 habitants et la commune de Brou en possède un peu plus de 3 400) et de la hiérarchie des fonctions commerciales (telle que définie dans le PADD), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces "d'envergure". Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

A- Définition des localisations préférentielles

Prescriptions [P20]

Le PADD affirme une volonté de limitation de la consommation foncière liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Ces localisations sont de deux types, telles que définies dans l'art. L122-1-9 du code de l'urbanisme :

- Les centralités urbaines
- Les secteurs d'implantation de périphérie (SIP)

Les centralités urbaines ou centres-bourgs :

Elles correspondent aux secteurs centraux existants caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services), plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc.

La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...). **Elle correspond aux centres-villes et centres-bourgs.**

Les secteurs d'implantation de périphérie :

Ce sont des pôles, composés de grande(s) surface(s) commerciale(s), souvent organisée(s) autour d'une locomotive alimentaire et localisées principalement à l'extérieur des centralités urbaines. Ces zones sont majoritairement situées en limite de l'enveloppe urbaine (en entrée de ville) et ont un fonctionnement spécifique.

Ce sont :

- des secteurs de ZAE ayant une vocation commerciale affichée dans la partie précédente (volet économie),
- des zones économiques à vocation commerciale (définies dans le présent volet)

⁷ Valeur prescriptive qui s'applique en compatibilité dans les PLU.

B- Les principes associés aux localisations préférentielles

Prescriptions [P21]

Les nouvelles implantations de commerces d'envergure s'effectuent dans les localisations préférentielles telles qu'identifiées dans le tableau des prescriptions en matière de commerce et dans la carte des fonctions commerciales ci-après.

Le commerce d'envergure s'implante dans les localisations préférentielles, selon le principe de définition des fréquences d'achats, repris dans le tableau du point C du volet commerce.

Le commerce de moins de 300 m² de surface de vente s'implante préférentiellement dans les centralités urbaines et villageoises, afin de conforter l'offre commerciale des centres bourgs dans une logique de complémentarité centralité-périphérie.

Toutes les centralités urbaines et villageoises des communes incluses dans le périmètre du SCoT du Pays Dunois sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat (notamment de bouche) de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente). Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux.

Les documents d'urbanisme des pôles structurants et secondaires de l'armature urbaine devront définir précisément les localisations préférentielles identifiées en compatibilité avec la définition des centralités urbaines ou centres-bourgs et les secteurs de périphérie.

Recommandations [R13]

Les documents peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales et artisanales (cf.annexe) est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation suivants :

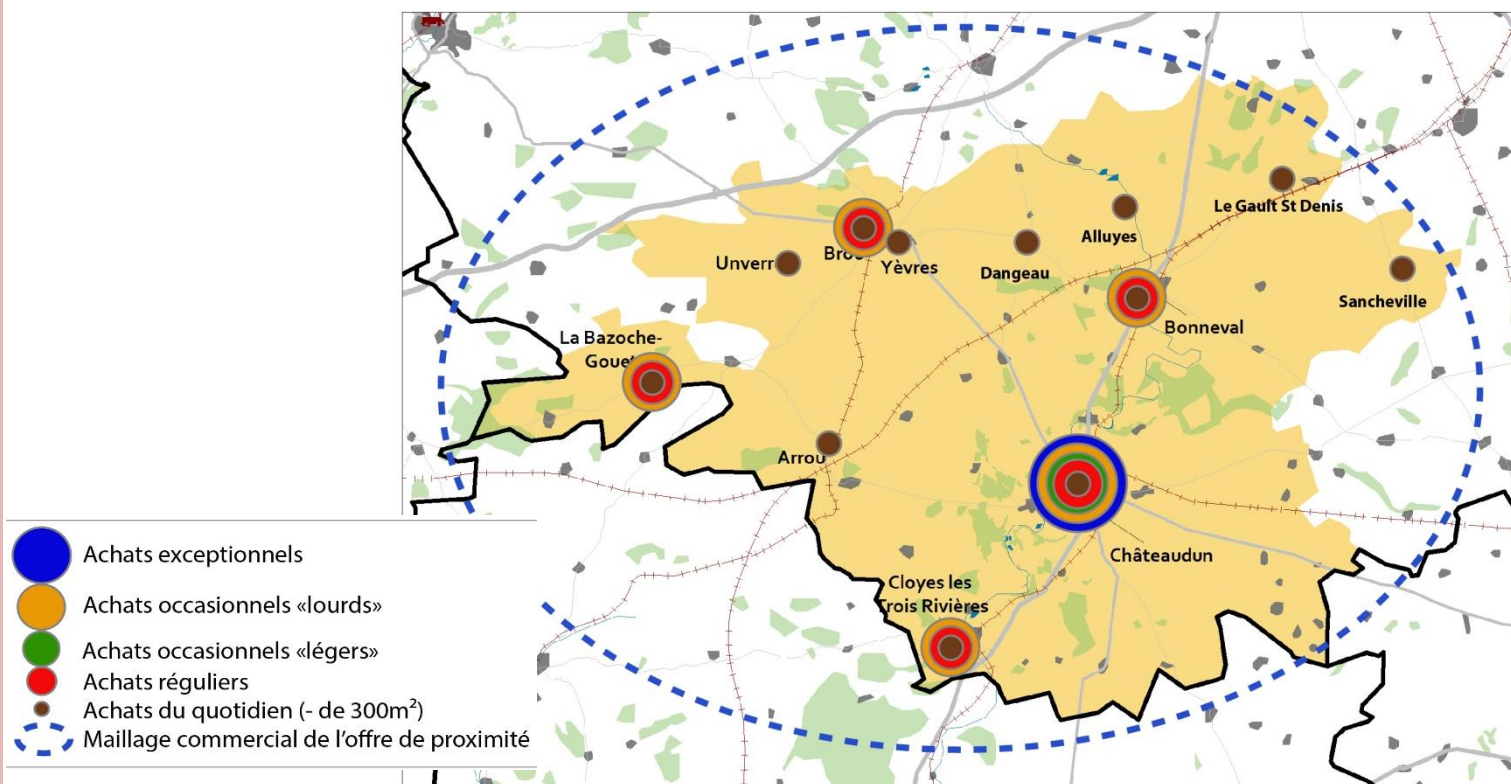
- Favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines appropriées au développement du commerce :
 - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
 - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...)
- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale, artisanale et de services :
 - secteurs de dimensionnement limité,
 - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
 - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

C- Les principes associés aux commerces d'envergure⁸

L'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins, en fonction de sa place dans l'armature urbaine.

La carte ci-après synthétise par niveau de polarités les développements commerciaux autorisés par fréquence d'achats sur le territoire.

Niveau de fonction commerciale du commerce d'importance



Par ailleurs, les nouveaux développements et documents d'urbanisme sont compatibles avec les plafonds de surface des unités commerciales⁹ indiqués en surface de vente (et en surface de plancher) dans le tableau ci-après.

⁸ Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m², les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, d'une surface de vente supérieure à 1000 m².

⁹ L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

**Prescriptions
[P22]**

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 Villoseau	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 m ² de surface de vente

En dehors des localisations préférentielles identifiées, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales d'envergure.

Par exception, les commerces d'envergure existants en dehors de ces localisations préférentielles peuvent bénéficier d'une extension limitée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Les SIP ne constituent pas des localisations préférentielles pour le commerce de moins de 300 m² de surface de vente, y compris pour les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, présentant une ou plusieurs cellules de moins de 300 m² de surface de vente.

Les documents d'urbanisme respectent les objectifs de consommation foncière indiqués dans les tableaux ci-dessous. Ils doivent se mettre en compatibilité avec le SCoT :

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Vocation future
Bonneval	ZA la Louveterie	16 ha	7,8 ha		Commerce
Châteaudun	PA des Nouvelles Garennes	12,5 ha		2,2 ha	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20 ha			Commerce
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	41 ha		10 ha	Commerce et loisirs

Comme évoqué dans le volet économique, le volet commerce du SCoT permet aussi le développement du commerce d'envergure dans les ZAE du territoire possédant déjà une offre commerciale diversifiée (cf. ZAE concernées ci-dessous), selon les objectifs de consommation foncière évoqués précédemment dans le volet économique, tels que suit. Les surfaces disponibles indiquées dans le tableau suivant ne sont pas à prendre en compte dans la consommation foncière. Ils sont déjà comptabilisés dans le volet économie du SCoT.

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Vocation future
Brou	PA Villoiseau	47 ha	3,1 ha	5,9 ha	Mixte <u>dont</u> commerce
Bonneval	PA de la Louveterie	31 ha	28 ha	1 local	Mixte <u>dont</u> commerce (uniquement le long de la N10)
La Bazoche-Gouët	La forêt	4,5 ha		2 ha	Mixte <u>dont</u> commerce

Les communes de Brou, Bonneval et la Chapelle du Noyer/Châteaudun doivent prévoir dans leurs documents d'urbanisme des schémas d'aménagement spécifiques concernant le développement des zones suivantes : PA Villoiseau, du PA de la Louveterie et la ZA Piganault.

- Concernant les PA de Villoiseau et de la Louveterie, les orientations d'aménagements sont indiquées dans le volet économie du SCoT
- Concernant la ZA Piganault, en lien avec la volonté de créer un espace dédié au commerce et aux loisirs, la mise en place d'un schéma directeur semble essentiel, afin de mettre en place des orientations qualitatives et d'assurer l'accessibilité du site ainsi que son articulation avec l'existant.

D- Mettre en place des objectifs qualitatifs au sein des secteurs d'implantation de périphérie

Prescriptions [P23]

Le DOO fixe des dispositions applicables à tous les équipements « d'envergure » en matière d'objectifs qualitatifs :

- mettre en place des liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs, depuis les zones d'habitat, des pistes cyclables et des arrêts de transports en commun, et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- améliorer la desserte de transports en communs,
- intégrer une plus forte densité d'aménagement,
- favoriser une qualité architecturale et paysagère,
- mutualiser les accès et le stationnement, limiter les surfaces individuelles, encourager d'autres formes (silo, toitures,...)
- favoriser la qualité environnementale, la performance énergétique, la gestion des eaux pluviales, et limiter l'imperméabilisation,
- favoriser la végétalisation et le traitement des espaces extérieurs,
- traiter les limites des parcelles.

Les autorisations délivrées au titre de l'article L752-1 du code du commerce, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art 129 (VD) et les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec ces dispositions.

2.2.4 – AFFIRMER UNE IDENTITE DE TERRITOIRE, A TRAVERS UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE PARTAGEE

Le secteur du tourisme est identifié comme un secteur à développer de manière forte sur le territoire. Le SCoT du Pays Dunois jouit d'attraits touristiques non négligeables (espaces naturels, activités de plein air et de nature, villages de caractère, etc.) susceptibles d'attirer une clientèle touristique d'urbains localisée à proximité et à la recherche d'espaces de nature, de séjours bien-être, d'authenticité et de convivialité. Le SCoT affirme une volonté forte de devenir un territoire de destination.

Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques dans le cadre du développement touristique du territoire et des conditions de réalisation des projets touristiques s'inscrivant dans la stratégie de valorisation des atouts du territoire.

A- Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique

Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle un panel d'hébergement varié et adapté à leur pratique.

Pour se faire, le SCoT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques : sont considérés comme hébergement touristique de petite capacité les hébergements marchands jusqu'à 30 lits marchands, et sont considérés comme hébergement touristique de grande capacité les hébergements marchands de plus de 30 lits marchands.

Le travail réalisé dans le cadre du Schéma de Développement Touristique à l'échelle du Pays Dunois (2013) prend en compte les décisions complémentaires (travail partenarial de valorisation de l'offre et du patrimoine).

Prescriptions [P24]

L'objectif du SCoT est de mettre en place des conditions de création et de requalification d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques dans le cadre du développement touristique du territoire.

Prescription relative aux hébergements de petite capacité

Le développement des hébergements de faible capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) **s'effectue quand cela est possible dans les espaces urbanisés ou urbanisables**. La création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par **changement de destination de bâtiments existants**, notamment en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole.

Prescription relative aux hébergements de grande capacité

Afin de combler les manques en termes de capacité d'accueil d'hébergement de grande capacité, le SCoT permet le développement de ce type d'offre à l'échelle du territoire, en restant dans la mesure du possible en lien avec les polarités urbaines, les pôles économiques et les projets touristiques structurants.

B- Accueillir des équipements touristiques et de loisirs

Recommandations [R14]

Le SCoT recommande un renforcement des synergies entre les différentes initiatives de promotion touristique du territoire à travers la création et l'affirmation d'une identité propre au territoire, en s'appuyant notamment sur le développement d'outils de marketing territorial et sur la mise en relation avec les territoires voisins.

Dans une optique de valorisation du patrimoine, le SCoT encourage par ailleurs de travailler au développement :

- du tourisme d'excursion, de court séjour et de proximité, en favorisant l'usage du vélo, du covoiturage et des transports collectifs dans ce cadre,
- des activités de plein air (circuits de randonnée douce, activités de loisirs...),
- des liaisons avec l'offre touristique existante dans les territoires voisins,
- de la valorisation du patrimoine culturel local.

Dans une logique de confort pour la clientèle touristique et locale, le SCoT encourage les collectivités à la mise en place :

- d'aménagements et de signalétiques adaptées le long des itinéraires touristiques (Vélo route voie verte, principaux circuits de randonnée, etc.)
- d'une couverture numérique sur l'ensemble du territoire, permettant de répondre aux besoins de la clientèle touristique

L'accueil en matière d'équipements touristiques et de loisirs s'effectue en lien avec les polarités urbaines, les pôles économiques et les espaces à forts enjeux touristiques.

Dans une optique de mise en valeur du patrimoine local, le SCoT permet le développement d'équipements liés à :

- l'œnotourisme,
- au patrimoine naturel remarquable,
- l'agrotourisme.

Le développement d'équipements de loisirs de type exploitation d'un plan d'eau à des fins touristiques et de loisirs peut s'effectuer, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, et de justifier d'un impact environnemental limité. Les structures éventuelles d'accompagnement d'un tel équipement (restauration, hôtels, autre équipement de loisirs), restent soumises aux autres orientations du SCoT en matière de développement économique, commercial, urbain et touristique.

Dans une logique de complémentarité entre l'activité touristique et économique, le SCoT encourage le développement d'activités économiques en lien avec la clientèle touristique sur les Villages Etapes du territoire : restauration, hôtellerie, services à la personne, etc.

Les développements en matière d'équipements touristiques et d'hébergements restent compatibles avec les prescriptions et recommandations des volets transports/déplacements et environnement du SCoT.

Prescriptions [P25]

2.2.5 - MAINTENIR UNE AGRICULTURE PERFORMANTE

Il s'agit d'aller vers une agriculture durable dans le temps et dans ses pratiques, par la préservation stricte de l'outil agricole mais aussi par une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles, préoccupations urbaines, paysagères et environnementales.

Prescriptions [P26]

Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières. Ces éléments prescriptifs sont développés dans le volet « environnement » qui suit. Par ailleurs les éléments prescriptifs en termes de densification urbaine et de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers participent à la préservation de l'activité agricole.

- Identifier les éventuels conflits d'usages entre le développement de l'urbanisation et l'exploitation agricole pour les anticiper et les éviter, (maintenir la pérennité économique des exploitations agricoles si possible par rapport à leurs besoins en surface)
- Prendre en compte les besoins liés à la circulation agricole afin de ne pas augmenter les obstacles,
- Permettre et soutenir le développement des circuits-courts pour valoriser les produits locaux,
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (tourisme à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables, ...),
- Soutenir les activités agricoles en lien avec l'espace urbain,
- Favoriser l'exploitation agricole des sites en attente d'urbanisation,
- Accompagner le monde agricole dans ses évolutions actuelles et à venir (agriculture numérique et innovante, ...).

Recommandations [R15]

Le maintien de l'**activité agricole** sera recherché sur l'ensemble du territoire. Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux de :

- Réaliser un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- Informer les exploitants agricoles de la commune lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux.
- Maintenir l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A et/ou N permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Développer des processus de création d'énergies alternatives en lien avec l'agriculture : méthanisation, photovoltaïques sur le toit des bâtiments agricoles, filière bois...
- Développer des activités existantes, et notamment agricoles, au sein même du territoire.
- Soutenir les projets innovants, notamment par le développement de formations en lien avec ces filières d'excellence.

2.2.6 - CONNECTER LE TERRITOIRE

En complément des objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Centre, le projet de SCoT définit les orientations suivantes.

Prescriptions **[P27]**

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit et la Fibre sur l'ensemble du territoire :

- les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit,
- tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques et prévoient les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.

3 -

LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, NATURELS ET AGRICOLES : ASSURER LA PRESERVATION DES RESSOURCES, LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

- I. Valoriser les paysages synonymes de diversité sur le territoire du Pays Dunois*
- II. Préserver la biodiversité et maintenir la trame verte et bleue*
- III. Mettre en cohérence l'urbanisation avec les ressources du territoire*
- IV. Concevoir le développement urbain en prenant compte des risques et en maîtrisant les pollutions et les nuisances*

3.1 - VALORISER LES PAYSAGES SYNONYMES DE DIVERSITE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DUNOIS

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** (le Perche, la vallée du Loir et ses affluents, la Beauce), **urbaines** (avec les villages de plateau (village rue, village étoile), les villages situés au niveau des vallées), **historiques et culturelles** locales pour construire le projet territorial au niveau des documents d'urbanisme.

3.1.1 – DÉVELOPPER UNE APPROCHE GLOBALE ET QUALITATIVE DU PAYSAGE

Prescriptions [P28]

Poursuivre et renforcer l'accès au paysage par l'intermédiaire des liaisons itinérantes au travers des dynamiques et des acteurs présents sur le territoire. Il s'agit de protéger et de développer dans les documents d'urbanisme les chemins piétonniers et/ou cyclables et sur certains secteurs équestres qui mettent en scène le paysage. De plus, les accès au cours d'eau notamment pour les randonnées en embarcation devront être préservés. Cela pourra passer par l'organisation de parcours avec des aménagements adaptés de type belvédère, table d'orientations et zones de repos.

3.1.2 – PRÉSERVER LES VUES EMBLÉMATIQUES

Prescriptions [P29]

Repérer et maintenir les points de vue remarquables. Les cônes de visibilité seront recensés et précisés dans les documents d'urbanisme. Les vues panoramiques depuis les espaces de hauteurs notamment les belvédères surplombant les vallées doivent être maintenus ainsi que les cônes de vue depuis la plaine et les fonds de vallées vers les sites naturels ou urbains de qualité et/ou les éléments de patrimoines remarquables.

Valoriser les axes routiers et ferroviaires. Dans les documents d'urbanisme, il sera nécessaire de préserver la qualité paysagère des grands axes par une maîtrise stricte de l'urbanisation linéaire et par la préservation de séquences non bâties voire également limiter la hauteur des plantations.

Intégrer les développements urbains futurs localisés sur les plateaux constitués d'espaces ouverts. Dans le cadre de leurs projets de développement, les communes définissent des principes visant à assurer le maintien de paysages harmonieux entre les parties urbanisées. Elles devront protéger ou intégrer des éléments de végétation ponctuels ou linéaires qui bordent les zones urbanisées actuelles ou futures. La prise en compte des éléments bâtis (clochers, châteaux d'eau, mémoriaux, etc.) constituant des points de repères traditionnels est également à intégrer dans les documents d'urbanisme.

Assurer l'insertion paysagère des nouveaux projets en prenant en compte la topographie et l'impact des constructions dans la vallée du Loir. Dans le cadre de leurs projets de développement, les communes définissent des principes assurant l'intégration paysagère des extensions urbaines et constructions sur les versants en prenant en compte, le cas échéant, la co-visibilité entre deux versants. Tout projet d'extension devra faire l'objet d'une analyse paysagère du site afin de garantir la préservation de la qualité paysagère des vallées et notamment des cônes de vue remarquables pour lesquels des dispositions spécifiques pourront être prises.

3.1.3 – MAITRISER ET GÉRER LES PAYSAGES D'INTERFACE

Prescriptions [P30]

Préserver et développer les éléments paysagers et patrimoniaux identitaires existants qui participent à la qualité des entrées de villes. Il s'agit de maintenir dans les documents d'urbanisme les éléments qui permettent de marquer la porte d'entrée du bourg ou du centre-ville. Les éléments à préserver ou à reconstituer peuvent être une prairie, un alignement d'arbres, un fossé par exemple.

Porter une attention particulière à l'aspect qualitatif des sites d'activités et agricoles positionnés en entrée de ville. Il devra être prévu le traitement des limites des zones d'activités et des sites d'exploitation pour assurer une transition entre paysage urbain et paysage rural via notamment des aménagements qui contribueront à l'intégration paysagère.

Recommandations [R16]

Mener une réflexion globale sur la sécurisation des entrées de villes. Il sera nécessaire d'intégrer des éléments destinés à sécuriser la traversée des villes et des villages tels que le traitement des sols, le mobilier urbain, les plantations, le cheminement des piétons ...

3.1.4 – PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES URBAINS, LE CŒUR DES VILLES ET DES VILLAGES

Prescriptions [P31]

Préserver l'organisation originelle des villes et des villages. Il s'agit pour les nouvelles constructions de respecter l'organisation traditionnelle qui prend appui sur les éléments structurants qui composent les villes et les villages (églises, mairie, place, équipements publics...). Le maintien de relations visuelles entre ces éléments et leur environnement est à rechercher, au même titre que le respect des principes d'alignement et de hauteur du bâti dans les centres anciens.

Intégrer les sites classés et inscrits dans les réflexions d'aménagement. Conformément à la législation en vigueur, les communes devront mettre en œuvre dans leur document d'urbanisme les mesures de protection préconisées par l'Architecte des Bâtiments de France. Les communes doivent également adapter leurs développements et aménagements futurs pour ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale de ces sites voire de participer à leur mise en valeur.

Recenser et protéger le petit patrimoine ne faisant pas déjà l'objet de dispositifs de protection. Dans le document d'urbanisme, il s'agit d'identifier et de localiser les éléments constitutifs du patrimoine local remarquable, les quartiers, îlots, immeubles et espaces publics dont l'intérêt patrimonial justifie une identification. Conformément au Code de l'Urbanisme, des prescriptions sur les évolutions possibles ou interdites peuvent être définies pour les éléments repérés.

Recommandations [R17]

Conserver l'architecture traditionnelle tout en permettant l'intégration de bâtiments d'architecture contemporaine. La réalisation de projets contemporains dignes d'intérêt contribuant à la qualité de l'architecture traditionnelle et s'intégrant de manière cohérente dans les centres anciens est à faciliter dans les documents d'urbanisme. L'élaboration, dans le cadre des documents d'urbanisme et/ou des opérations d'aménagement d'ensemble, d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères est recommandée pour contribuer à lutter contre la banalisation des paysages.

3.2 - PRESERVER LA BIODIVERSITE ET MAINTENIR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et la fragmentation des espaces naturels fonctionnels, le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle 2 et se donne des objectifs de protection, de valorisation et de restauration des milieux et de leur fonctionnalité.

3.2.1 – CONSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Prescriptions [P32]

Réglementer l'urbanisation au niveau des espaces naturels d'intérêt écologique classés. Dans les documents d'urbanisme, les communes prendront en compte les espaces naturels d'intérêt écologique majeur et mettront en œuvre les mesures visant à les préserver. Les espaces naturels concernés sont : les ENS, les ZNIEFF et les sites Natura 2000. Ces sites feront l'objet de délimitations précises dans les documents graphiques. Pour assurer leur préservation un classement en zone naturelle ou en zone agricole dans les documents d'urbanisme est nécessaire.

Recommandations [R18]

Promouvoir un mode de gestion appropriée :

- ~ acquisition foncière d'espaces stratégiques,
- ~ politiques de restauration des milieux naturels d'intérêt,
- ~ gestion contractuelle avec les exploitants et/ou les propriétaires des milieux concernés.

3.2.2 – MAINTENIR LES ZONES HUMIDES : HABITATS NATURELS MULTIFONCTIONNELS

Prescriptions [P33]

Protéger les zones humides. En compatibilité avec le SDAGE et les SAGE qui s'appliquent sur le Pays Dunois, les collectivités délimiteront les zones humides fonctionnelles dans leur document d'urbanisme en s'appuyant notamment sur les enveloppes potentielles identifiées dans les documents cadres. Elles devront assurer leur protection soit par un classement en zone naturelle soit en veillant à respecter le principe « Eviter, Réduire, Compenser » pour limiter l'impact.

Recommandations [R19]

Promouvoir des pratiques adaptées pour l'entretien des berges et des milieux naturels, afin de maintenir les zones d'expansion des crues.

3.2.3 – AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET PRÉSERVER LES ESPACES DE NATURE ORDINAIRE

Prescriptions [P34]

Prendre des mesures de protection pour les espaces naturels ordinaires. Dans les documents d'urbanisme, les communes répertorient les éléments de biodiversité qui constituent des espaces naturels ordinaires d'intérêt telles que les prairies, les boisements, les milieux humides, les fossés ... La protection de ces milieux est assurée par un classement en zones naturelle stricte dans les documents d'urbanisme. Toutefois, en concertation avec le monde agricole, le classement en zone agricole est envisageable dès lors que l'activité est compatible avec le maintien et la valorisation des qualités écologiques du milieu.

Recommandations [R20]

Inciter des pratiques agricoles durables en adéquation avec les milieux naturels (prairies notamment).

3.2.4 – MAINTENIR LE MAILLAGE BOCAGER

Prescriptions [P35]

Les collectivités devront garantir la protection des réseaux de haies représentant un intérêt pour la biodiversité et pour le maintien des continuités écologiques ainsi que pour conforter le maillage bocager.

3.2.5 – GARANTIR LA CONTINUITÉ DES COURS D'EAU

Prescriptions [P36]

Préserver les fonds de vallées de l'urbanisation. Les fonds de vallées dont le rôle écologique est avéré doivent être préservés de l'urbanisation. **Cette préservation se fait en compatibilité avec la déclinaison du risque inondation quand celui-ci existe.** Pour ce faire, un classement en zone naturelle dans le document d'urbanisme est nécessaire. Dès lors, les aménagements autorisés sont limités à ceux destinés à assurer l'entretien et la valorisation des cours d'eau, à permettre un usage récréatif et une activité agricole en compatibilité avec la fragilité des milieux (aire de jeux, parcours de randonnée, aménagements ponctuels pour l'élevage, etc.) et l'installation d'équipement d'intérêt public. Une zone de protection de part et d'autre des berges est à définir dans les documents d'urbanisme lorsque les emprises

foncières le permettent. Dans cette bande, l'impact des installations ou aménagements doit être réduit et s'accompagner le cas échéant de mesures compensatoires.

Recommandations
[R21]

Permettre la poursuite des travaux de restauration des cours d'eau engagés par le SMAR. Les collectivités devront veiller à ce que leurs projets de développement dans les fonds de vallées soient cohérents avec les travaux de restauration des cours d'eau. Une consultation du SMAR pourrait être envisagée pour tout projet réalisé en fond de vallée.

3.2.6 – LUTTER CONTRE LES OBSTACLES AUX CONTINUITES

Prescriptions
[P37]

Garantir la transparence écologique des nouvelles infrastructures. Les nouvelles infrastructures ne doivent pas impacter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Cependant, lorsque le projet le nécessite, les aménagements liés à la création d'infrastructures de transports sont conçus de manière à conserver et favoriser les continuités écologiques via l'installation de franchissements pouvant également servir, dans certains cas, de supports pour des liaisons douces.

Recommandations
[R22]

Résorber les zones de conflits identifiés au niveau des secteurs à enjeux dans la trame verte et bleue du territoire. Les collectivités pourront préciser dans leur document d'urbanisme les zones de conflits identifiées dans le SCOT et définir les principes à mettre en œuvre pour ne pas les amplifier. Les zones de conflits recensées sur les cours d'eau pourront faire l'objet de mesures de restauration de leurs fonctionnalités écologiques (restitution aux berges de leur statut d'interface naturelle entre l'espace urbanisé et le cours d'eau, création de passes à poissons, etc.). Concernant les ruptures générées par les infrastructures de transports existantes, les collectivités pourront engager les réflexions nécessaires pour faciliter les transferts d'espèces animales et végétales par la réalisation d'équipements adaptés (passage faunistique, etc.).

3.2.7 – RENFORCER LA NATURE EN VILLE

Prescriptions [P38]

Consolider une trame écologique urbaine. Les collectivités veillent à préserver ou à conforter la nature en ville présente en identifiant les espaces verts et de nature (jardins et parcs, places végétalisées, coulées vertes, jardins familiaux, etc.), publics et privés, qui contribuent au maintien, voire au développement de la biodiversité.

Recommandations [R23]

Recréer une trame écologique urbaine. Dans les documents d'urbanisme, un coefficient de biotope peut être encouragé dans les projets d'aménagement afin qu'ils contribuent à l'offre d'espaces publics proposée. Ce principe de végétalisation est à adapter au contexte dans lequel s'insère l'opération.

Favoriser la nature sur le territoire. Pour conforter le rapport à la nature, les liens entre les communes situées dans les vallées et les cours d'eau sont à renforcer au même titre que les liaisons assurant les échanges entre le centre-ville et la campagne.

3.3 - METTRE EN COHERENCE L'URBANISATION AVEC LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

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

3.3.1 – PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Prescriptions [P39]

Conditionner l'ouverture à l'urbanisation, à la sécurisation de l'alimentation en eau potable. La préservation des points de captage existants devra être assurée dans les documents d'urbanisme par la définition de mode d'occupation et d'usage des sols adaptés à l'intérieur des périmètres de protection. Pour la planification de leur développement, les collectivités prennent en compte, quand elles ont été identifiées, les aires d'alimentation des captages et les différents niveaux de vulnérabilité de la ressource au sein de ces aires. Chaque projet d'extension de l'urbanisation est en outre subordonné à la vérification que la capacité des réseaux et des installations est en mesure de garantir l'alimentation en eau dans des conditions satisfaisantes quantitativement et qualitativement, pour l'alimentation en eau potable mais aussi la défense incendie.

Maitriser les rejets de polluants dans les milieux naturels par des installations d'assainissement adaptées. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le contenu des zonages d'assainissement, quand ils existent, et programmer les développements urbains en priorité à proximité des réseaux d'assainissement existants. Tout projet d'extension de l'urbanisation doit également être en adéquation avec la capacité des systèmes d'épuration à traiter les futurs volumes et charges de pollution. Les PLU conditionneront l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs avec le cas échéant la réalisation de travaux de mise aux normes et d'extension des réseaux d'assainissement et stations d'épuration qui les concernent.

Limiter l'imperméabilisation des sols. À l'échelle du bassin versant, les collectivités traiteront la question des eaux pluviales dans le cadre de leur document d'urbanisme via la définition de modalités destinées à limiter les surfaces imperméabilisées et permettre l'installation de dispositifs de rétention et de récupération des eaux de pluie. L'utilisation de techniques alternatives, tant au niveau des espaces publics qu'au niveau des opérations d'aménagement, sera privilégiée.

3.3.2 – SE DIRIGER VERS UNE RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE ÉNERGÉTIQUE DE TOUS LES USAGERS

Prescriptions [P40]

Poursuivre un développement d'implantation d'éoliennes maîtrisé sur le territoire. Sur la base des connaissances liées aux contraintes et aux enjeux du territoire, les élus pourront définir des zones favorables au développement d'implantation d'éoliennes en prenant en compte le **Schéma Régional Eolien**. Il s'agit de délimiter des zones où une facilitation d'implantation sera établie. Cela permettra de veiller à une cohérence de développement et à limiter l'implantation « désordonnée » éventuelle sur le territoire.

Développer la production d'énergie solaire. Les petites installations individuelles de production d'énergie solaire ainsi que les installations plus conséquentes, liées par exemple aux exploitations agricoles, et privilégiant l'utilisation des toitures de bâtiments sont à encourager. Si les projets de centrales solaires au sol, engagés après la date d'approbation du SCOT, sont interdits en zone agricole afin de préserver le foncier, les espaces difficiles à valoriser, tels que les friches sur lesquels le développement d'habitat ou d'activités n'est pas possible, pourront être mobilisés. De même, les délaissés inclus dans les zones d'activités pourront être mobilisés à cette fin.

Recommandations
[R24]

Organiser la filière bois-énergie sur le territoire. Les collectivités dans le cadre de leurs projets d'aménagements (habitat, activités, et /ou équipements) sont invitées à réfléchir au développement de réseaux de chaleur privilégiant les énergies renouvelables s'appuyant sur un approvisionnement local.

Encourager la réhabilitation thermique des logements. Dans les PLH envisagés, les intercommunalités encourageront les actions de réhabilitation du bâti précaire énergétiquement et veilleront particulièrement à une plus grande maîtrise des coûts énergétiques, notamment dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Diminuer la consommation d'énergie générée par l'éclairage public. Il s'agit d'étudier les possibilités à mettre en œuvre pour limiter la pollution lumineuse nocturne et réduire la consommation de l'éclairage public via notamment la généralisation des systèmes basse-tension ou d'allumage sélectif.

3.4 - CONCEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN TENANT COMPTE DES RISQUES ET EN MAÎTRISANT LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

3.4.1 – CONFORTER LA GESTION PERFORMANTE DES DÉCHETS

Recommandations
[R25]

Gérer et valoriser les déchets durablement. En cohérence avec les documents réalisés à l'échelle régionale et départementale, les collectivités devront poursuivre les actions de sensibilisation envers la réduction et le tri des déchets ménagers. Il sera également intéressant d'intégrer des dispositifs facilitant le tri à la source dans les opérations d'aménagement afin de permettre notamment le tri et le compostage au plus près des gisements (points d'apports volontaires).

Développer la valorisation des déchets à des fins énergétiques notamment la co-méthanisation. Il s'agit d'encourager la mise en place de filières de valorisation des déchets issus de l'agriculture associée à des déchets organiques des collectivités afin de produire de l'énergie localement.

3.4.2 – AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L’AIR

Prescriptions [P41]

Améliorer la qualité de l’air. Il s’agit de mettre en œuvre les mesures en faveur du renforcement des transports collectifs, du développement des modes alternatifs à l’usage individuel de la voiture, de la promotion de la production et de l’utilisation des énergies renouvelables sur le territoire et d’une gestion durable des déchets.

3.4.3 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Prescriptions [P42]

Définir la stratégie de développement urbain en compatibilité avec les plans de prévention des risques. Il s’agit de privilégier l’urbanisation dans les zones non exposées et de justifier de la limitation des développements projetés dans les secteurs concernés autorisant les constructions.

Améliorer la connaissance du risque d’inondation, en l’absence de PPRi et adapter les règles d’urbanisme. Les documents d’urbanisme veilleront à identifier graphiquement les secteurs exposés aux risques d’inondations en s’appuyant, lorsqu’ils existent, sur les atlas des zones inondables, ou en évaluant sa probabilité et son intensité au regard des éléments de connaissance et d’expérience dont les collectivités disposent. Ils définiront des règles d’urbanisme adaptées à la nature des risques identifiés.

Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain sur la commune de Châteaudun. Lors de toute opération d’aménagement ou lors de l’élaboration de documents de planification, les collectivités tiendront compte des zones de risques afin de ne pas entraîner un accroissement de la population exposée.

Délimiter les sites et secteurs exposés au risque de mouvements de terrain. Il s’agit de faire mention de la présence de cavités et galeries souterraines dans le rapport de présentation des documents d’urbanisme, de localiser les secteurs potentiellement concernés et d’indiquer les dispositions prises au regard de leur présence. Elles tiendront à jour un inventaire en fonction des éléments de connaissance et d’expérience à leur disposition.

Limiter l’urbanisation dans les zones concernées par un risque d’effondrement. Les documents d’urbanisme interdiront l’implantation de toute construction dans les secteurs où le risque est avéré et dont les cavités recensées n’auraient pas été traitées en vue de neutraliser le risque d’effondrement. Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, une étude de sol pourra être réalisée

pour les constructions nouvelles afin de mettre en œuvre, par des prescriptions appropriées, les principes de précaution et de prévention des risques.

Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Technologique sur la commune de Brou. Lors de toute opération d'aménagement ou lors de l'élaboration de documents de planification, les collectivités tiendront compte des périmètres de danger autour des installations classées afin de ne pas entraîner un accroissement du risque, notamment par une augmentation de la population exposée.

Orienter l'implantation des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement. Les activités dangereuses ou génératrices de nuisances feront l'objet de mesures de limitation du risque à la source. L'implantation des nouvelles activités classées se fera à l'écart des secteurs résidentiels et des zones soumises au risque d'inondation. Le choix de leur implantation prendra également en compte le nouveau trafic généré par la nature de l'activité.

Préserver les champs d'expansion de crue. Il s'agit de définir dans les documents d'urbanisme les mesures pour maintenir voire constituer des zones d'expansion des crues le long des cours d'eau en préservant les champs d'inondation naturels, dont les zones humides. L'entretien des cours d'eau et des fossés par les collectivités et les propriétaires concernés est également à assurer de manière à garantir l'écoulement naturel de l'eau.

Valoriser les espaces inondables. Il s'agit d'appuyer les initiatives destinées à mettre en valeur les espaces classés inconstructibles qui bordent les cours d'eau et qui constituent des lieux stratégiques à se réapproprier. La réalisation d'aménagements légers n'entravant pas l'écoulement des eaux, respectueux des milieux naturels, et destinés à la pratique d'activités de nature, de détente ou de loisirs compatibles avec la vulnérabilité du site pourront être autorisées.

Adapter les choix d'urbanisation à la présence de canalisations et infrastructures de transport de matières dangereuses. Il s'agit de tenir compte, dans les choix d'aménagement, des infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs) et de celles transportant des sources d'énergie (gazoduc, lignes à haute et très haute tension) pour rechercher, lorsque cela est possible, à ne pas augmenter l'exposition aux risques des populations.

Recommandations
[R26]

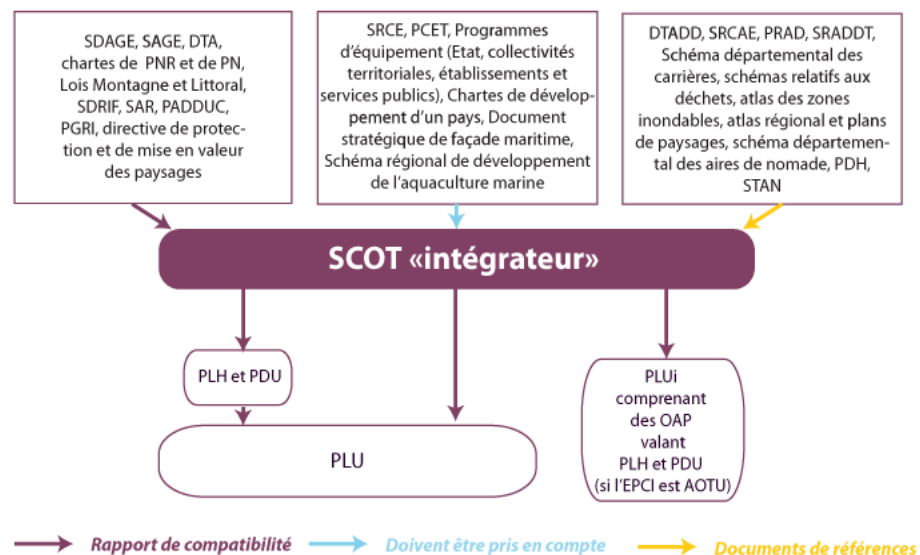
2.2.3 3.4.4 – LIMITER L'EXPOSITION DES HABITANTS AUX NUISANCES SONORES

**Prescriptions
[P43]**

Réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores générées pour les infrastructures de transports. Les collectivités tiendront compte des périmètres affectés par le bruit et appliqueront les mesures concernant la construction en bordure des grands axes routiers et ferroviaires. Ces mesures, inscrites dans les classements établis par arrêté préfectoral, doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme.

ANNEXES

Annexes



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

PLUi : 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

Liste des activités artisanales : codes APE, libellés et typologie d'activités

Code APE	APE activité artisanal - Libellé	Typologie d'activités	Prise en compte par les objectifs du DOO (volet commerce)
5510Z	Hôtels et hébergement similaire	Cafés, hôtels, restaurants	
5610A	Restauration traditionnelle	Cafés, hôtels, restaurants	
5610C	Restauration de type rapide	Cafés, hôtels, restaurants	
5630Z	Débites de boissons	Cafés, hôtels, restaurants	
9329Z	Autres activités récréatives et de loisirs	Cafés, hôtels, restaurants	
1013B	Charcuterie	alimentaire	X
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	alimentaire	X
1071D	Pâtisserie	alimentaire	X
4711B	Commerce d'alimentation générale	alimentaire	X
4711C	Supérettes	alimentaire	X
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	alimentaire	X
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	alimentaire	X
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	alimentaire	X
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	alimentaire	X
5621Z	Services des traiteurs	alimentaire	X
1011Z	Transformation et conservation de la viande de boucherie	artisanat de production alimentaire	
1013A	Préparation industrielle de produits à base de viande	artisanat de production alimentaire	
1039B	Transformation et conservation de fruits	artisanat de production alimentaire	
1051A	Fabrication de lait liquide et de produits frais	artisanat de production alimentaire	
1051C	Fabrication de fromage	artisanat de production alimentaire	
1071B	Cuisson de produits de boulangerie	artisanat de production alimentaire	
1072Z	Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation	artisanat de production alimentaire	
1082Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie	artisanat de production alimentaire	
1083Z	Transformation du thé et du café	artisanat de production alimentaire	
1085Z	Fabrication de plats préparés	artisanat de production alimentaire	
1089Z	Fabrication d'autres produits alimentaires n.c.a.	artisanat de production alimentaire	
1101Z	Production de boissons alcooliques distillées	artisanat de production alimentaire	
1105Z	Fabrication de bière	artisanat de production alimentaire	
1310Z	Préparation de fibres textiles et filature	Artisanat de production non alimentaire	
1320Z	Tissage	Artisanat de production non alimentaire	

1330Z	Ennoblement textile	Artisanat de production non alimentaire	
1391Z	Fabrication d'étoffes à mailles	Artisanat de production non alimentaire	
1392Z	Fabrication d'articles textiles, sauf habillement	Artisanat de production non alimentaire	
1396Z	Fabrication d'autres textiles techniques et industriels	Artisanat de production non alimentaire	
1399Z	Fabrication d'autres textiles n.c.a.	Artisanat de production non alimentaire	
1411Z	Fabrication de vêtements en cuir	Artisanat de production non alimentaire	
1412Z	Fabrication de vêtements de travail	Artisanat de production non alimentaire	
1413Z	Fabrication de vêtements de dessus	Artisanat de production non alimentaire	
1414Z	Fabrication de vêtements de dessous	Artisanat de production non alimentaire	
1419Z	Fabrication d'autres vêtements et accessoires	Artisanat de production non alimentaire	
1439Z	Fabrication d'autres articles à mailles	Artisanat de production non alimentaire	
1512Z	Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie	Artisanat de production non alimentaire	
1520Z	Fabrication de chaussures	Artisanat de production non alimentaire	
1610A	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation	Artisanat de production non alimentaire	
1623Z	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries	Artisanat de production non alimentaire	
1624Z	Fabrication d'emballages en bois	Artisanat de production non alimentaire	
1629Z	Fabrication d'objets divers en bois. Fabrication d'objets en liège, vannerie et sparterie	Artisanat de production non alimentaire	
2219Z	Fabrication d'autres articles en caoutchouc	Artisanat de production non alimentaire	
2229A	Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques	Artisanat de production non alimentaire	
2229B	Fabrication de produits de consommation courante en matières plastiques	Artisanat de production non alimentaire	

2319Z	Fabrication et façonnage d'autres articles en verre, y compris verre technique	Artisanat de production non alimentaire	
2341Z	Fabrication d'articles céramiques à usage domestique ou ornemental	Artisanat de production non alimentaire	
2361Z	Fabrication d'éléments en béton pour la construction	Artisanat de production non alimentaire	
2363Z	Fabrication de béton prêt à l'emploi	Artisanat de production non alimentaire	
2370Z	Taille, façonnage et finissage de pierres	Artisanat de production non alimentaire	
2451Z	Fonderie de fonte	Artisanat de production non alimentaire	
2511Z	Fabrication de structures métalliques et de parties de structures	Artisanat de production non alimentaire	
2512Z	Fabrication de portes et fenêtres en métal	Artisanat de production non alimentaire	
2550A	Forge, estampage, matriçage. Métallurgie des poudres	Artisanat de production non alimentaire	
2561Z	Traitement et revêtement des métaux	Artisanat de production non alimentaire	
2562B	Mécanique industrielle	Artisanat de production non alimentaire	
2572Z	Fabrication de serrures et de ferrures	Artisanat de production non alimentaire	
2573A	Fabrication de moules et modèles	Artisanat de production non alimentaire	
2573B	Fabrication d'autres outillages	Artisanat de production non alimentaire	
2599B	Fabrication d'autres articles métalliques	Artisanat de production non alimentaire	
2611Z	Fabrication de composants électroniques	Artisanat de production non alimentaire	
2640Z	Fabrication de produits électroniques grand public	Artisanat de production non alimentaire	
2712Z	Fabrication de matériel de distribution et de commande électrique	Artisanat de production non alimentaire	
2733Z	Fabrication de matériel d'installation électrique	Artisanat de production non alimentaire	
2740Z	Fabrication d'appareils d'éclairage électrique	Artisanat de production non alimentaire	

2814Z	Fabrication d'autres articles de robinetterie	Artisanat de production non alimentaire	
2825Z	Fabrication d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels	Artisanat de production non alimentaire	
2829B	Fabrication d'autres machines d'usage général	Artisanat de production non alimentaire	
2830Z	Fabrication de machines agricoles et forestières	Artisanat de production non alimentaire	
2849Z	Fabrication d'autres machines-outils	Artisanat de production non alimentaire	
2892Z	Fabrication de machines pour l'extraction ou la construction	Artisanat de production non alimentaire	
2893Z	Fabrication de machines pour l'industrie agro-alimentaire	Artisanat de production non alimentaire	
2899B	Fabrication d'autres machines spécialisées	Artisanat de production non alimentaire	
2920Z	Fabrication de carrosseries et remorques	Artisanat de production non alimentaire	
3101Z	Fabrication de meubles de bureau et de magasin	Artisanat de production non alimentaire	
3103Z	Fabrication de matelas	Artisanat de production non alimentaire	
3212Z	Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie	Artisanat de production non alimentaire	
3213Z	Fabrication d'articles de bijouterie fantaisie et articles similaires	Artisanat de production non alimentaire	
3220Z	Fabrication d'instruments de musique	Artisanat de production non alimentaire	
3240Z	Fabrication de jeux et jouets	Artisanat de production non alimentaire	
3250A	Fabrication de matériel médico-chirurgical et dentaire	Artisanat de production non alimentaire	
3250B	Fabrication de lunettes	Artisanat de production non alimentaire	
3299Z	Autres activités manufacturières n.c.a.	Artisanat de production non alimentaire	
3320C	Conception d'ensemble et assemblage sur site industriel d'équipements de contrôle des processus industriels	Artisanat de production non alimentaire	
4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers	artisanat de production non alimentaire	
9524Z	Réparation de meubles et d'équipements du foyer	Artisanat de production non alimentaire	

4511Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	Automobile	
4520A	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers	Automobile	
4520B	Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles	Automobile	
4532Z	Commerce de détail d'équipements automobiles	Automobile	
4540Z	Commerce et réparation de motocycles	Automobile	
4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	Automobile	
7120A	Contrôle technique automobile	automobile	
3109B	Fabrication d'autres meubles et industries connexes de l'ameublement	BTP	
4110C	Promotion immobilière d'autres bâtiments	BTP	
4120A	Construction de maisons individuelles	BTP	
4120B	Construction d'autres bâtiments	BTP	
4299Z	Construction d'autres ouvrages de génie civil n.c.a.	BTP	
4312A	Travaux de terrassement courants et travaux préparatoires	BTP	
4312B	Travaux de terrassement spécialisés ou de grande masse	BTP	
4321A	Travaux d'installation électrique dans tous locaux	BTP	
4322A	Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux	BTP	
4322B	Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation	BTP	
4329A	Travaux d'isolation	BTP	
4329B	Autres travaux d'installation n.c.a.	BTP	
4331Z	Travaux de plâtrerie	BTP	
4332A	Travaux de menuiserie bois et PVC	BTP	
4332B	Travaux de menuiserie métallique et serrurerie	BTP	
4333Z	Travaux de revêtement des sols et des murs	BTP	
4334Z	Travaux de peinture et vitrerie	BTP	
4339Z	Autres travaux de finition	BTP	
4391A	Travaux de charpente	BTP	
4391B	Travaux de couverture par éléments	BTP	
4399A	Travaux d'étanchéification	BTP	
4399B	Travaux de montage de structures métalliques	BTP	
4399C	Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment	BTP	
4399D	Autres travaux spécialisés de construction	BTP	
7410Z	Activités spécialisées de design	BTP	
7490A	Activité des économistes de la construction	BTP	
4622Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fleurs et plantes	commerce de gros	
4642Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'habillement et de chaussures	commerce de gros	

4651Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'ordinateurs, d'équipements informatiques périphériques et de logiciels	commerce de gros	
4661Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel agricole	commerce de gros	
4662Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de machines-outils	commerce de gros	
4664Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de machines pour l'industrie textile et l'habillement	commerce de gros	
4666Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres machines et équipements de bureau	commerce de gros	
4669B	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements industriels divers	commerce de gros	
4669C	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements divers pour le commerce et les services	commerce de gros	
4672Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de minerais et métaux	commerce de gros	
4673A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction	commerce de gros	
4674B	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures pour la plomberie et le chauffage	commerce de gros	
4690Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) non spécialisé	commerce de gros	
4781Z	Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés	commerce non sédentaire	
4789Z	Autres commerces de détail sur éventaires et marchés	commerce non sédentaire	
4791A	Vente à distance sur catalogue général	commerce non sédentaire	
4799B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés n.c.a.	commerce non sédentaire	
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4759A	Commerce de détail de meubles	métiers d'art	X
4759A	Commerce de détail de meubles	métiers d'art	X
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer	métiers d'art	X
4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4772A	Commerce de détail de la chaussure	métiers d'art	X
4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	métiers d'art	X
4778A	Commerces de détail d'optique	métiers d'art	X
7420Z	Activités photographiques	métiers d'art	X
9525Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	métiers d'art	X
0162Z	Activités de soutien à la production animale	Services	
1812Z	Autre imprimerie (labour)	Services	

1813Z	Activités de pré-presse	Services	
1814Z	Reliure et activités connexes	Services	
3311Z	Réparation d'ouvrages en métaux	Services	
3312Z	Réparation de machines et équipements mécaniques	Services	
3314Z	Réparation d'équipements électriques	Services	
3315Z	Réparation et maintenance navale	Services	
3319Z	Réparation d'autres équipements	Services	
3319Z	Réparation d'autres équipements	Services	
3320A	Installation de structures métalliques, chaudronnées et de tuyauterie	Services	
3320A	Installation de structures métalliques, chaudronnées et de tuyauterie	Services	
3320B	Installation de machines et équipements mécaniques	Services	
3320D	Installation d'équipements électriques, de matériels électroniques et optiques ou d'autres matériels	Services	
3811Z	Collecte des déchets non dangereux	Services	
3831Z	Démantèlement d'épaves	Services	
3832Z	Récupération de déchets triés	Services	
3900Z	Dépollution et autres services de gestion des déchets	Services	
4110A	Promotion immobilière de logements	Services	
4332C	Agencement de lieux de vente	Services	
4614Z	Intermédiaires du commerce en machines, équipements industriels, navires et avions	Services	
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	Services	X
4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	Services	X
4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	Services	X
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)	Services	X
4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	Services	X
4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	Services	X
4932Z	Transports de voyageurs par taxis	Services	
4939B	Autres transports routiers de voyageurs	Services	
4941A	Transports routiers de fret interurbains	Services	
4941B	Transports routiers de fret de proximité	Services	
6201Z	Programmation informatique	Services	
6202A	Conseil en systèmes et logiciels informatiques	Services	
6202B	Tierce maintenance de systèmes et d'applications informatiques	Services	
6209Z	Autres activités informatiques	Services	
6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	Services	
7111Z	Activités d'architecture	Services	

7112B	Ingénierie, études techniques	Services	
7120B	Analyses, essais et inspections techniques	Services	
7311Z	Activités des agences de publicité	Services	
8020Z	Activités liées aux systèmes de sécurité	Services	
8121Z	Nettoyage courant des bâtiments	Services	
8122Z	Autres activités de nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel	Services	
8129B	Autres activités de nettoyage n.c.a.	Services	
8130Z	Services d'aménagement paysager	Services	
8211Z	Services administratifs combinés de bureau	Services	
8219Z	Photocopie, préparation de documents et autres activités spécialisées de soutien de bureau	Services	
8292Z	Activités de conditionnement	Services	
8299Z	Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a.	Services	
8532Z	Enseignement secondaire technique ou professionnel	Services	
8551Z	Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs	Services	
8559A	Formation continue d'adultes	Services	
8690A	Ambulances	Services	
8810A	Aide à domicile	Services	
8899B	Action sociale sans hébergement n.c.a.	Services	
9002Z	Activités de soutien au spectacle vivant	Services	
9003A	Création artistique relevant des arts plastiques	Services	
9003B	Autre création artistique	Services	
9313Z	Activités des centres de culture physique	Services	
9511Z	Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques	Services	
9512Z	Réparation d'équipements de communication	Services	
9522Z	Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin	Services	
9523Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir	Services	
9529Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques	Services	
9601B	Blanchisserie-teinturerie de détail	Services	X
9602A	Coiffure	Services	X
9602B	Soins de beauté	Services	X
9603Z	Services funéraires	Services	X
9604Z	Entretien corporel	Services	X
9609Z	Autres services personnels n.c.a.	Services	X