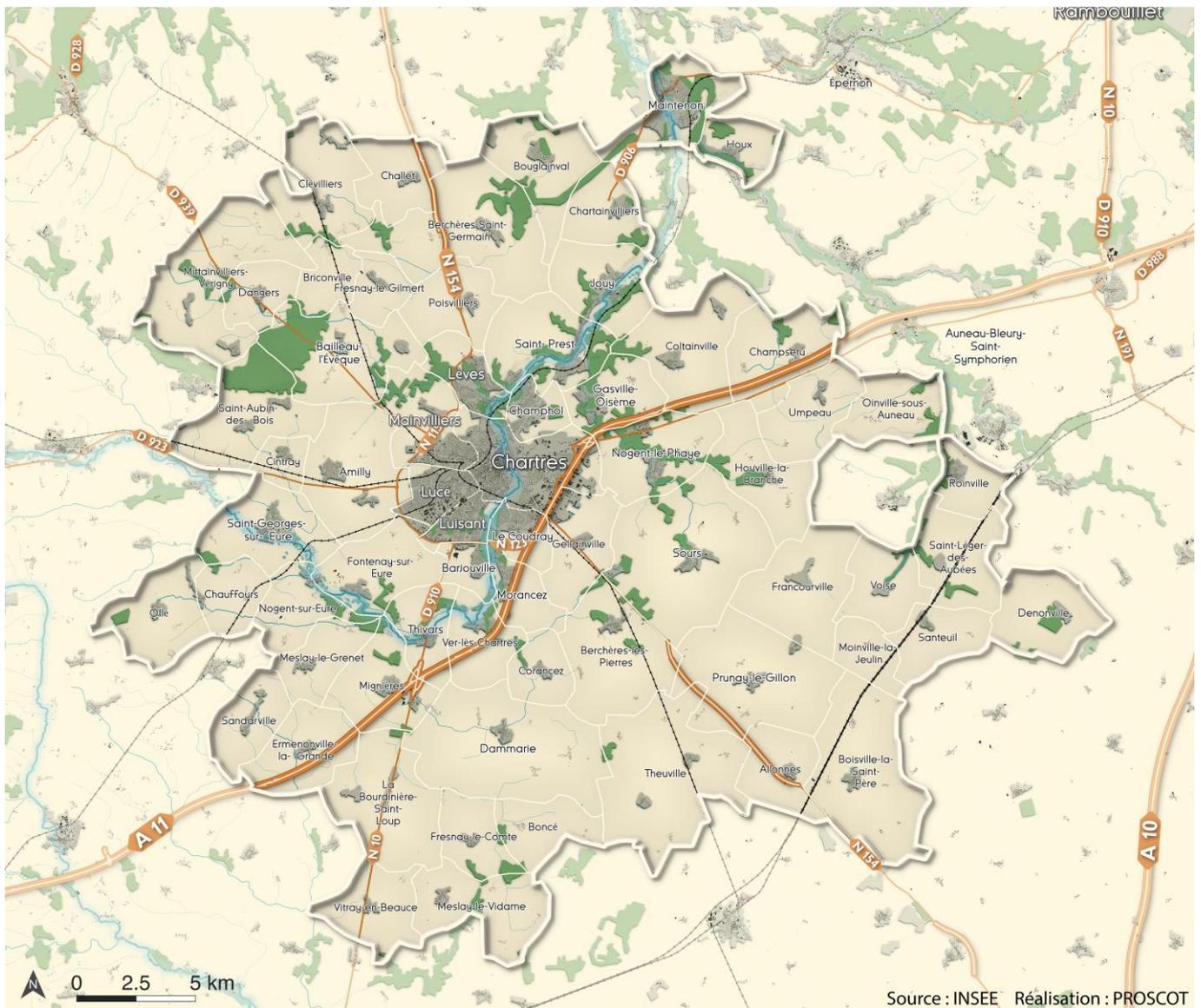


Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres métropole

Pièce 3

Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)





Le périmètre de Chartres métropole

Sommaire

Introduction	7
1 : Le cadre législatif du DOO	8
2 : Les grandes orientations générales de l'organisation de l'espace	12
3 : Le contenu du DOO	14
4 : Les clés de lecture du DOO	14
1. Un couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants	15
1.1 : Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace	17
1.2 : Construire une politique de l'habitat équilibrée favorisant tous les parcours	28
1.3 : Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité	30
1.4 : Développer l'attractivité par une nouvelle image du territoire alliant qualité du patrimoine et du cadre de vie	34
1.5 : Intégrer la trame verte et bleu dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération	38
1.6 : Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l'accroche aux flux externes et les complémentarités internes	54
2. Capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée	61
2.1 : Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départemental	63
2.2 : Tirer parti de l'intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image	71
3. Inscrire durablement le territoire dans la modernité	75
3.1 : Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux	77
3.2 : Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable	79
3.3 : Mettre en adéquation l'offre d'enseignement et de formation avec les besoins de l'économie locale	83
3.4 : Disposer d'une offre de service d'échelle métropolitaine	84
3.5 : Conforter l'agglomération comme pôle d'excellence régional	86
3. Annexes	91

INTRODUCTION

1. LE CADRE LEGISLATIF DU DOO

Article L.141-5 du code l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Gestion économe de l'espace : articles L141-6 à L141-9 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Le DOO peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document tenant lieu.

Le DOO peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L141-5, le DOO peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L111-11 ;

2° La réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées ».

Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains : articles L141-10 et L141-11 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la démolition. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Le DOO peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. »

Habitat : article L141-12 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs de nouveaux logements, répartis le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;

3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir. »

Transport et déplacements : articles L141-13 à L141-15 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

« Le DOO définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Le DOO précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Le DOO peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer

2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains. »

Équipement commercial et artisanal : article L141-16 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture ».

Qualité urbaine, architecturale et paysagère : articles L141-18 à L141-19 du Code de l'Urbanisme

« Le DOO peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Le DOO peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article. »

Équipements et services : article L141-20 du Code de l'Urbanisme

« Le DOO définit les grands projets d'équipements et de services. »

Infrastructures et réseaux de communications électroniques : article L141-21 du Code de l'Urbanisme

« Le DOO peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

Performances environnementales et énergétiques : article L141-22 du Code de l'Urbanisme

« Le DOO peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.

2. LES GRANDES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

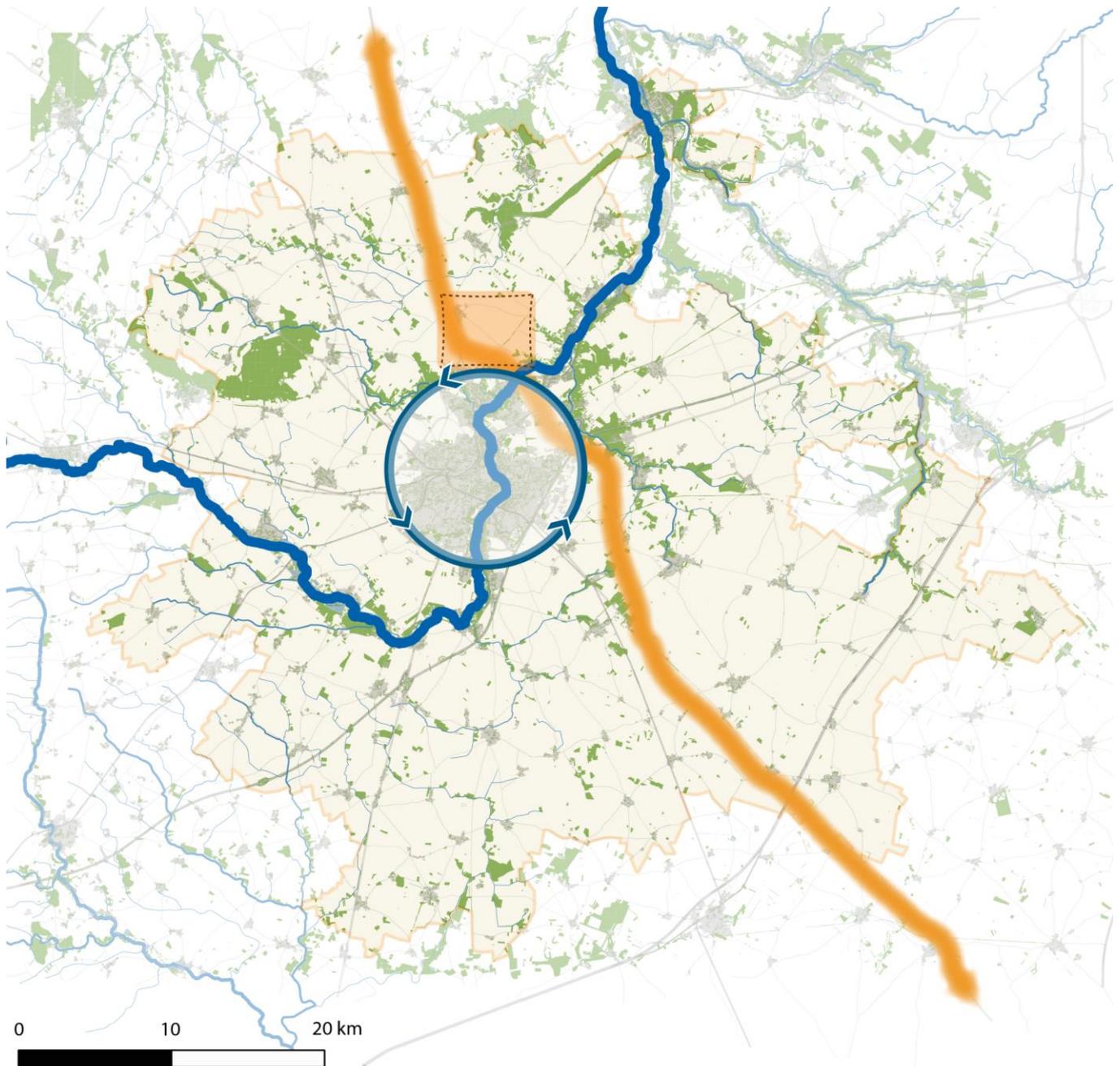
Comme l'ont montré les réflexions menées par l'ensemble des élus et acteurs du territoire lors de la phase prospective du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le SCoT est un document stratégique à moyen terme (horizon 2040) qui s'inscrit dans une démarche :

- Solidaire, retranscrivant la vision stratégique et partagée d'un territoire.
- Équilibrée, en confirmant le modèle choisi depuis 2006, celui d'une gestion du rapport entre espaces urbains et ruraux pour un développement durable équilibré dans une logique de complémentarité : maintien de l'équilibre démographique existant entre le pôle urbain (66% de la population) et le pôle rural (34%).
- Opérationnelle, mettant au centre de la réflexion les projets du SCoT dans une approche d'aménagement cohérente et garantissant le cadre de vie (montée en gamme des fonctions métropolitaines, mise en valeur de la trame verte et bleue, ...).

Ces réflexions stratégiques s'inscrivent néanmoins dans un horizon à plus long terme, au-delà de la période du présent SCoT, prenant en compte des projets d'aménagement d'échelle métropolitaine voire nationale, en premier lieu desquels la mise en concession autoroutière de la Nationale 154.

La réalisation de cette infrastructure majeure pour l'agglomération, aussi bien pour l'arrimer aux grands flux nationaux que pour fluidifier les déplacements à son échelle, ouvre de nouvelles perspectives d'aménagement sur le secteur nord de l'agglomération, secteur stratégique pour :

- Capturer les flux émanant de l'A154 (échanges Nord-Sud entre la façade maritime normande et le Val-de-Loire et liaisons avec l'A11),
- Renforcer le positionnement touristique de l'agglomération par l'intermédiaire d'un équipement de loisir à fort rayonnement, confortant l'attractivité générale du territoire, au-delà de sa fonction économique.



	Privilégier le renforcement des fonctions résidentielles et économiques au sein du pôle urbain et le maintien du rapport 2/3 - 1/3 entre pôle urbain et espace rural		Conforter l'attractivité du territoire en captant les flux de l'A154 sur le secteur Nord de l'agglomération, pour l'émergence d'un projet économique comprenant un parc de loisirs
	Renforcer la vallée de l'Eure dans son rôle de « colonne vertébrale » environnementale et de support des mobilités douces		Privilégier la réalisation de logements (construction, réhabilitation) au sein du tissu urbain pour limiter la consommation d'espaces
	Arrimer le territoire aux flux majeurs et fluidifier les mobilités internes avec la mise en concession autoroutière de la N154		

Grands principes de développement de l'agglomération à long terme

3. LE CONTENU DU DOO

Le DOO constitue l'outil de mise en œuvre du projet politique qu'est le PADD en définissant des objectifs juridiquement opposables aux documents inférieurs (documents d'urbanisme, PLH, PDU, ZAC et opérations de plus de 5 000 m², autorisations commerciales...).

- Le plan du DOO conserve la trame du PADD, tout en l'adaptant, afin de mettre en valeur la cohérence entre les deux documents.
- Le contenu est logiquement lié aux capacités de mise en œuvre par les documents d'urbanisme et de programmation qui doivent être compatibles avec le SCoT.

4. LES CLES DE LECTURE DU DOO

AXE 1, 2 et 3 :

Ce sont les grandes parties du DOO, reprenant les trois axes stratégiques du PADD.

Orientation 1.1, 1.2, ...

Il s'agit d'orientations générales englobant plusieurs objectifs ayant pour vocation à être mis en œuvre par les documents inférieurs. Une introduction éventuelle fait le lien entre le PADD et les objectifs du DOO opposables qui en découlent.

Objectif 1.1.1, 1.1.2, ...

Il s'agit des objectifs plus précis ou actions qui en découlent, que les documents d'urbanisme et de programmation doivent mettre en œuvre.

Ces objectifs se composent :

→ De prescriptions :

Elles doivent être mises en œuvre **en compatibilité** par les collectivités (introduites par une flèche noire).

→ De recommandations, informations ou exemples

Elles correspondent à de grands principes ou des intentions pour renforcer l'attractivité du territoire. Elles sont soumises à une plus libre appréciation des collectivités (introduites par une flèche bleue et rédigées en bleu).

Ces prescriptions et ces recommandations peuvent, en fonction des besoins, être accompagnées d'illustrations pédagogiques ou de conseils dans la manière de les traiter.



Bords de l'Eure

AXE 1 : UN COUPLE VILLE/CAMPAGNE : UNE ALLIANCE AU BÉNÉFICE DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

« Notre richesse collective est faite de notre diversité »

Révéler le potentiel d'une agglomération telle que Chartres métropole demande de prendre en compte la diversité des situations et typologies de ses 66 communes, chacune ayant en « ligne de mire » l'affermissement de son cadre de vie.

Si tout l'enjeu réside dans cet équilibre de développement à trouver entre espace aggloméré et espace rural, cette première partie vise à fixer des conditions d'aménagement, propices à un développement spécifique à chacun de ces espaces.

Derrière cette spécificité, les conditions d'aménagement ci-après concourent à un objectif commun, celui de valoriser un cadre de vie propice à l'épanouissement de la population, tant en matière d'habitat, d'environnement, de mobilité...

Orientation 1.1 : Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace

L'enjeu réside dans la complémentarité entre espaces urbains et ruraux, à travers une organisation à consolider, avec pour ambition l'affirmation de la capacité d'entraînement de ses espaces urbains, au profit d'un tissu rural dynamisé et vecteur de proximité pour ses populations.

Objectif 1.1.1 : Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future

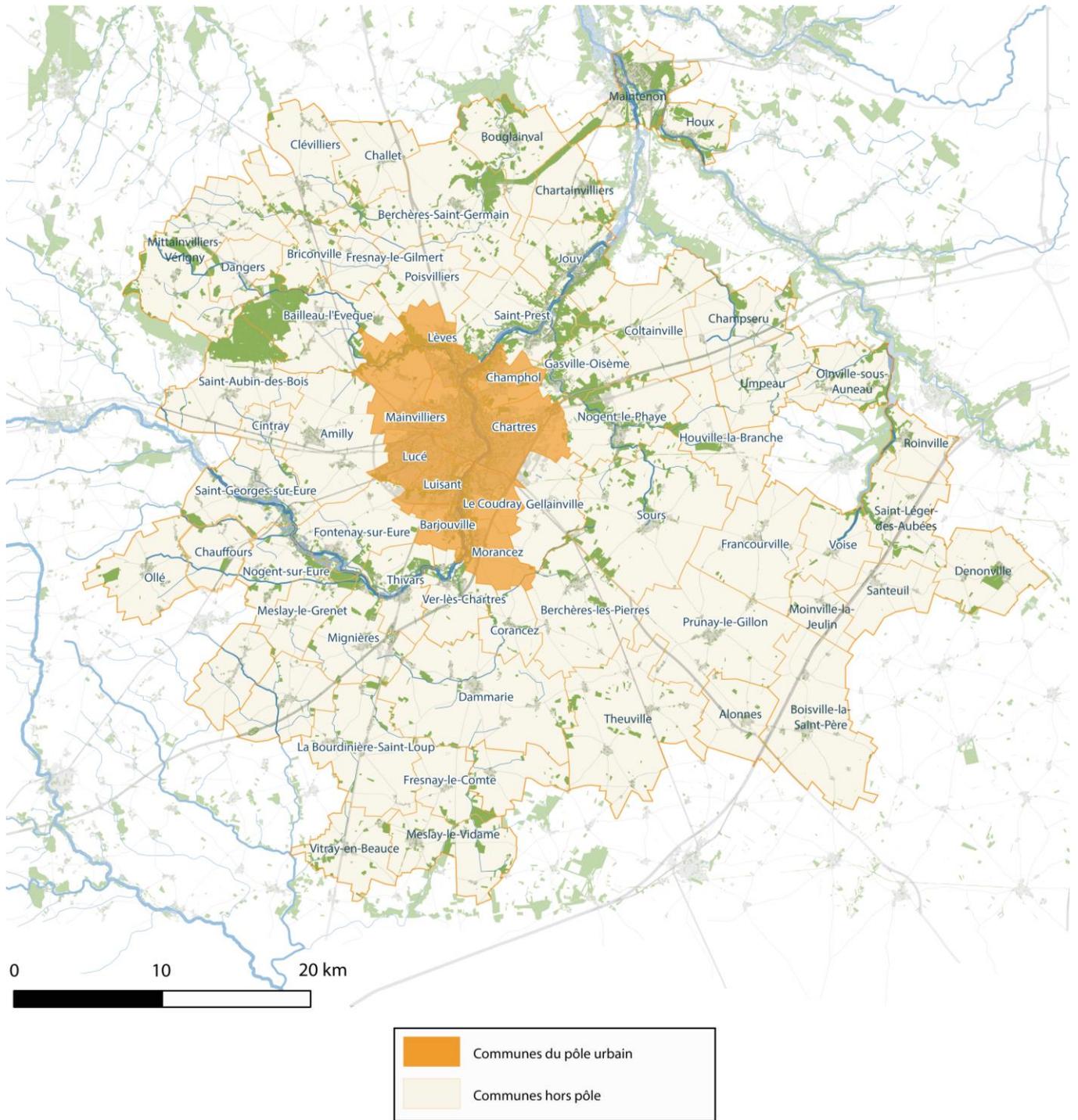
1.1.1.1 : Préserver les grands équilibres démographiques actuels

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe l'ambition démographique de Chartres métropole à hauteur de **160 000 habitants à horizon 2040, soit près de 21 600 habitants supplémentaires** sur la période du SCoT 2019-2040 (près de 1 000 habitants supplémentaires en moyenne par an).

L'objectif vise à **maintenir le niveau d'équilibre démographique actuel entre espaces urbains et ruraux (66% de la population au sein du pôle urbain et 34% en dehors)** et à permettre une meilleure maîtrise de l'étalement urbain.

Territoire	Population 2019 (estimation)	Population 2040	Poids démographique 2040	Evolution pop 2019-2040	
				Total	par an
Pôle urbain <small>(9 communes : Barjouville, Chartres, Champfol, Le Coudray, Léves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)</small>	91 353	105 600	66%	14 247	678
Hors pôle urbain <small>(57 autres communes)</small>	47 060	54 400	34%	7 340	350
SCoT Chartres métropole	138 413	160 000	100%	21 587	1 028

Objectifs démographiques du SCoT à horizon 2040



Communes du pôle urbain et hors du pôle urbain

1.1.1.2 : Proposer une offre de logements en réponse à l'ambition démographique

Afin de répondre aux besoins en logements des populations actuelles et futures tels qu'exprimés dans le PADD, **la production nouvelle de logements est estimée à près de 15 300 unités à horizon 2040**, comme calculée ci-après.

Cette production considère comme nouveaux logements ceux résultant de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes, de renouvellement urbain.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs de programmation de logements définis à l'échelle de l'agglomération dans un souci de préservation des équilibres actuels entre pôle urbain et communes hors pôle urbain, selon le principe du 2/3 - 1/3 en faveur du pôle urbain.
- Dès lors, les communes organiseront leur politique publique en matière d'habitat au regard des besoins en logements à l'horizon 2040, dans l'objectif de renforcer leurs centres-villes et centres-bourgs (cf. objectif 1.1.2).

Il est à préciser que ces volumes de logements peuvent être dépassés si la consommation d'espace n'excède pas la limite fixée par le SCoT et à condition que le niveau d'accueil de populations corresponde à la capacité d'accueil réelle du territoire.

Indicateurs	Source	2019	2040	Evolution 2019-2040	
Taux d'occupation des résidences principales	Calcul	2,18	2,03	-0,15	
Population des résidences principales	Insee	136 484	157 770	21 286	
Nombre de résidences principales (RP)	Insee	62 563	77 719	15 156	
Nombre de résidences secondaires (RS)	Insee	1 070	1 570	500	
Nombre de logements vacants (LV)	Insee	5 437	5 037	-400	
Parc total de logements	Insee	69 070	84 326	15 256	
				Besoins engendrés (en nombre de logements)	
				2019-2040	2019-2040 (par an)
(A) Renouvellement	Objectif du SCoT			700	33
(B) Variation	Evolution RS + Evolution LV (objectif du SCoT)			100	5
(C) Desserrement	(Pop des RP 2019 / tx d'occupation 2040) - nombre de RP 2019			4 670	222
Point mort	A+B+C			5 470	260
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	Logements construits - point mort			9 786	466

Calcul des objectifs résidentiels du SCoT sur la période 2019-2040

Clés de lecture des objectifs résidentiels

Sur la base des tendances observées au cours de la dernière période, le besoin en logements est calculé pour la période 2019-2040, en se basant sur les grands objectifs du PADD, à savoir :

- Un objectif démographique de 160 000 habitants (+ 1 000 habitants en moyenne par an entre 2019 et 2040) ;
- Un objectif de renouvellement de l'ordre de 700 logements (majoritairement localisés dans les communes de Chartres et Mainvilliers avec les projets ANRU du quartier des Clos et Tallemont-Bretagne).
- La volonté de réduire le nombre de logements vacants de 400 unités, pour atteindre un taux de vacance de près de 6% du parc.
- Un renforcement du parc des résidences secondaires en résonance à la stratégie touristique portée à l'échelle de l'agglomération (500 résidences secondaires supplémentaires, pour atteindre un taux comparable à celui observé actuellement autour de 2%).

L'objectif de population est croisé avec l'évolution de la taille des ménages. Le phénomène de desserrement, lié à l'évolution des modes de vie et au vieillissement global, ferait passer la taille des ménages de 2,18 personnes en 2019 à 2,03 en moyenne en 2040 (il s'agit d'une estimation). Sur cette base, les objectifs résidentiels du SCoT conduisent à :

- Un renouvellement de 700 logements.
- Une variation de la vacance et des résidences secondaires qui réduisent le besoin de 100 logements.
- Un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 4 670 logements.

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 5 470 logements (soit en moyenne 260 par an),

En réalité, la création de près de 15 300 logements entre 2019 et 2040 suffit à absorber le point mort et laisse un excédent d'environ 9 800 logements pour l'accueil de nouvelles populations.

Définition

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, ...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

Territoire	Parc de logements 2019 (estimation)	Parc de logements 2040 (objectifs)	Besoins en logements 2019-2040	Poids des nouveaux logements 2019-2040
Pôle urbain (Barjouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)	45 586	55 655	10 069	66%
Hors pôle urbain (67 autres communes)	23 484	28 671	5 187	34%
SCoT Chartres métropole	69 070	84 326	15 256	100%

Répartition des objectifs résidentiels du SCoT sur la période 2019-2040

Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines

1.1.2.1 : S'appuyer sur des objectifs chiffrés pour mettre en œuvre les outils nécessaires à l'optimisation foncière

Comme précisé au travers de l'objectif de 1.1.1, l'agglomération évalue un besoin en logements de l'ordre de 15 300 logements, afin non seulement de maintenir le niveau de population actuel (prise en compte du phénomène de desserrement des ménages) mais aussi d'accueillir près de 21 600 nouveaux habitants à l'horizon 2040.

Comme indiqué dans le PADD, la stratégie de développement menée par le SCoT conduit à limiter la consommation d'espace en extension et à redynamiser les centralités, en cherchant notamment à privilégier la mobilisation des disponibilités foncières situées au sein du tissu urbain existant.

Territoire	Besoins en logements 2019-2040	Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine	
		Pourcentage de logements	Nombre de logements
Pôle urbain <i>(Bajouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)</i>	10 069	70%	7 048
Hors pôle urbain <i>(57 autres communes)</i>	5 187	40%	2 075
SCoT Chartres métropole	15 256	60%	9 123

Objectifs résidentiels du SCoT sur la période 2019-2040 au sein de l'enveloppe urbaine

En moyenne, le SCoT fixe l'objectif de réaliser 60% minimum du besoin en logements (soit près de 9 100 logements à l'échelle du SCoT) au sein des enveloppes urbaines.

Cet objectif est décliné entre le pôle urbain et les communes hors pôle en prenant en compte les spécificités de chacun de ces espaces, au regard de leur capacité et dans un souci d'articulation avec les documents d'urbanisme locaux déjà réalisés ou en cours de réalisation.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles avec les objectifs chiffrés de mobilisation minimum de l'enveloppe urbaine définis par le SCoT.

S'agissant d'objectifs minimum, ces objectifs peuvent donc être dépassés si le contexte le permet. À ce titre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU(i) devront constituer un levier permettant l'encadrement de la densification des centralités du territoire.

1.1.2.2 : Identifier les enveloppes urbaines pour un développement prioritaire

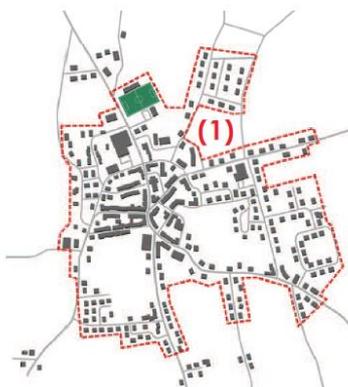
Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter leur enveloppe urbaine en prenant en compte les espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière ou naturelle, et des enjeux de maintien d'une agriculture périurbaine (maraîchage notamment) si le cas se présente.
- Les documents d'urbanisme locaux mobilisent de manière privilégiée les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements. Ils réalisent un recensement des dents creuses à leur échelle.
- L'enveloppe urbaine constitue une délimitation continue, contenant un ou plusieurs espaces urbains, pour former un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres-bourgs ainsi que les villages importants pouvant constituer une autre centralité au sein de la même commune et ayant vocation à se développer, ce dernier cas demeurant exceptionnel.
- La délimitation des enveloppes urbaines sera réalisée par les communes au cours de l'élaboration du zonage de leur PLU. Dans ce cadre, le SCot incite à la définition d'enveloppes urbaines « optimales », desquelles sont exclus les espaces productifs. La fonctionnalité agricole, forestière et écologique des espaces doit effectivement être considérée lors de la délimitation des enveloppes urbaines afin de permettre le maintien des activités productives existantes et des espaces urbains de qualité ».

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles



Enveloppe urbaine « optimale » si espace agricole productif (1)



Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)

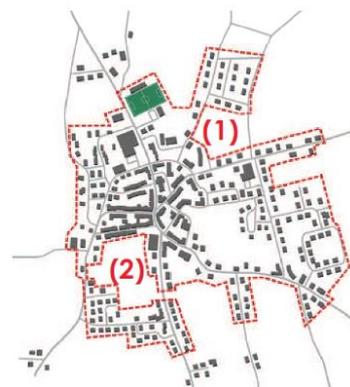
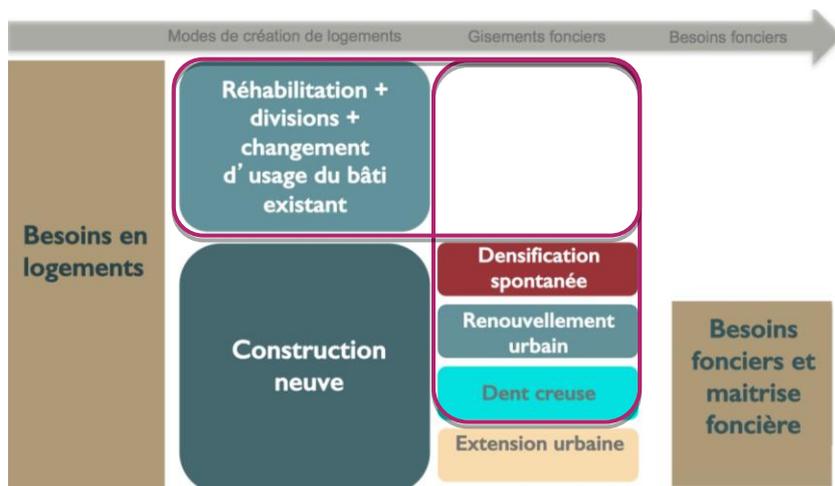


Illustration d'exemples de définition de l'enveloppe urbaine

Prescriptions

- Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :
- à la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti,
 - à la densification spontanée (division parcellaire),
 - aux dents creuses (terrain libre entre deux constructions),
 - aux îlots et cœurs d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain),
 - au renouvellement urbain (démolition / reconstruction).



Une mobilisation privilégiée des disponibilités au sein des enveloppes urbaines

- Les documents d'urbanisme déterminent les possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long terme, de ces capacités résultantes :
- de la dureté foncière et du comportement des propriétaires privés,
 - de l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement : emplacements réservés, acquisition, opération d'aménagement public,
 - du marché local,
 - du temps de mise en œuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites,
 - des besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, perspective paysagère, gestion de l'eau pluviale et des ruissellements, gestion des risques...
- Les documents d'urbanisme proscrivent l'extension de l'urbanisation des hameaux*, mais permettent leur densification ponctuelle dans les conditions définies par la Loi, à savoir dans les secteurs U s'ils présentent les caractéristiques d'un espace urbanisé ou dans les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) ne générant pas d'impact sur les espaces agricoles.

Définition

***Hameau** : partie du territoire localisée en discontinuité du tissu urbain existant d'un village ou d'une agglomération principale présentant un groupement d'habitations dont le périmètre est défini en s'appuyant sur le parcellaire, le réseau viaire et les éléments naturels.

1.1.2.3 : Mettre en œuvre les outils appropriés pour faciliter le développement au sein de l'enveloppe urbaine.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme mettent en place les outils pour faciliter la mobilisation de ces capacités, à savoir :
 - règlements d'urbanisme plus souples,
 - orientations d'aménagement de programmation (OAP),
 - emplacements réservés,
 - l'utilisation prioritaire des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine existante n'interdit pas l'urbanisation en extension dans le cadre du même PLU(i).

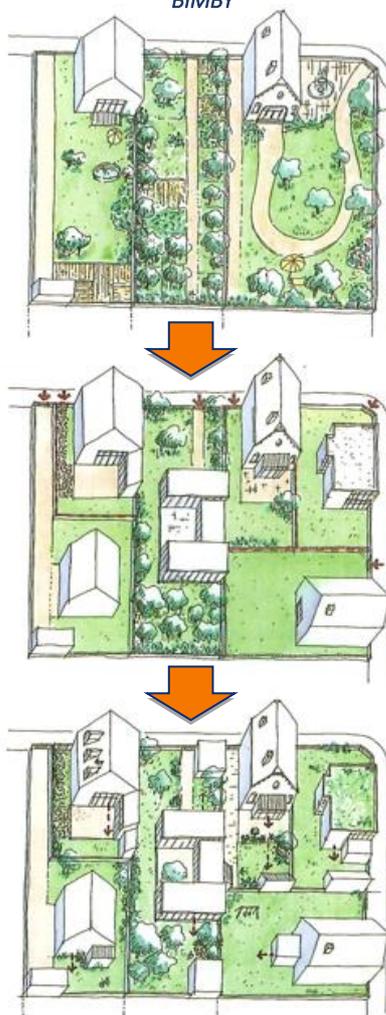
Définition

BIMBY : concept qui se base sur la capacité des acteurs du territoire à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants pour financer le renouvellement et la densification progressive des quartiers.
 L'intérêt pour le propriétaire réside dans la division de sa parcelle pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier.
 Pour la collectivité, l'intérêt est de proposer un terrain à bâtir pour du logement individuel dans un quartier déjà desservi et équipé sans engendrer d'étalement urbain.



Illustration de dents creuses en cœurs d'îlots libres à Amilly

Illustration du principe d'intensification pavillonnaire : BIMBY



1.1.2.4 : S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité

Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels poursuivent un objectif d'optimisation de l'espace utilisé de manière à répondre à l'objectif de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.

Prescriptions

- Les collectivités devront s'appuyer sur les objectifs de densité brute moyenne fixés dans le tableau ci-dessous.
- Les documents d'urbanisme locaux veilleront à l'équilibre, dans le respect des proportions définies par le SCoT, des opérations d'aménagement et de construction entre espaces localisés dans les enveloppes urbaines et espaces extérieurs. Ils annoncent la réalisation de ces deux types d'opération à chaque phase de développement.

Par ailleurs, les objectifs de densité :

- Constituent des moyennes à l'échelle de la commune afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.
- Concernent la réalisation d'opérations d'ensemble en extension et constituent des objectifs de densité et non des seuils minimums de logements à l'hectare.
- Seront appréciés sur l'ensemble du périmètre d'un document d'urbanisme local, à la lumière de la moyenne des densités recherchées par le document d'urbanisme local au sein de ses zones d'urbanisation future.

Au regard de son objectif de privilégier la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine, le SCoT se fixe pour objectif la réalisation de 40% (maximum) de la production de logements en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif correspond à près de 6 100 logements à l'échelle de l'agglomération, conduisant à une consommation maximale d'espace dédiée au développement résidentiel estimée à 231 ha (soit 11 ha en moyenne par an sur la période 2019-2040).

Cette consommation maximale correspond à une diminution de 41 % du rythme annuel de la consommation d'espace telle qu'analysée entre 2007 et 2016 pour le résidentiel : 231 ha maximum prévus au SCoT sur la période 2019-2040, contre 169 ha consommés sur 2007-2016, soit une consommation moyenne annuelle d'espaces passant de 19 ha par an à 11 ha par an.

Territoire	Besoins en logements 2019-2040	Logements supplémentaires en extension urbaine		Densité (logements à l'hectare)	Consommation foncière (ha)	
		Pourcentage de logements	Nombre de logements		Total (ha)	moyenne par an (ha)
Pôle urbain (Barjouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)	10 069	30%	3 021	40	76	4
Hors pôle urbain (57 autres communes)	5 187	60%	3 112	20	156	7
SCoT Chartres métropole	15 256	40%	6 133	27	231	11

Objectifs de densité brute moyenne à l'échelle des communes, en extension

Définition

Densité brute : densité prenant en compte les voiries, réseaux, espaces publics et équipements de proximité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé.

Recommandation

- L'élaboration de PLU et PLH amènera à préciser les orientations du SCoT en matière d'habitat pour définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de chaque segment de l'offre (locatif / accession, social / intermédiaire / libre, collectif / groupé / individuel).

Objectif 1.1.3 : Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines

Prescriptions

Sur l'ensemble de l'agglomération, la politique de résorption de la vacance conduit à :

- Identifier les enjeux : amélioration des logements, mise aux normes énergétiques, adaptation du marché en fonction des publics (accent mis sur l'accessibilité, le stationnement, la proximité des services, des espaces verts...).
- Définir :
 - Les conditions d'adaptation des règles d'urbanisme facilitant l'amélioration de l'habitat.
 - Les secteurs d'aménagement et/ou de renouvellement urbain dans lesquels une nouvelle configuration des sites s'avère nécessaire. Celle-ci peut être traduite dans une OAP.
 - Les actions à mettre en œuvre de type OPAH, OPAH/RU et d'aides au financement (ANAH).
- Chercher à approfondir la connaissance de la vacance de longue durée afin d'identifier les leviers favorisant la remise sur le marché des biens concernés, notamment des immeubles dégradés concernés par la problématique de l'inaccessibilité des étages depuis le rez-de-chaussée commercial dans le centre-ville de Chartres.
- Permettre la réaffectation de bâtiments agricoles désaffectés, sous réserve que les nouveaux usages engendrés ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'ils respectent l'identité patrimoniale et architectural des bâtis.

Recommandation

- *La révision du PLH de Chartres métropole conduira à préciser :*
 - *La part de logements à rénover en matière de performance énergétique ;*
 - *La part de logements vacants à réhabiliter et la part de sortie de vacance, notamment grâce à une qualification plus fine de la vacance (types de logements concernés, durée de la vacance...);*
 - *Les moyens, actions et partenaires pour répondre aux objectifs de réduction de la vacance.*

Les besoins fonciers du projet de territoire du SCoT de Chartres métropole

Les besoins de consommation foncière, en extension de l'enveloppe urbaine existante, pour le développement résidentiel (incluant les réseaux et équipements liés uniquement à l'espace aménagé) ont été estimés à 231 ha au maximum à l'horizon 2040, soit une consommation maximale de 11 ha par an en moyenne.

Le développement économique, dont commercial et touristique, nécessite 385 ha en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2040, soit une consommation maximale moyenne de l'ordre de 19 ha par an (cf. orientation 2.1).

Parmi ce besoin en foncier économique, le SCoT planifie notamment un besoin de 200 ha pour la réalisation d'un parc d'activités connecté à la future desserte autoroutière du nord de l'agglomération destiné à l'accueil d'activités productives nécessitant une connexion routière optimale (cf. orientation 2.1) ainsi qu'à l'accueil d'activités de loisirs visant à conforter le positionnement touristique de l'agglomération (cf. orientation 2.2).

D'autre part, 20 ha sont programmés pour le développement en extension des équipements publics (ex : salles des fêtes, aire de jeux, ...).

Au total, la consommation maximale d'espaces en extension s'élève pour l'ensemble du SCoT à 636 ha à horizon 2040.

Développement résidentiel (ha)	Développement économique et commercial (ha)	Développement des équipements publics (ha)	Total SCoT (ha)
231	385	20	636

Consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2040

Orientation 1.2 : Construire une politique de l'habitat équilibrée favorisant tous les parcours

Outre une programmation de logements à construire en lien avec la stratégie de développement de l'agglomération, la politique de l'habitat portée par le territoire vise aussi une hausse de sa capacité à répondre aux besoins différenciés des populations.

Objectif 1.2.1 : Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants

En lien avec les orientations du PLH 2020-2026 de Chartres métropole, le SCoT visera à diversifier son parc résidentiel afin de répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus. Le PLH déploiera une série d'actions pour répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie (ex : opérations d'habitat inclusif).

Prescriptions

- Offrir plus de logements adaptés au sein des communes du pôle urbain, mais également dans les communes plus rurales, pour les personnes âgées, jeunes, seules ou en situation de handicap ou de dépendance qui ont besoin de la proximité des services présents en ville et des transports en commun.
- Limiter les grandes opérations de lotissements qui créent de l'éloignement des centres, mais plutôt diversifier les opérations : les opérateurs (public/privé), le type de produits (accession/locatif, individuel/collectif), la taille (nombre et taille des logements), la localisation (cœur/périphérie), la nature (construction neuve/réhabilitation), les formes employées (individuels, semi-collectifs, individuels en bande, logements intermédiaires...), la taille des parcelles.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation des logements (installation de douche, de sol antidérapant dans les salles d'eau, de prises de courant en hauteur, de rampes d'accès...) et la réalisation de logements adaptés dans les opérations neuves (maisons individuelles de plain-pied) et de réhabilitation/restructuration (changements typologiques...).
- Développer une offre de logements abordables en fonction des besoins et de la situation locale du marché immobilier. Le PLH de l'agglomération définira une programmation précise concernant l'offre nouvelle en accession sociale à prix maîtrisé ainsi qu'en locatif privé (pour les jeunes ménages primo-accédants notamment).
- Prendre en considération les objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage avec la réalisation d'une aire de grand passage d'environ 4 ha pouvant accueillir 200 caravanes.

Dans la programmation neuve, il sera recherché le développement de produits alternatifs et innovants, adaptés aux populations les plus démunies (appartements foyers avec fort encadrement social, éventuellement médical...).

Prescriptions

- Le SCoT impose 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations soumises à l'article R142-1 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
 - Les zones d'aménagement concerté ;
 - Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² ;
 - La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 ha.

Cette prescription ne s'applique pas dans les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à savoir :

- Chartres : quartier des Clos,
- Lucé : Vieux Puits, Bruxelles-Arcades-Béguines,
- Mainvilliers : Tallemont-Bretagne.

D'autre part, cette prescription ne s'applique pas dans les communes qui atteignent un taux de logement social, au sens de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation, supérieur ou égal à 50%.

Recommandations

Le SCoT encourage les collectivités à :

- *Pérenniser la centralisation de la connaissance sur l'habitat, le fonctionnement du marché local et les évolutions des actions publiques concernées, au travers d'un observatoire local de l'habitat.*
- *Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, en soutenant toutes formes de dispositifs allant en ce sens : par exemple, les dispositifs « d'EHPAD hors les murs » qui se sont développés ces dernières années afin de faire bénéficier aux personnes âgées désirant vieillir chez elles, d'une téléassistance reliée 24h/24 à l'équipe soignante de l'EHPAD et d'un accueil d'urgence en continu, ou encore sur l'exemple du modèle du projet d'habitat inclusif actuellement en cours d'élaboration au sein de l'agglomération.*

Orientation 1.3 : Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité

Pour le dynamisme du territoire, l'animation des centres-villes est essentielle. Les services qu'ils procurent aux habitants, dans une volonté de maintien de la proximité, joue un rôle primordial en ce qu'ils incarnent la vitalité du territoire.

Des principes de localisation préférentielles veilleront à soutenir l'organisation du territoire et la complémentarité entre centre-ville et espaces périphériques.

Objectif 1.3.1 : Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie

► 1.3.1.1 : Mettre en place des conditions d'aménagement favorables à la fréquentation des commerces de centre-ville et centre-bourg

Prescriptions

Dans un objectif de maintien ou de développement des activités commerciales au sein des centre-ville, bourg et villages, les documents d'urbanisme prévoient :

- Le renforcement de l'offre de logements en centre-ville et centre-bourg (cf. orientation 1.1) pour permettre aux commerces de bénéficier de flux de clients plus importants.
- Le renforcement de la mixité des fonctions en prévoyant les possibilités d'accueil d'activités économiques non nuisantes qui localisent des usagers au cœur des villes et villages.
- Des possibilités nouvelles d'implantations d'équipements, de services et de commerces dans les nouvelles constructions.
- Des capacités de stationnement mutualisés avec des équipements publics.

Recommandation

- *Pour faciliter l'adaptation des locaux commerciaux, le SCoT incite à un portage foncier de la part des collectivités et de leurs opérateurs, par exemple pour permettre l'extension de locaux ou la jonction de locaux commerciaux contigus. Cette action peut également permettre de recréer un accès au premier étage de bâtiments et libérer ainsi au-dessus des commerces des capacités pour accueillir des logements, contribuant ainsi aux objectifs de résorption de la vacance résidentielle (cf. orientation 1.1).*

1.3.1.2 : Rechercher une complémentarité entre centre-ville et espaces périphériques

Prescriptions

- L'amélioration de l'attractivité du territoire passe par la montée en gamme de l'offre commerciale de Chartres, afin de renforcer son rôle de « locomotive » pour l'ensemble de l'agglomération et d'un bassin de consommation élargi.

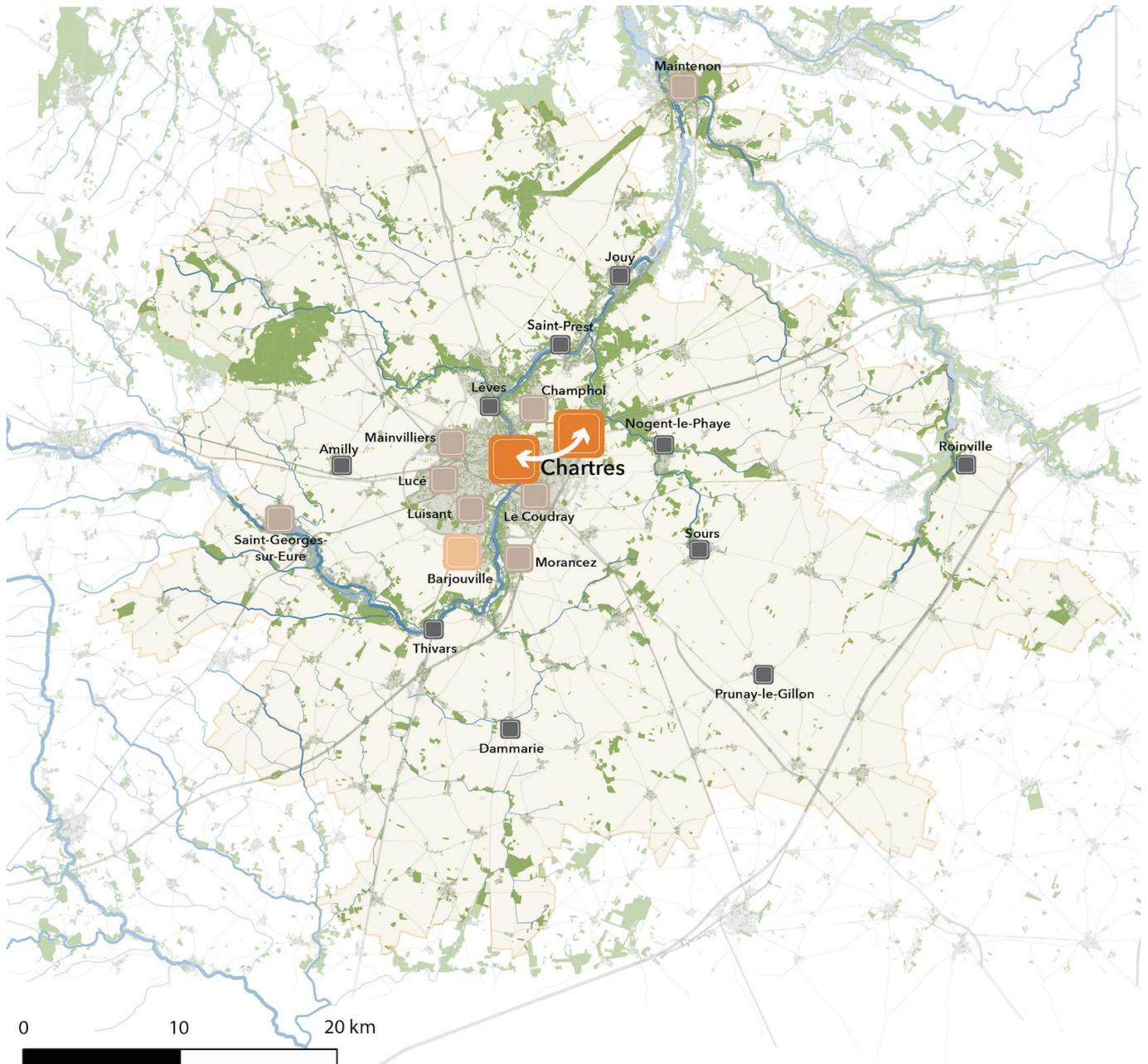
Le centre-ville et le futur Plateau Nord-Est de Chartres constituent les pôles majeurs de l'agglomération et les localisations préférentielles du commerce occasionnel et exceptionnel.

- **La centralité commerciale du cœur de ville / périmètre de l'opération de revitalisation du territoire** a vocation à se renforcer au travers du développement de surfaces commerciales plus grandes pour ainsi capter des enseignes attractives et davantage de flux économiques en ville. Le renforcement de ce pôle commercial s'appuiera sur les objectifs suivants :
 - Reconquérir les bâtiments vacants, les galeries commerciales en déclin et les friches urbaines pour favoriser l'émergence d'opérations mixtes (résidentiels + commerces), tout en veillant à préserver un niveau de prix attractif des loyers pour attirer de nouveaux commerces.
 - Faire du centre-ville « une galerie commerciale » à ciel ouvert en transformant l'espace public : écrin pour le patrimoine bâti en s'appuyant sur le retour de la nature et de l'eau en ville.
 - Favoriser l'implantation de services et d'activités tertiaires dans l'hyper centre pour ramener des actifs dans le cœur de ville.
- **La ZAC du Plateau Nord-Est** : au regard de sa position de « porte d'entrée » de la région parisienne, de sa proximité avec des infrastructures de transports (desserte future du BHNS, autoroute A11, ...) et des équipements structurants (complexe aquatique notamment), cette future polarité a vocation à accueillir et polariser diverses fonctions, dont de nouveaux développements commerciaux d'échelle métropolitaine permettant :
 - De concourir à la reconfiguration du centre commercial actuel de la Madeleine en transférant les commerces qui y sont inclus vers le secteur de projet de l'autre côté de l'Avenue Jean Mermoz.
 - D'affirmer le rayonnement du pôle commercial en accueillant de nouvelles implantations favorisant la diversification de l'offre existante, en complémentarité avec celle déjà présente en centre-ville.
- Identifiée comme une **polarité commerciale et artisanale d'équilibre**, la zone d'activité de la Torche à Barjouville, « porte d'entrée » sud du territoire, a vocation à renforcer ses capacités d'accueil sur une superficie de 15 ha dans le prolongement de l'hypermarché actuel.

Les opérations d'aménagement visant à améliorer les espaces publics et à reconquérir les espaces anciens y seront privilégiés.
- Les **polarités commerciales d'appui** irriguent et équilibrent l'accès à l'offre quotidienne en complétant l'offre proposée par les polarités commerciales majeures et d'équilibre. Elles concernent les polarités de :
 - Lucé, Mainvilliers, Luisant, Le Coudray, Champhol, Saint-Georges-sur-Eure, Morancez et Maintenon.
- Les **polarités commerciales de proximité** fonctionnent quant à elles comme des « relais » avec un rôle important à l'échelle locale en limitant les déplacements de longue distance pour des achats de première nécessité « sur place ».
 - Elles concernent les polarités de Lèves, Saint-Prest, Jouy, Nogent-le-Phaye, Sours, Roinville, Dammarie, Prunay-le-Gillon, Thivars et Amilly.

Niveau de fonction commerciale	Exemple d'activités commerciales	Modes principaux de transports pour les achats	Polarité majeure	Polarité d'équilibre	Polarité d'appui	Polarité de proximité
Achats quotidiens	Boulangerie, boucherie, artisanat, épicerie...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	Oui	Oui
Achats hebdomadaires	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	Oui	Oui
Achats occasionnels légers	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, jouets...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	Oui	
Achats occasionnels lourds	Bricolage, jardinage...	Voiture	Oui	Oui		
Achats rares	Mobilier, matériaux, gros électroménager, ...	Voiture	Oui	Oui		

Vocation par fréquence d'achat des localisations préférentielles



L'armature commerciale de Chartres métropole

Orientation 1.4 : Développer l'attractivité par une nouvelle image du territoire, alliant qualité du patrimoine et qualité du cadre de vie

Le SCoT étant élaboré à une grande échelle, il a pour particularité de constituer un maillon entre l'aménagement du territoire et l'organisation réglementaire des espaces fondant l'application du droit des sols. Constituant un ensemble paysager, le paysage a vocation à être traité à cette échelle associé notamment aux grandes structures topographiques ou à une vaste formation ou couverture végétale (massifs boisés, vallées, structure agricole typique, grandes perspectives, etc.).

Objectif 1.4.1 : Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages

► 1.4.1.1 : Assurer la protection et la mise en valeur de la structure paysagère de l'agglomération

La structure paysagère de l'agglomération constitue la résultante de l'agencement, ou la combinaison d'éléments végétaux, minéraux, hydrauliques, agricoles, ou urbains qui forment des ensembles ou des systèmes cohérents.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme garantissent le maintien des caractéristiques des différents types d'espaces (plateau, vallée) en :
 - Veillant au bon fonctionnement des continuités hydrologiques ;
 - Garantissant les continuités écologiques (cf. orientation 1.5) ;
 - Maintenant des espaces ouverts de prairies ;
 - Maitrisant la consommation foncière pour encadrer le développement urbain de leur territoire.
- Les documents d'urbanisme identifient les vues, les perspectives remarquables à partir des principaux circuits pédestres et cyclables et des infrastructures routières et ferrées.
- Ils entretiendront ces « fenêtres visuelles et paysagères » en :
 - Veillant à maitriser le rapprochement de l'urbanisation des points de vue ;
 - Veillant à l'intégration paysagère de tous aménagements pour ne pas créer de ruptures visuelles.
- Les collectivités identifient, signalent et entretiennent les itinéraires en lien avec la politique touristique et de découverte du patrimoine en intégrant des stationnements intégrés aux lieux et en privilégiant des aménagements légers (cf. orientation 2.2).

1.4.1.2 : Protéger les vues majeures sur la cathédrale

Conjointement à la préservation de la mosaïque paysagère du territoire, des éléments isolés jouent un rôle structurant dans le paysage, en premier lieu desquels la cathédrale Notre-Dame de Chartres, classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1979.

Pour assurer la préservation de vues sur cet édifice, valoriser les caractéristiques du paysage chartrain et trouver une cohérence entre espaces de croissance urbaine et espaces naturels et ruraux, un projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages est en cours d'élaboration.

La directive se compose comme suit :

- Un rapport de présentation, qui apporte les éléments d'analyse du paysage et la justification de son caractère remarquable, qui expose les objectifs poursuivis et qui définit le périmètre d'application.
- Les orientations et principes fondamentaux de protection (opposables), qui permettent de protéger et de mettre en valeur les éléments identifiés, qui contiennent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme et opposables aux autorisations d'occupation du sol, et qui sont signifiées par des documents graphiques associés
- Le cahier de recommandations (facultatif) qui propose des modalités de restauration et des principes d'aménagement

Les « portions » du territoire depuis lesquelles les vues de la cathédrale constituent un enjeu significatif correspondent à des voies principales de circulation, des espaces ouverts au public, qui expriment :

- Certaines mises en scènes particulièrement esthétiques ;
- Les situations urbaines ou agricoles emblématiques ;
- Certaines vues où la cathédrale est bien visible malgré un élément parasite appelé à évoluer ou à disparaître.

Prescriptions

Dans le cadre de leur élaboration ou révision, les documents d'urbanisme locaux :

- ➔ Devront être compatibles avec les orientations et principes fondamentaux de la future directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres ;
- ➔ Devront être compatibles avec les documents graphiques associés notamment en ce qui concerne le respect des plafonds de constructibilité et des palettes chromatique et végétale.
- ➔ S'inspireront du cahier de recommandations afin de privilégier les bonnes pratiques d'aménagement du territoire permettant d'entretenir, de maintenir et de restaurer les vues sur la cathédrale.

Objectif 1.4.2 : Renforcer l'intégration paysagère du bâti

1.4.2.1 : Mettre en valeur les entrées de ville

Prescriptions

Dans le cadre de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités organisent les abords des urbanisations en entrée de bourgs en privilégiant notamment :

- Un aménagement des entrées de ville préservant l'accessibilité des matériels agricoles.
- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public.
- La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés qui laissent une place aux modes doux (vélos et piétons).
- La limitation et la mise en cohérence des supports de publicité extérieure et mobiliers urbains.
- Un traitement des lisières urbaines (cf. enveloppes urbaines) et des haies pour une harmonisation végétale et une mise en valeur du bâti patrimonial. Les bosquets et alignements d'arbres en entrée de village seront favorisés. Les espèces locales et diversifiées seront préférées.

Recommandations

- *Le SCoT incite les collectivités à mettre en place un Règlement Local de Publicité (RLP) pour maîtriser et harmoniser à l'échelle de l'agglomération, le cas échéant, tout effet de surabondance dans le paysage des affichages publicitaires, enseignes et pré-enseignes sources de nuisances visuelles. Des restrictions concernant les dispositions relatives aux enseignes lumineuses peuvent être prescrites pour lutter contre la pollution lumineuse nocturne, ainsi que l'interdiction de la publicité à proximité d'éléments patrimoniaux.*

Seul règlement au sein de l'agglomération, le RLP de Chartres a été approuvé par délibération municipale le 21 juin 2018.

- *Le SCoT invite les collectivités à s'appuyer sur les réflexions menées par le Conservatoire botanique national concernant les essences végétales locales à privilégier pour les lisières urbaines.*



Rue du Faubourg St-Jean - Chartres



Rue Bourgneuf - Chartres

► 1.4.2.2 : Améliorer l'insertion paysagère des parcs d'activités

Majoritairement implantés à l'entrée des villes et villages, les espaces d'activités économiques constituent la première perspective offerte aux visiteurs et habitants en matière d'aménagement et de prise en compte de la qualité paysagère. De leur intégration dépendra l'image que le territoire et ses acteurs souhaitent véhiculer.

Prescriptions

- ➔ Les documents d'urbanisme prennent en compte l'intégration paysagère de ces espaces en :
 - Intégrant la zone dans son contexte élargi : plantations, voie piétonne et cyclable, etc. ;
 - Apportant une cohérence bâtie au sein des zones d'activité : cohérence des matériaux, des couleurs, des bâtiments entre eux... ;
 - Veillant à la place du végétal : utilisation de l'existant, choix des espèces ;
 - Réduisant la signalétique et en la rendant davantage cohérente (supports, taille).

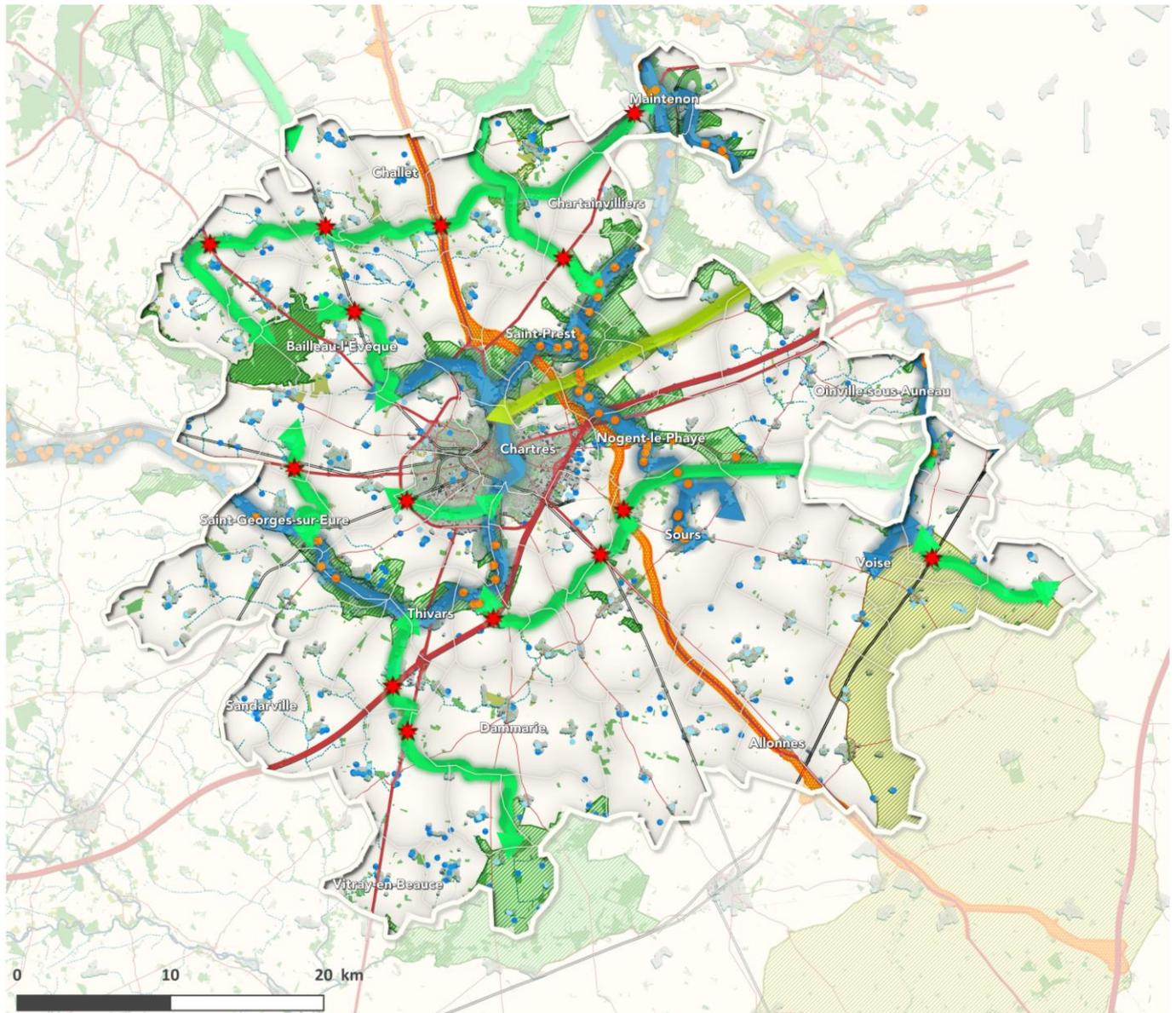
Orientation 1.5 : Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération

Le bon fonctionnement de la trame verte et bleue (TVB) consiste à la fois à protéger des espaces de grande richesse écologique et sensibles aux pressions anthropiques, mais aussi à assurer un maillage efficace avec les espaces de nature plus ordinaire qui jouent un rôle d'amplificateurs des échanges.

C'est aussi un moyen de gérer la qualité de la ressource en eau et la gestion durable de nos ressources naturelles que l'on souhaite valoriser (biomasse par exemple) et qui constituent aussi des objectifs du P.A.D.D.

Afin d'assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques (corridors et réservoirs de biodiversité, cours d'eau, et zones humides), le SCoT définit la trame verte et bleue de Chartres métropole, en appui des réflexions déjà menées dans le cadre de son Plan Vert.

Les documents d'urbanisme locaux ne devront pas « zoomer » pour recopier les éléments de principe de la TVB, mais mettre en œuvre les principes établis dans le présent DOO, à leur échelle, en lien avec les acteurs locaux (élus, agriculteurs, associations, etc.) (principe de subsidiarité entre SCoT et PLU à respecter).



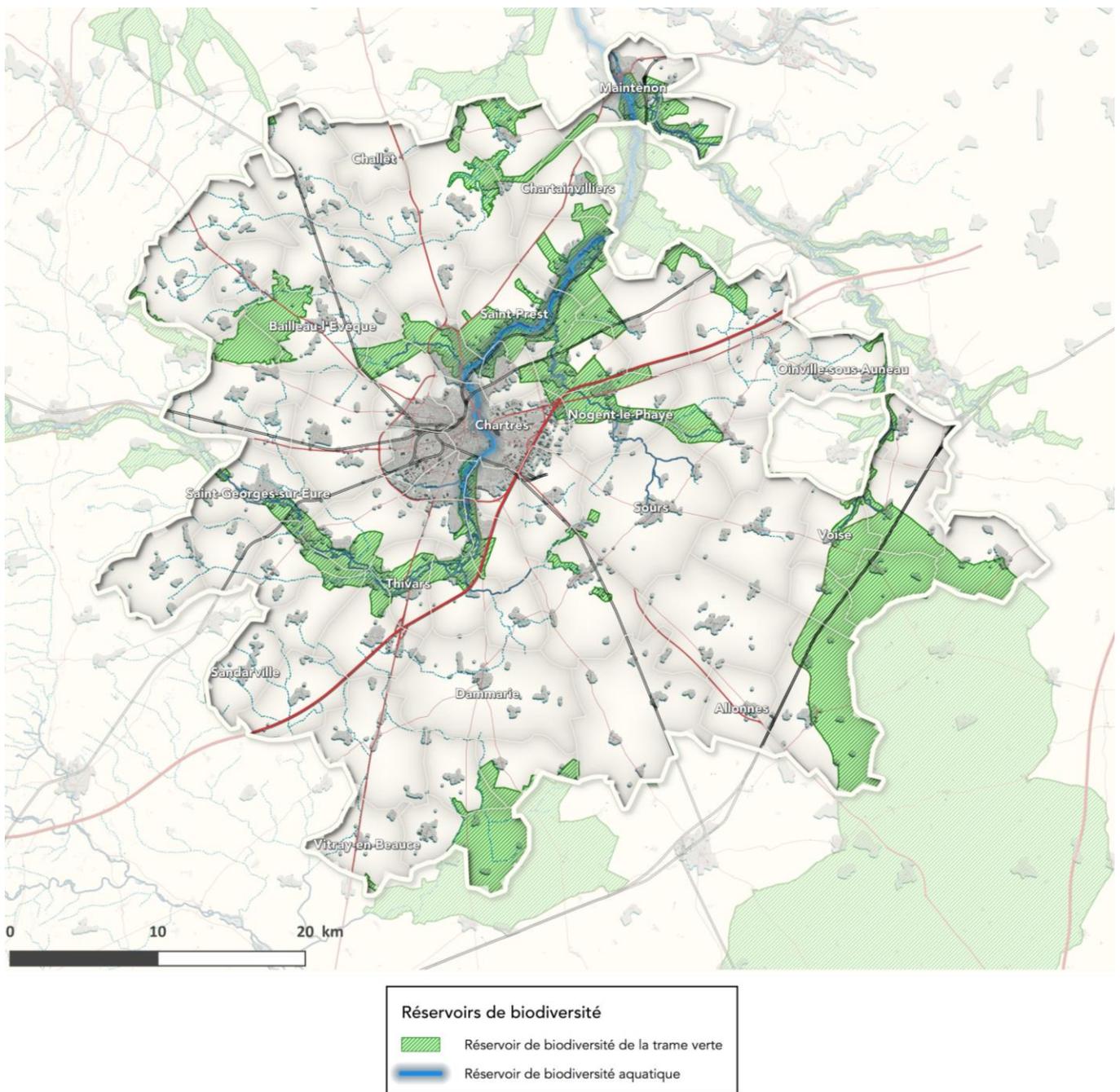
Espaces naturels	Éléments fragmentants	Obstacles à l'écoulement	Principes de corridors écologiques potentiels
Prairies	Enveloppe urbaine	Discontinuités artificielles	Corridor écologique potentiel de la trame verte en abords de la voies ferrées
Espaces boisés, haies	Routes principales	Réservoirs de biodiversité	Corridor écologique potentiel de la trame verte
Réseau hydrographique	Routes secondaires	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique	Corridor écologique potentiel de la trame bleue
Cours d'eau temporaires	Principe de contournement de la RN 154	Zone de protection spéciale	
Mares publiques	Voies ferrées		
Mares privées			

La trame verte et bleue de Chartres métropole

Objectif 1.5.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité

Au vu de leur rôle majeur dans la préservation des milieux de vie des espèces animales et végétales, le SCoT identifie des réservoirs de biodiversité à protéger sur le long terme. Ils recourent majoritairement des espaces classés ou inventoriés, et comprennent également la plupart des zones humides de l'agglomération (cf.1.5.4.). Ces espaces recourent les zones Natura 2000 du territoire, l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la vallée de l'Eure de Saint-Georges-sur-Eure à Chartres, les sites inscrits et classés, les ZNIEFF de type 1 et 2. Les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de l'évolution dans le temps des classements et inventaires.

Ces réservoirs sont « desservis » par la trame bleue, qui joue ici le rôle de « fil conducteur » et de continuité écologique pour l'ensemble du territoire qu'elle maille.



Les réservoirs de biodiversité dans Chartres métropole

► La protection des réservoirs de biodiversité

Prescriptions

- À leur échelle, les documents d'urbanisme locaux délimitent précisément ces espaces. Leur délimitation dans le SCoT doit être appréciée à plus fine échelle et doit donner lieu, le cas échéant, à un réajustement lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme.
- Ils en définissent les modalités de gestion, affirmant leur vocation de réservoirs de biodiversité (maintien de leurs caractéristiques écologiques et intégrité physique et spatiale) et garantissant une protection renforcée de ces espaces (agricoles, naturels et forestiers).
- Les réservoirs de biodiversité sont strictement protégés du développement de l'urbanisation. Toutefois, certains projets sont admis, sous des conditions de compatibilité avec la sensibilité des milieux :
 - les projets d'intérêt général, notamment les équipements touristiques nouveaux qui contribuent à les valoriser ;
 - les installations nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, à l'accueil du public ;
 - l'extension des constructions existantes à l'objectif d'amélioration de l'habitat.

► La gestion des abords des réservoirs de biodiversité

Prescriptions

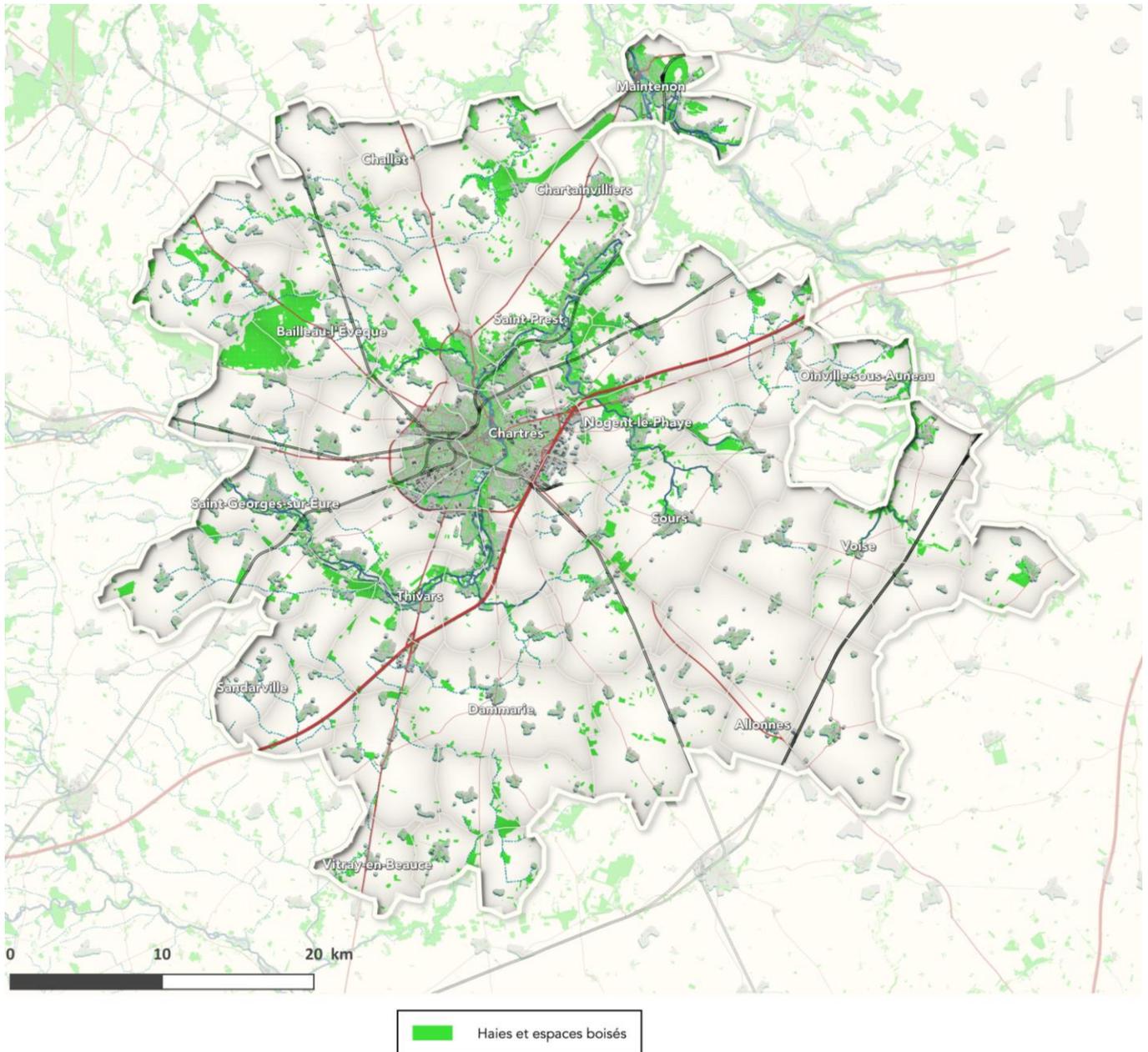
- Les documents d'urbanisme locaux veillent à ce que l'urbanisation n'enclave pas les réservoirs de biodiversité. Un traitement particulier de leurs abords est nécessaire pour limiter les pressions, notamment urbaines, sur ces espaces, ainsi que pour garantir leur perméabilité.

À cette fin, les collectivités seront amenées à :

- Privilégier le maintien ou la création de zones de transition entre l'urbanisation et les réservoirs de biodiversité, suivant deux cas de figure :
 - si la lisière urbaine est en contact direct : prévoir des zones non aedificandi pour que l'urbanisation ne se rapproche pas.
 - si la lisière urbaine est proche : prévoir une zone « tampon » pour éviter que l'urbanisation ne se rapproche de trop.
- Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent.
 - Exemple : maintenir des continuités entre zones humides et espaces boisés présentant des caractéristiques de milieux humides ou de milieux prairiaux hygrophiles.

Objectif 1.5.2 : Préserver les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux

Les espaces boisés de l'agglomération concourent à sa richesse environnementale et au maintien des grands équilibres territoriaux, notamment au travers de la biodiversité qu'ils comprennent, de leur contribution au rafraîchissement lors des périodes de chaleur, de leur impact paysager, de leur protection face aux risques naturels, ou plus largement de leur fonction d'agrément pour les populations.



Les boisements au sein de Chartres métropole

► La préservation des boisements dans l'ensemble de l'agglomération

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme définissent une « zone tampon » aux abords des boisements dans laquelle l'urbanisation est interdite. Cette zone tampon de taille adaptée en fonction de la configuration des lieux permet d'assurer une protection de la biodiversité mais aussi une protection contre les risques d'incendie.

► La préservation des boisements alluviaux des ripisylves

Prescriptions

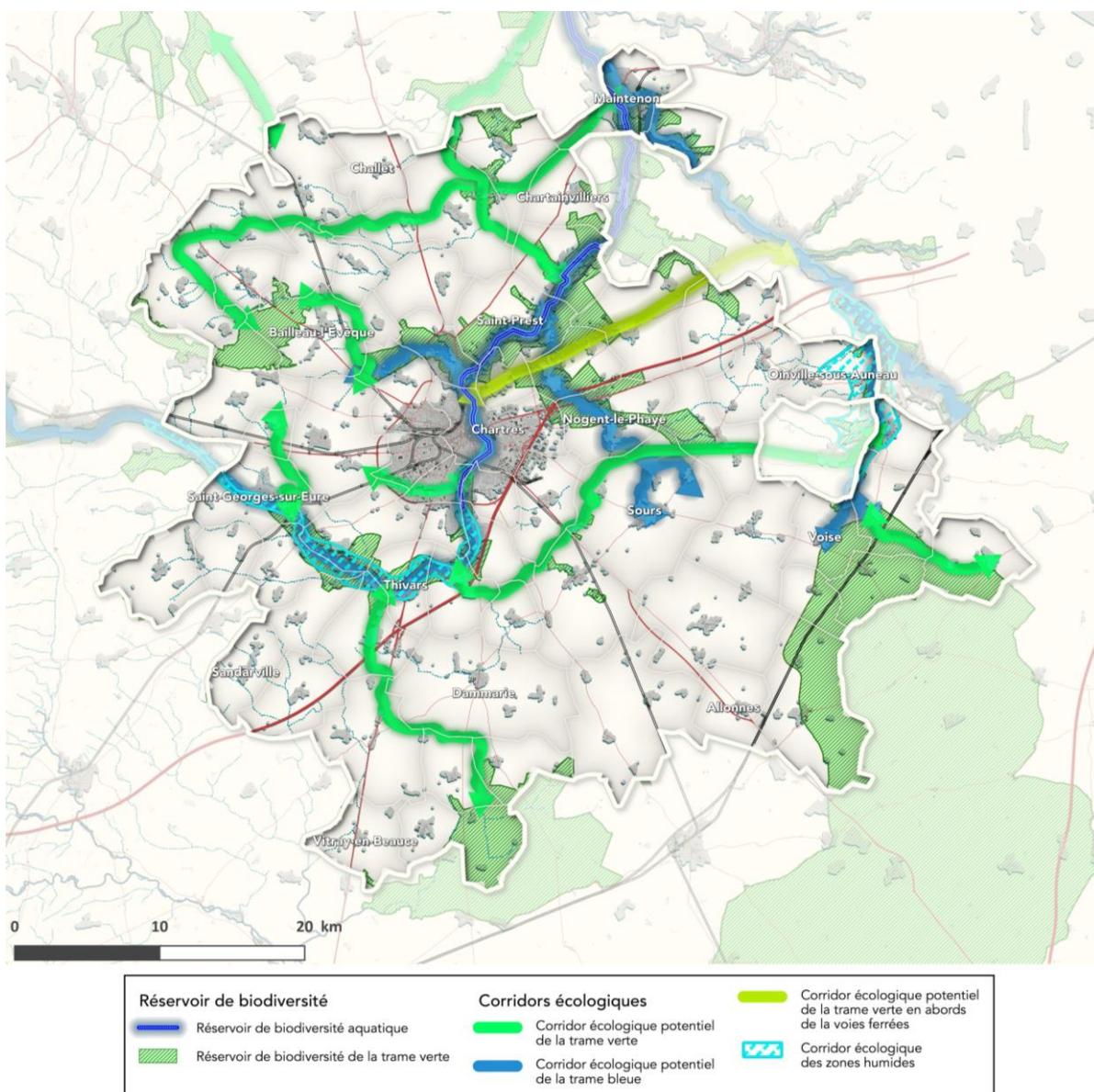
- Le rôle environnemental de la végétation de type « ripisylve » (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau) est reconnu notamment pour leur rôle de stabilisation des berges, de laminage des crues, d'épuration naturelle des eaux, de limitation du ruissellement et de corridor biologique. A cette fin, les boisements alluviaux seront conservés, les forêts alluviales et bandes boisées riveraines des milieux aquatiques seront conservées, voire renforcées, sur les secteurs où elles sont absentes ou relictuelles. Dans ce cadre, seront privilégiées les essences de plantations locales, et au contraire, la prolifération des plantes invasives devra être enrayerée.

Objectif 1.5.3 : Promouvoir la fonctionnalité des espaces naturels

Afin d'assurer le fonctionnement écologique global de l'agglomération, les espaces permettant la circulation des espèces animales et végétales revêtent une importance majeure pour la mise en réseau des réservoirs de biodiversité de son territoire et le maintien de la richesse biologique locale.

Au sein de la trame verte et bleue du SCoT, ces espaces sont identifiés comme continuités écologiques, qui peuvent être :

- soit des espaces relais à forte perméabilité écologique correspondant à des prairies, un réseau de petites zones humides, ou d'autres espaces agroenvironnementaux qui contribuent au bon fonctionnement des milieux et des réservoirs de biodiversité. Ces espaces présentent une richesse écologique animale et végétale reconnue.
- soit des corridors écologiques. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les continuités écologiques identifiées par le SCoT.



La préservation des continuités écologiques

1.5.3.1 : Gérer et assurer la perméabilité écologique des espaces relais

La gestion des espaces à forte perméabilité écologique hors continuité des espaces urbanisés

Les espaces à forte perméabilité écologique ne présentant pas de contact direct avec l'urbanisation ont vocation à conserver leur dominante naturelle, agricole ou forestière.

Prescriptions

- La construction de bâtiments agricoles est autorisée (à définir dans les documents d'urbanisme locaux) à condition :
 - qu'elle ne compromette pas le fonctionnement naturel d'ensemble des milieux et la qualité paysagère associée,
 - qu'elle ne produise pas un effet de fragmentation ou de développement diffus.

La gestion des espaces urbanisés inclus dans les espaces à forte perméabilité écologique

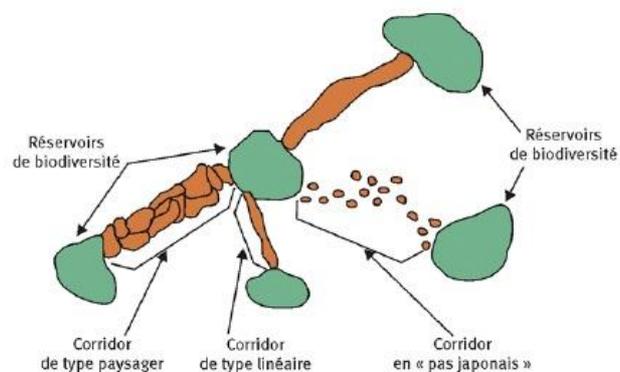
Prescriptions

- Le développement urbain est réalisé en continuité des bourgs et villages afin de limiter la fragmentation des espaces naturels.
- L'extension de l'urbanisation doit également être réalisée en mettant en œuvre trois objectifs :
 - Rechercher la cohérence de l'enveloppe urbaine, sa « compacité » et son insertion dans le maillage écologique.
 - Préserver à la fois le maillage écologique en lisière et créer des continuités écologiques « urbaines » non imperméabilisées dans le projet d'extension.
 - Proscrire les projets d'urbanisation linéaire qui contribuent à créer des coupures de continuité écologique et à fragmenter les espaces.

1.5.3.2 : Assurer les continuités écologiques

On distingue trois grands types de corridors écologiques :

- *Paysagers* : constitués d'une mosaïque de milieux et jouant différentes fonctions pour les espèces (zones de nourrissage, de repos, d'abris, ...), ces corridors revêtent souvent une importance supra-communale voire régionale.
- *Linéaires* : sans interruption (haies, chemins, ripisylves, ...) entre deux sites, ou avec des interruptions qui demeurent facilement franchissables, ces corridors sont d'importance communale.
- *Discontinus*, ou en « pas japonais » : ils constituent alors des espaces relais, « îlots refuges », comme des mares ou des bosquets.



Préciser les corridors écologiques

Prescriptions

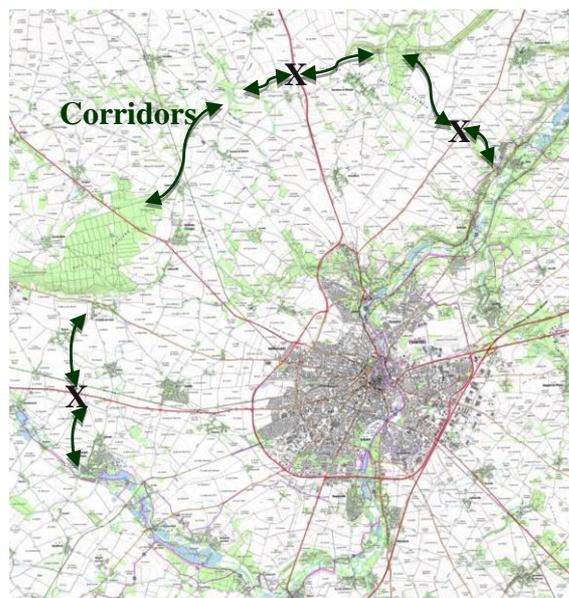
- Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux préciseront le niveau de fonctionnalité écologique du corridor en identifiant les principaux points de rupture et les éléments paysagers présents, à pérenniser ou à créer. Par conséquent, ils veilleront à la remise en bon état de fonctionnement des corridors écologiques.
- La TVB du SCoT pourra être complétée dans ces documents par de nouvelles continuités écologiques.
- Les documents d'urbanisme locaux délimitent dans leurs plans de zonage parcellaire les corridors écologiques auxquels sera attaché un règlement spécifique assurant ainsi leur perméabilité écologique sur le long terme.
- Au sein des corridors écologiques :
 - si le corridor est déjà inscrit en zone agricole, naturelle ou forestière : ils en garantissent la vocation naturelle, agricole ou forestière (classement en zone N ou A). En fonction de la largeur du corridor, ils y identifient les zones inconstructibles et les zones où les constructions agricoles ou d'équipements d'intérêt général sont permises si, et seulement si, elles ne compromettent pas la fonctionnalité du corridor écologique. Dans le cas contraire, en plus d'un classement spécifique limitatif, toute construction pourra y être interdite, y compris à vocation agricole, afin de garantir le passage de la faune.
 - si le corridor intègre déjà une zone urbaine ou dont l'urbanisation est programmée : les projets d'aménagement pourront être autorisés s'ils intègrent une continuité écologique comprenant les éléments nécessaires au maintien et/ou à la remise en état de fonctionnement écologique du corridor (circulation de la faune, milieux régénérés).
- Les documents d'urbanisme locaux veilleront à la cohérence et aux interconnexions entre les corridors écologiques issus de la trame verte et ceux issus de la trame bleue.

Restaurer des continuités écologiques

Les continuités écologiques sont aujourd'hui fragmentées par les grandes infrastructures. Afin d'assurer le fonctionnement des continuités écologiques et la bonne circulation de la faune, il est nécessaire de répondre aux besoins de restauration de ces continuités, au droit de ces grandes infrastructures.

Prescriptions

- À l'occasion de travaux ou de projets sur des espaces jouxtant ces secteurs de rupture, les actions suivantes devront être mises en œuvre :
 - le traitement adapté des abords et du franchissement le plus proche, lorsqu'il existe,
 - la création d'un passage à faune, inférieur ou supérieur,
 - la mise en valeur des abords de ces aménagements pour les rendre plus attractifs.



Exemples de ruptures liées à des infrastructures dans la continuité écologique des corridors biologiques

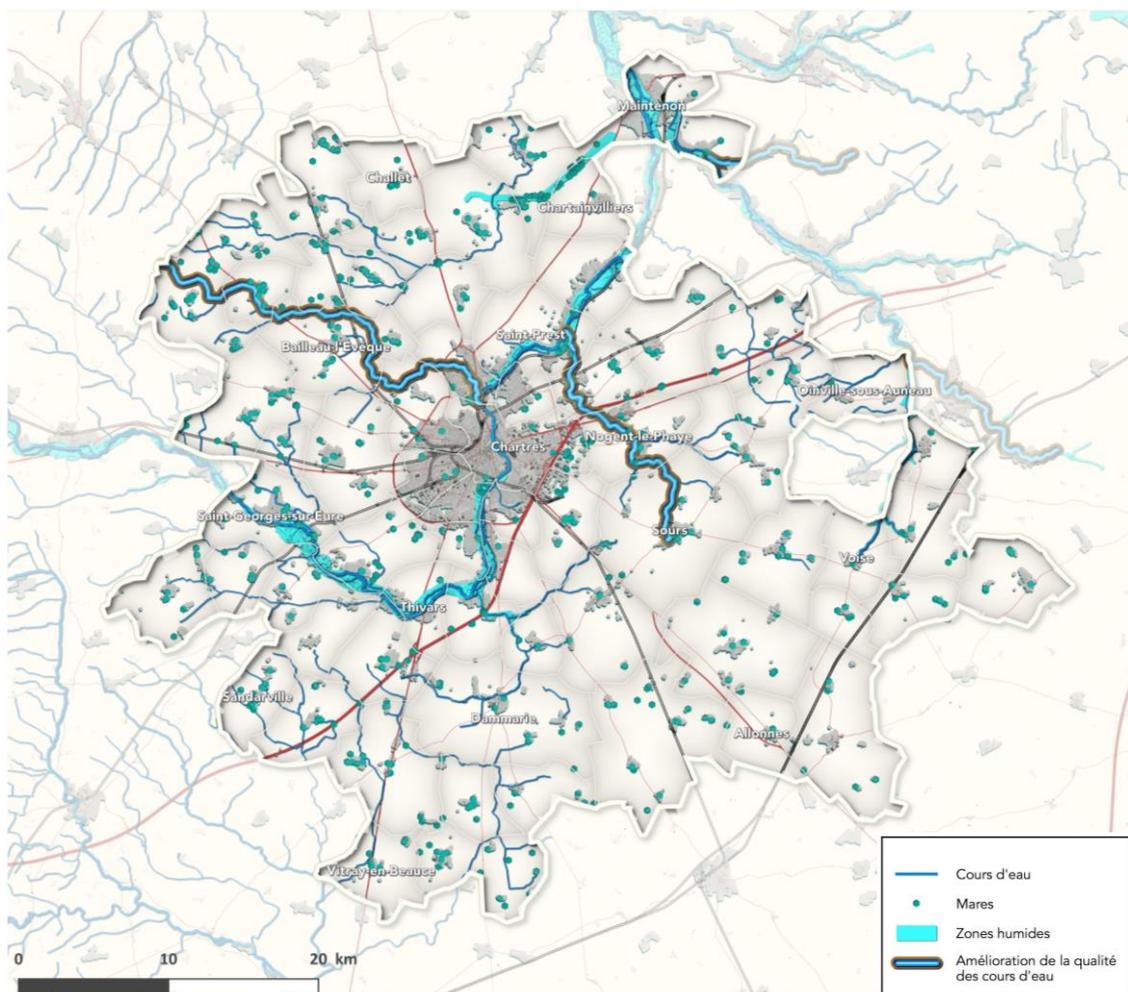
Objectif 1.5.4 : Protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides

Le bon fonctionnement du réseau hydrographique s'insère dans un contexte de sensibilité de la ressource en eau vis-à-vis de la diffusion des pollutions. Cette sensibilité est liée à la perméabilité entre milieux superficiels et souterrains.

La recherche de la bonne qualité écologique et chimique des masses d'eau ainsi que le maintien des corridors de la trame bleue (cours d'eau/milieux humides) et verte (abords des cours d'eau) constituent donc un objectif majeur pour le territoire, tant du point de vue de la biodiversité, que de la gestion de la ressource en eau.

L'objectif est de préserver les secteurs stratégiques pour la qualité de la trame bleue, en priorité :

- les espaces de mobilité et les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau,
- les zones humides,
- les zones de frayères,
- les mares et les vallées,
- les ripisylves, les têtes de bassins versants (gérées notamment par les espaces de perméabilité écologiques qui assurent un rôle limitatif des transferts de pollution pour les eaux de ruissellement),
- les réservoirs de biodiversité, les milieux façonnés par l'Eure et ses affluents (la Roguenette, la Voise, les ruisseaux des Vacheresses et du Couanon).



La protection des milieux humides, des cours d'eau et de leurs abords

► 1.5.4.1 : Protéger les cours d'eau et leurs abords

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux devront contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et lutter contre la diffusion des pollutions. Pour cela :
- Ils maîtriseront l'urbanisation, les aménagements et les infrastructures dans l'espace de liberté fonctionnel, afin de garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
 - Ils définiront des « zones tampons » ou « de recul » non constructibles, d'un minimum de 5 mètres, dont la taille devra tenir compte de la pente des terrains, de la nature du couvert végétal et de la configuration urbaine.
 - Ces espaces « tampons » peuvent être mis en œuvre à travers des solutions adaptées au contexte local : la définition de zones non aedificandi, la gestion de la densité, l'emploi d'essences végétales particulières sur les espaces urbanisés riverains, ...
 - En milieu urbain, traditionnel ou dense, les documents d'urbanisme pourront maintenir la logique d'implantation urbaine existante pour les nouvelles urbanisations si, et seulement si, ce mode d'implantation n'accroît pas la sensibilité aux inondations des constructions. La prévention des inondations prévaut dans tous les cas. Les opportunités de recul seront néanmoins recherchées.
 - Ils maintiendront ou restaureront la qualité des berges (renaturation, suppression des obstacles), dans la continuité des actions déjà entreprises en ce sens par Chartres métropole notamment au sein du pôle urbain.
 - Ils préserveront ou favoriseront une végétation de type « ripisylve » (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau), en privilégiant les essences de plantations locales.

Pour des extensions qui ne se situent pas à proximité immédiate des cours d'eau :

- Les documents d'urbanisme locaux encadreront les modalités de réalisation des nouvelles opérations d'aménagement, notamment en matière :
- d'organisation des voiries nouvelles afin d'éviter un écoulement trop rapide et la canalisation des ouvrages naturels hydrauliques secondaires (fossés importants, mares) afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique.
 - de maintien ou de renforcement des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau pour créer des ensembles diversifiés et pour lutter contre les pollutions diffuses.
- Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces afin de valoriser la nature en ville.

1.5.4.2 : Protéger les milieux humides

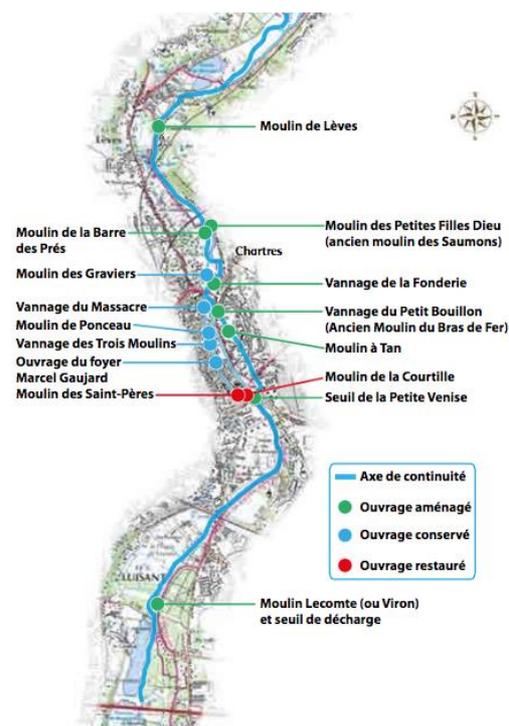
Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux identifieront les zones humides inventoriées (celles reportées dans la trame verte et bleue du SCoT à titre indicatif), compléteront la connaissance de ces milieux à leur échelle, repèreront leurs zones d'alimentation en eau, et préserveront leur fonctionnalité écologique.
- Ils préviennent leur destruction et veillent au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place les principes de gestion suivants :
 - La mise en place d'espaces « tampons », à dominante naturelle, agricole ou forestière, entre les espaces urbains et les zones humides afin d'éviter la pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains. Dans ces espaces, ainsi que dans les zones humides elles-mêmes et leurs zones d'alimentation en eau, le développement de l'urbanisation est interdit (identification de la zone humide au titre de l'article L.211-1 du code de l'environnement).
 - L'utilisation d'essences d'arbres ou d'arbustes compatibles et caractéristiques des milieux humides.
- Les collectivités locales mettent en œuvre le principe « éviter, réduire, compenser ». En cas d'absence d'autres solutions pour des projets d'intérêt notable, reconnus d'utilité publique, la disparition partielle ou totale d'une zone humide doit être compensée par la création ou la restauration, dans le même bassin versant, de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et biologique.

1.5.4.3 : Préserver les continuités écologiques de la trame bleue

Prescriptions

- Les collectivités locales confortent le maintien ou la remise en bon état des bandes végétalisées présentes le long des cours d'eau, ainsi que de la fonctionnalité des continuités écologiques amont / aval et des continuités transversales, entre les cours d'eau et les zones humides identifiées.
- Dans cette optique, les documents d'urbanisme locaux interdiront la construction de nouveaux obstacles à la continuité écologique, et inciteront au contraire à la suppression des obstacles existants (digues, aménagement canalisant des cours d'eau, seuils, coupe à blanc de la végétation rivulaire, etc.).



Illustrations de localisation des aménagements des ouvrages réalisés par Chartres métropole

► 1.5.4.4 : Adapter les ouvrages hydrauliques produisant une rupture de continuité écologique

Pour reconquérir le bon état écologique d'un cours d'eau, la priorité est de décompartmenter les rivières afin de favoriser la libre circulation des sédiments, des poissons et de l'ensemble des espèces vivant en milieu aquatique.

Prescriptions

- ➔ Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'adaptation des obstacles en tant que solution alternative à leur destruction (abaissement des seuils de déversoirs, aménagement de passes à poissons, etc.).
- ➔ Toutefois les ouvrages non entretenus doivent de préférence être modifiés afin d'assurer par leurs caractéristiques mêmes la continuité écologique (arasement, brèches, démolition, etc.).

Objectif 1.5.5 : Protéger la ressource en eau

La capacité de développement du territoire dans un contexte d'adaptation au changement climatique est liée à la disponibilité et à la qualité de la ressource en eau pour ses différents usages résidentiels, agricoles, économiques.

En compatibilité avec les SDAGE Seine Normandie et Loire Bretagne, ainsi que les SAGE du Loir et de Beauce, le DOO mobilise les conditions et les moyens nécessaires à une maîtrise de la ressource à travers :

- *la préservation de la qualité et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, pour rendre compatible le projet de développement urbain et la capacité d'accueil,*
- *l'anticipation des besoins sur les infrastructures de réseau pour assurer les rendements nécessaires au projet développement,*
- *la sensibilisation aux problématiques de gestion quantitative de l'eau.*

► 1.5.5.1 : Sécuriser l'approvisionnement en eau potable

Le territoire de l'agglomération est alimenté en eau potable grâce à l'exploitation de forages captant la nappe de la craie et d'une prise d'eau superficielle dans la rivière Eure à Chartres.

17 de ces captages sont classés prioritaires ou sensibles compte tenu de la dégradation de la qualité de l'eau qu'ils délivrent, essentiellement au regard de la concentration en nitrates et parfois en produits phytosanitaires. Deux niveaux de protection sont mis en œuvre : la protection réglementaire instaurant des périmètres de protection et visant les risques de pollution ponctuelles ou accidentelles et la protection des aires d'alimentation de captages visant les pollutions diffuses.

La protection et la préservation des puits de captage en eau potable constituent un enjeu majeur pour le territoire de l'agglomération.

Prescriptions

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le SDAGE et le SAGE lorsqu'il existe. Dans la mesure où il n'y a pas de SAGE « nappe de la craie » qui alimente, avec l'eau de l'Eure, la totalité de l'agglomération, c'est donc la compatibilité avec le SDAGE qui prévaut.
- ➔ Les puits de captage d'eau potable non protégés feront l'objet de mesures de protection. La mise en place de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour la protection des captages est un objectif prioritaire.

- Les documents d'urbanisme locaux intégreront les différents niveaux de périmètres de captage en eau potable dans leur plan de zonage, à l'échelle de la parcelle cadastrale et intégreront le règlement associé (DUP approuvée par arrêtés préfectoraux, avec deux ou trois niveaux de protection : périmètre de protection immédiate, rapprochée, éloignée (facultative)).
- Dans le cas où les captages ne seraient pas couverts par une DUP de protection opposable : par anticipation, les collectivités locales s'appuieront sur le rapport hydrogéologique s'il existe afin de mettre en place des règles de protection des espaces dans leur document d'urbanisme, avec le classement de ces espaces en zone A ou N interdisant toute construction dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée, et une réglementation spécifique pour la protection des captages d'eau potable, y compris dans les périmètres éloignés.
- En compatibilité avec les SAGE de la nappe de Beauce et du Loir :
 - dans les périmètres de protection rapprochée, l'urbanisation ne pourra pas s'étendre de même qu'aucune activité pouvant présenter un risque de pollution accidentelle et/ou chronique de la nappe.
 - dans les secteurs stratégiques, l'alimentation en eau potable (AEP) actuelle et future et les périmètres de protection éloignés, l'implantation d'activités présentant un risque pour la ressource en eau souterraine sera encadrée.

Recommandations

- *La création et l'animation d'un espace d'échanges et de valorisation des bonnes pratiques pourra être envisagé pour une sensibilisation de tous les usagers sur les risques liés à l'utilisation de produits chimiques présentant un risque pour la qualité de l'eau.*
- *Le SCoT encourage également les collectivités à favoriser l'utilisation des déchetteries et à lutter contre les dépôts sauvages de déchets dangereux.*

1.5.5.2 : Préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau souterraine

Afin d'assurer la qualité de la ressource en eau, les captages prioritaires et sensibles font l'objet d'une démarche de protection volontaire de leur aire d'alimentation. En cas de non atteinte des objectifs de qualité avec une adhésion insuffisante au programme volontaire, le préfet peut rendre tout ou partie du programme d'actions obligatoire.

Prescriptions

- Lors de la réalisation de projets d'aménagement ou de nouvelles urbanisations, l'infiltration et les rejets dans le milieu naturel des eaux pluviales doivent être accompagnés de dispositifs permettant d'éviter les pollutions notamment celles liées aux hydrocarbures.

Les projets d'aménagement devront intégrer des modes de gestion durable des eaux pluviales et de ruissellement en :

- privilégiant l'étude à la parcelle ;
- évitant au maximum les rejets d'eau pluviales dans les réseaux ;
- intégrant des systèmes d'hydrauliques doux permettant un retour naturel des eaux : fossés et noues, chaussées perméables, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, puits d'infiltration, jardins de pluie, etc ;
- mettant en œuvre des dispositifs de dépollutions si nécessaire (avant rejet au milieu naturel).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme communaux intégreront ces dispositions.

Rappelons que les rejets d'eaux pluviales au milieu naturel sont soumis à déclaration ou à autorisation selon la surface du projet et du bassin versant naturel intercepté (Art. R.214-1 du code de l'environnement, Rubrique 2.1.5.0).

- Les collectivités encouragent des pratiques agricoles plus sobres en usage des intrants.
- Elles veillent également au respect de l'interdiction d'usage des pesticides par les particuliers.

Recommandations

- *La mise en œuvre d'un accompagnement technique et d'aides incitatives sera favorisée pour limiter, voire supprimer l'usage des intrants chimiques, notamment en favorisant la production en mode biologique ou en privilégiant les produits locaux cultivés dans le respect des ressources naturelles (sol, eau).*

1.5.5.3 : Sensibiliser le public aux problématiques de gestion quantitative de l'eau

Prescriptions

- Les collectivités doivent mettre en œuvre des politiques d'aménagement et d'urbanisme qui économisent la ressource en eau potable et favorisent l'adaptation du territoire au changement climatique. Les prélèvements destinés à l'AEP, soumis à des variations importantes sous l'effet des étiages estivaux et automnaux sévères et des crues hivernales, doivent faire l'objet d'une anticipation prenant en compte les projets de développement des communes, l'état de la capacité de production d'eau potable et l'équilibre entre la ressource naturelle et les prélèvements.
- Dans les documents d'urbanisme locaux, les dispositifs de récupération d'eau pluviale sont favorisés dans le cadre éventuel d'une intégration paysagère. La récupération des eaux pluviales peut le cas échéant faire l'objet d'une programmation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs de projet. Elles pourront favoriser l'utilisation d'équipements hydro-économiques dans les aménagements.

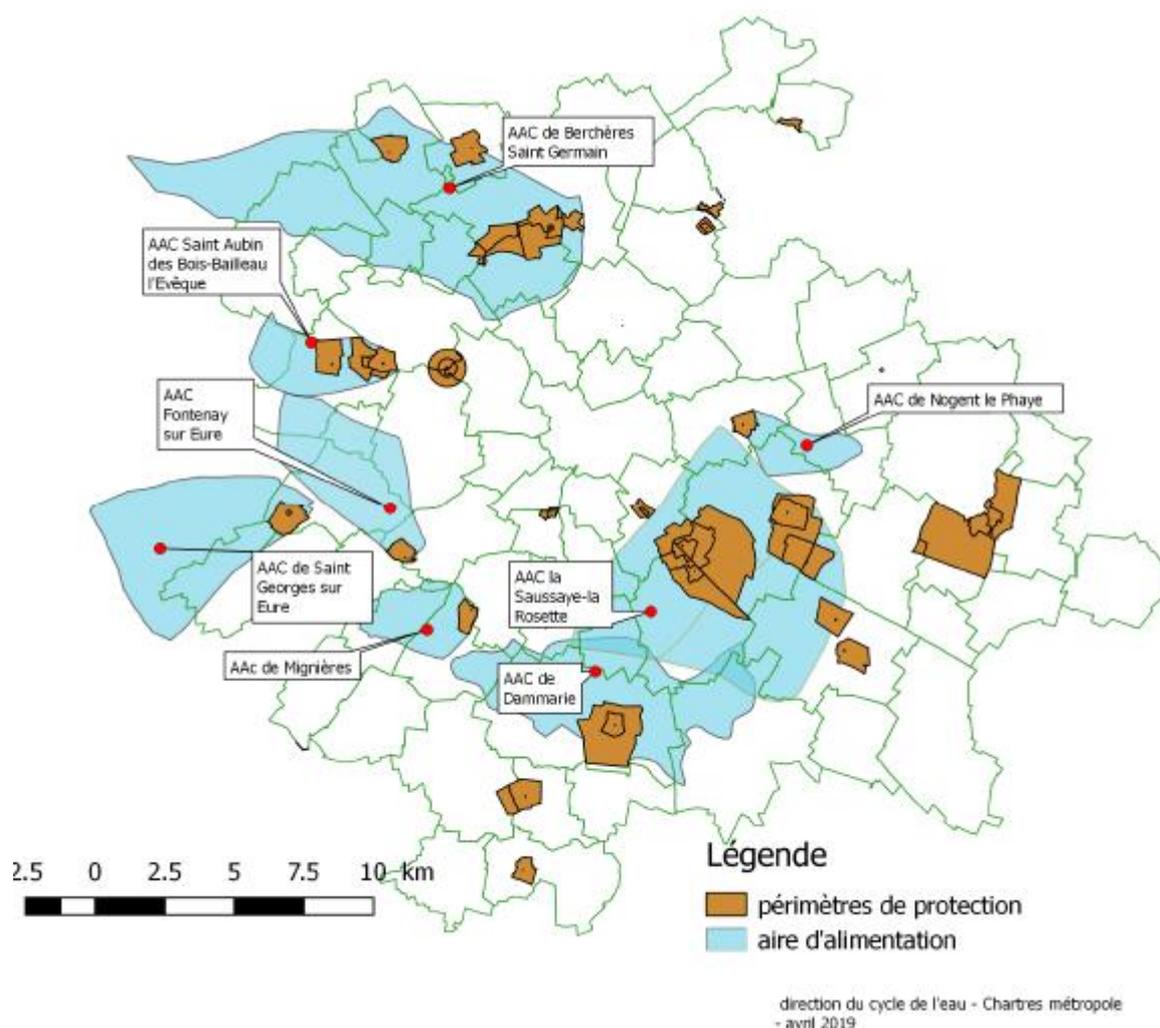
Recommandations

- *Encourager les économies d'eau par la continuation des efforts en matière de maîtrise des consommations, au travers d'actions de :*
 - *sensibilisation de l'ensemble des usagers aux dispositions et aux pratiques permettant des économies d'eau (dans la continuité des opérations d'installations de compteurs intelligents réalisées dans l'ensemble des foyers de l'agglomérations au cours de l'année 2018),*
 - *sensibilisation de tous les usagers sur les risques liés à l'utilisation de produits phytosanitaires, en créant et en animant un espace d'échanges et de valorisation des bonnes pratiques visant à diminuer leur utilisation pour l'ensemble des usages,*
 - *promotion des techniques constructives écologiques et innovantes permettant de minimiser la consommation d'eau,*
 - *valorisation de la gestion différenciée des espaces verts par les collectivités locales.*
- *Encourager des pratiques agricoles plus sobres en consommation d'eau.*

► 1.5.5.4 : Anticiper les besoins sur les infrastructures de réseau pour assurer les rendements nécessaires au projet de développement

Prescriptions

- En matière d'assainissement, il conviendra de poursuivre les actions de rénovation et de renforcement de la performance des réseaux d'assainissement, ainsi que de veiller à la réduction des eaux claires parasites pour libérer des capacités de traitement et limiter les pollutions.
- Il conviendra de poursuivre les actions de renforcements des capacités épuratoires des stations d'épuration (STEP) en fonction des objectifs de développement.
- Lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités locales devront prendre en compte les capacités de développement rendues disponibles par leur réseau d'assainissement et par la disponibilité résiduelle de la ressource en eau potable pour établir leur projet de développement.



Zones de protection des captages d'eau destinée à l'alimentation humaine

Orientation 1.6 : Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l'accroche aux flux externes et les complémentarités internes

L'ambition d'attractivité économique et résidentielle de l'agglomération amène nécessairement à la mise en œuvre d'un projet de développement de qualité et qui assure la pérennité de cette qualité dans le temps.

Il s'agit notamment pour cela de déployer des moyens de mobilités offrant davantage de liberté de choix aux habitants, actifs et touristes du territoire, pour se déplacer de manière fluide et dans la mesure du possible, autrement que par l'usage de la voiture individuelle, tout en étant adaptés aux différents contextes du territoire.

Objectif 1.6.1 : Renforcer l'offre de transports pour des échanges inter-régionaux, nationaux et internationaux facilités

► 1.6.1.1 : Soutenir les projets d'infrastructures améliorant les mobilités

Prescriptions

- Le SCoT réaffirme l'ambition de Chartres métropole en prenant en compte et en soutenant les projets suivants, que les documents d'urbanisme locaux intègrent pour ne pas les rendre difficile à réaliser :
 - La mise en concession autoroutière de la Nationale 154, permettant de soutenir à une échelle élargie les échanges Nord-Sud entre la façade maritime normande et le Val-de-Loire, notamment au travers des aménagements :
 - du contournement Est de l'agglomération ;
 - du diffuseur autoroutier à hauteur de Lèves ;
 - du nœud autoroutier en bordure Est du pôle urbain, permettant la connexion entre l'autoroute A11 et la future autoroute A154.
 - L'amélioration des connexions ferroviaires avec les territoires voisins pour des mobilités de longue distance et de plus courte distance entre les gares de l'agglomération :
 - Renforcement du positionnement du pôle gare de Chartres en tant qu'étoile ferrée de l'agglomération et du département ;
 - Amélioration des connexions avec l'Île-de-France ;
 - Poursuite des aménagements du tronçon Chartres-Voves permettant à terme de connecter Chartres aux pôles régionaux de Tours et d'Orléans ;
 - Préservation des possibilités de réouverture à long terme des lignes qui ne sont plus en services (Chartres-Dreux, Chartres-Gallardon, Chartres-Auneau) ;
 - Maintien et renforcement des cadencements pour préserver une desserte de proximité avec les espaces ruraux (ligne Chartres-Courtalain).

Objectif 1.6.2 : Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité

1.6.2.1 : Privilégier le développement autour des gares pour en faire les supports de l'intermodalité

- ➔ Le SCoT et le PDU renforcent le rôle des 9 gares du territoire pour qu'elles constituent le support de développement de l'intermodalité (gares de Maintenon, Jouy, Saint-Prest, Chartres, Lucé, La Taye, Amilly, Saint-Aubin-Saint-Lupercé et Roinville). Ils en font :
 - des lieux privilégiés de développement résidentiel, commercial et de services, où les capacités de stationnement sont améliorées ;
 - des espaces aménagés favorisant le rabattement et l'intermodalité bus/voiture/vélos ;
 - des lieux de rabattement au travers de liaisons de bus s'appuyant sur une densité significative d'utilisateurs et sur les aires de covoiturage pour organiser cette intermodalité.

Prescriptions

- ➔ Concernant les aménagements spécifiques au pôle gare de Chartres permettant d'y améliorer les mobilités, les collectivités concernées prévoient :
 - La création d'un pôle d'échanges multimodal (PEM) entre les transports en commun routiers et ferroviaires et les déplacements des particuliers (véhicules, cycles et piétons).
 - L'aménagement d'une coulée verte, d'espaces verts de transitions et la requalification des voies existantes, favorables aux modes actifs (marche et vélo) et aux transports en commun.

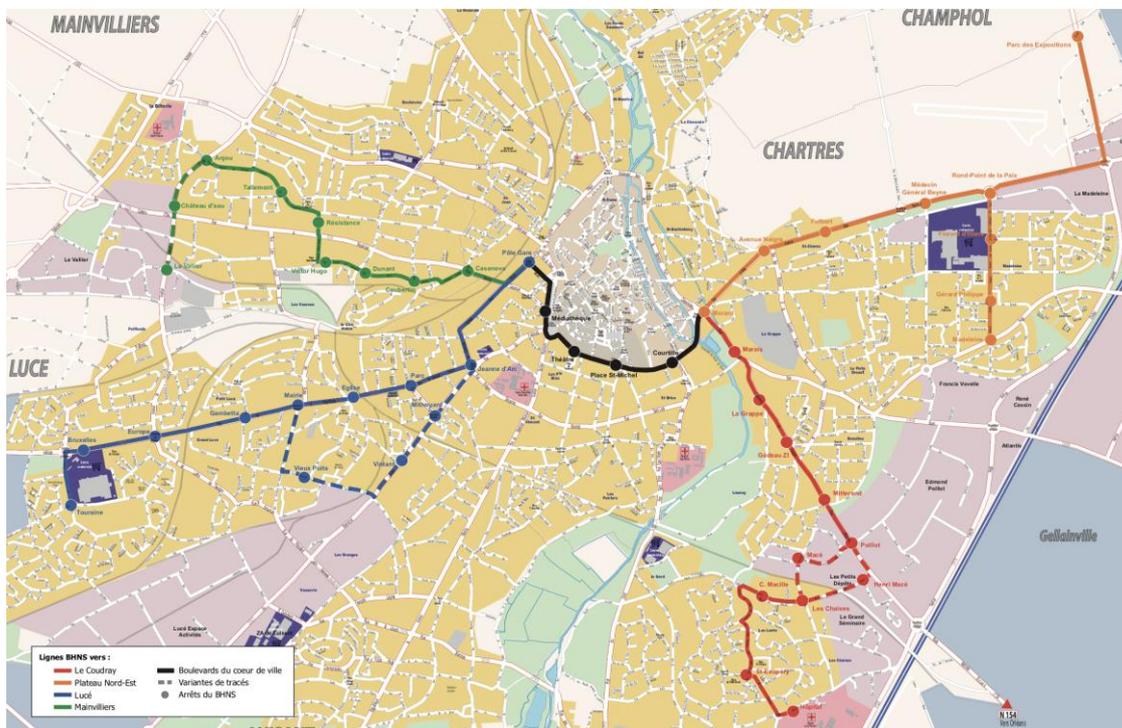
1.6.2.2 : S'appuyer sur le futur BHNS pour fluidifier les déplacements au sein du pôle urbain et en faire la « colonne vertébrale » des connexions entre les différents modes de transport

La future mise en œuvre des deux lignes du BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) améliorera la desserte des quartiers à forte densité de population et les principaux lieux d'activités du pôle urbain. Prenant en considération la fréquentation actuelle du réseau et de la fréquentation supplémentaire attendue au regard des projets de développement urbain prévus, ce futur réseau transformera l'image des transports collectifs au sein de l'agglomération.

Prescriptions

- ➔ Les collectivités concernées par la future mise en œuvre de ces lignes devront mettre en œuvre les conditions permettant l'aménagement des quatre branches ci-après, à savoir :
 - La **branche Sud-Ouest**, desservant la commune de Lucé, les quartiers prioritaires de la politique de la ville « Le Vieux Puits » et « Bruxelles-Arcades-Béguines », de nombreux établissements scolaires et le centre commercial Géant.
 - La **branche Nord-Est**, desservant le quartier de la Madeleine, les équipements publics tels que le complexe aquatique et le projet de ZAC Plateau Nord-Est, qui entraînera la construction d'un nouveau Parc des Expositions, la création d'un nouveau centre commercial et de loisirs, le renouvellement du quartier de la Madeleine ou encore la requalification de l'entrée de ville.
 - La **branche Nord-Ouest**, desservant Mainvilliers et le quartier de la politique de la ville « Tallemont-Bretagne ».

- o **La branche Sud-Est**, desservant le quartier de la politique de la ville des « Clos » à Chartres, les espaces d'activités du sud-est de l'agglomération, deux centres de formation, le centre-ville du Coudray et l'Hôpital de Chartres – Le Coudray.



Tracé du futur BHNS à l'étude au sein du pôle urbain

Objectif 1.6.3 : Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

Pour être attractifs les moyens de mobilité alternatifs à la voiture individuelle doivent améliorer l'accessibilité aux services et aux emplois tout en cherchant à réduire les temps de parcours. C'est ainsi à la fois une réponse aux enjeux sociétaux de demain et de réduction des gaz à effet serre.

1.6.3.1 : Renforcer le réseau de transports collectifs

L'agglomération bénéficie de plusieurs alternatives de transports collectifs, notamment le réseau de transports FILIBUS, avec une trentaine de lignes et circuits scolaires périurbains et 15 lignes urbaines, un service de transport à la demande, ainsi que les 11 lignes du réseau régional REMI, articulés autour de la gare routière de Chartres. Ces réseaux doivent être valorisés et confortés pour inciter à une fréquentation plus importante.

Prescriptions

Les collectivités compétentes devront engager des réflexions visant à :

- ➔ Préciser, pour les nouvelles opérations d'aménagement, les conditions de desserte par les transports en commun.
- ➔ Optimiser le réseau de transport public ou planifier si besoins les aménagements nécessaires à la circulation en transports en commun dans les nouveaux quartiers et dans les projets de renouvellement urbain.

- Réaliser des aménagements permettant de faciliter et de sécuriser la circulation des véhicules de transports en commun (couloirs, priorité de circulation, largeur de chaussée adaptée, ...).
- Améliorer et simplifier l'accès et les déplacements des personnes à mobilité réduite par des aménagements adaptés des espaces publics au droit des arrêts desservis par les transports en commun.

Pour inciter les pendulaires à se stationner en périphérie et améliorer d'autant les conditions d'accès au pôle urbain, la distribution de l'offre spatiale de stationnement en lien avec les orientations du PDU de Chartres métropole conduira les collectivités à :

- Étudier la possibilité de réaménager certaines places de stationnement, notamment pour développer les aménagements liés aux mobilités cyclables et piétonnes.
- Restituer en tout ou partie les places de stationnement supprimées sous différentes formes complémentaires :
 - Des poches de stationnement situées en périphérie du pôle urbain, aux extrémités des principaux axes de transport collectif ;
 - Des opérations de stationnement résidentiel hors voirie planifiées dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de rénovation d'îlots ;
 - Des places au sein des principaux projets d'équipements, en particulier au niveau du pôle d'échange multimodal de Chartres.

► 1.6.3.2 : Préserver les bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public

Prescriptions

- Pour développer l'attractivité des modes doux, les collectivités et leur document d'urbanisme veillent à préserver de bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public en :
 - recherchant la continuité des espaces cyclables, en particulier dans les traversées urbaines, pour l'accès aux équipements structurants et nœuds de mobilité (partage de voirie, bande dédiée, pacification des flux aux intersections et secteurs commerçants,...) ;
 - recherchant la desserte des équipements scolaires / sportifs et les parcs d'activités économiques par ces itinéraires ;
 - tenant compte dans l'aménagement des voies douces des risques de conflits d'usage sur les itinéraires empruntés à la fois par les piétons et les cyclistes ;
 - adaptant la voirie de manière différenciée en fonction des contraintes spatiales (marquage, site propre, jalonnement prioritaire...) et conciliant les enjeux de sécurité prioritaire pour favoriser efficacement la pratique du vélo ;
 - facilitant le stationnement vélo dans les centres urbains, quartiers commerçants et pôles administratifs. Il s'agira de promouvoir des formes de stationnement variées et adaptées aux différents contextes urbains et paysagers afin d'éviter que le stationnement vélo « n'envahisse l'espace public » mais plutôt qu'il participe à son animation.

Recommandation

- *Le SCoT encourage les collectivités à renforcer la politique de location de vélos à assistance électrique.*

1.6.3.3 : Développer le covoiturage

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme devront :
 - Prévoir l'entretien et l'évolution des aires de covoiturages existantes (5 aires actuellement dans l'agglomération) en :
 - Faisant évoluer le nombre de place en fonction de la fréquentation ;
 - Favorisant les aménagements pour une plus grande attractivité et accessibilité : sécurisation des accès et du stationnement, parking pour vélos si possible, signalétique adaptée, etc.
 - Identifier les espaces les plus propices au développement de nouvelles aires de covoiturage en lien avec les flux de déplacements et avec les pôles d'emploi et résidentiels, selon l'évolution des besoins.
- Favoriser le développement des outils de mise en relation entre les utilisateurs du covoiturage en s'appuyant sur des outils partenariaux (ex : JVMalin développé par la Région).
- Favoriser la transition vers un autopartage du quotidien par la mise en œuvre d'un véritable service généralisé de mobilités partagées (covoiturage, voitures ou vélos en libre-service...).

Recommandation

- *Permettre à plus long terme, les expérimentations consacrées aux véhicules autonomes, là où les faibles densités interdisent le déploiement d'une ligne de bus, représentant une solution de mobilité partagée pour les zones peu ou pas desservies.*

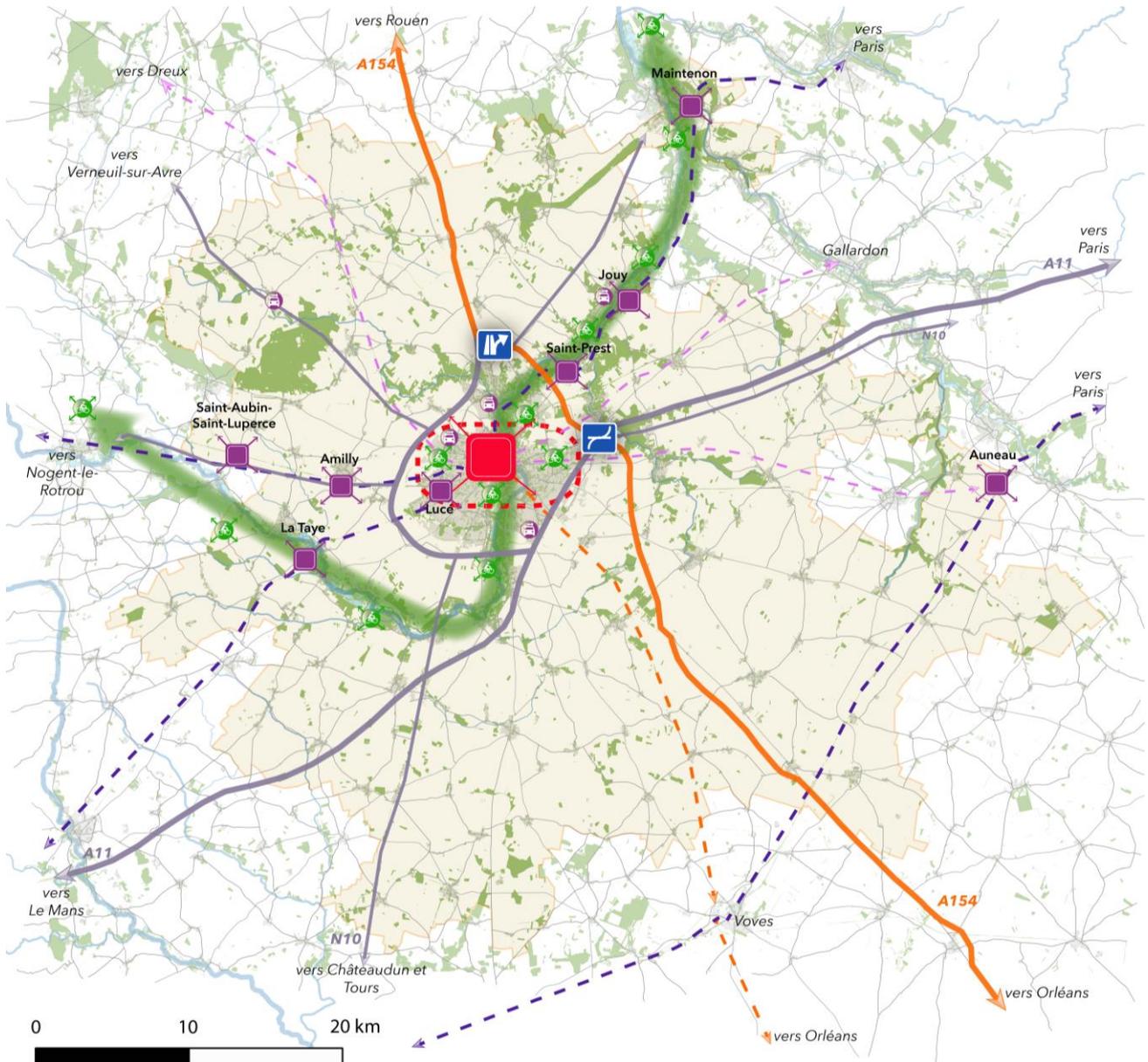
Objectif 1.6.4 : Améliorer le réseau routier pour plus de fluidité et de sécurité

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les conditions d'aménagement permettant la mise en concession autoroutière de la Nationale 154. La réalisation de cette future infrastructure sera propice à une amélioration :
 - des liaisons et des gains notables au niveau des temps de parcours entre la capitale régionale les principaux pôles urbains desservis et les ports normands ;
 - des risques d'accidentologie sur le tracé de l'actuelle Nationale 154.

Recommandations

- *Permettre à plus long terme, les expérimentations consacrées aux véhicules autonomes, là où les faibles densités rendent difficilement envisageable le déploiement d'une ligne de bus, représentant une solution de mobilité partagée pour les zones peu ou pas desservies.*
- *Poursuivre la coopération avec les services de l'État et du Conseil départemental dans le cadre de réflexions techniques liées à la qualité du réseau routier ou à des interventions en faveur de la sécurité routière.*



Les projets d'infrastructures

-  Programmer la réalisation de la future A154 avec le contournement Est rapproché de l'agglomération
-  Envisager la réalisation d'un diffuseur autoroutier Chartres-Nord
-  Envisager la réalisation d'un noeud autoroutier A11/A154
-  Mettre en oeuvre les conditions d'aménagement permettant la mise en place du BHNS au sein du pôle urbain
-  Préserver le cadencement de la desserte ferroviaire des gares
-  Poursuivre les aménagements du tronçon Chartres-Voves permettant à terme de connecter Chartres à Tours et préserver les possibilités de relier Chartres à Orléans à plus long terme
-  Préserver les conditions de la réutilisation à long terme des lignes Chartres-Dreux, Chartres-Gallardon, Chartres-Auneau
-  Conforter «l'étoile ferrée» du pôle gare de Chartres dans son rôle de «porte d'entrée» de l'agglomération et un pôle de rencontre de tous les moyens de transports (trains, cars, voiture, vélos, piétons...)

Le développement de l'intermodalité

-  Développer à proximité des gares : parking-relais, garage à vélo, circulations douces sécurisées pour en faire des noeuds de mobilité
-  Conforter le développement de la pratique des modes doux, notamment cyclables, en appui de la vallée de l'Eure et du pôle gare chartrain
-  Faciliter la pratique du covoiturage au travers d'aires de stationnement clairement identifiées et en appui du réseau routier structurant

L'armature des mobilités de Chartres métropole



Château de Maintenon

AXE 2 : CAPITALISER SUR LES ATOUTS D'UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

« Chercher à offrir des capacités et des conditions d'accueil qualitatives pour la population, favorise les effets d'entraînement pour une « montée en gamme » du tissu économique local, tant de ses activités productives que résidentielles. »

À l'échelle nationale, l'enjeu des agglomérations de taille « moyenne » telles que Chartres métropole, outre la qualité de vie et l'offre de services diversifiées, repose sur la capacité à créer de la valeur, tant avec l'économie de services et l'économie productive qu'avec les secteurs plus larges de la nouvelle économie basée sur les usages du numérique.

Sur ce point, Chartres métropole dispose d'un positionnement géographique « privilégié », entre bassins francilien et ligérien, qui lui offre des marges de manœuvre certaines à l'égard des porteurs de projets pour poursuivre son développement économique.

En complément de cette position, l'histoire du territoire, ses richesses patrimoniales et paysagères, lui confèrent des leviers favorables pour affermir son modèle résidentiel et plus particulièrement son modèle touristique.

Orientation 2.1 : Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départemental

La stratégie du SCoT de Chartres métropole répond à l'objectif d'arrimer durablement le territoire aux échanges économiques et humains de l'axe Paris – Grand Ouest ainsi que de l'axe Nord – Sud Rouen – Orléans facilités par la future mise en concession autoroutière de la Nationale 154.

Cette ambition, essentielle pour être en mesure de développer les conditions d'un cadre de vie et un contexte économique local porteur de perspective pour les habitants et les entreprises, implique une stratégie économique offensive :

- Redéployant les capacités industrielles, notamment en lien avec une desserte autoroutière future de qualité. Il s'agit ainsi de s'organiser pour redévelopper une force de frappe économique permettant au tissu d'entreprises de se projeter et de s'ancrer sur les grands axes économiques ;
- Développant l'innovation qui est indispensable à la fois au soutien de l'industrie, à la consolidation de filières économiques en place (cosmétique, pharmaceutique...);
- Renforçant la proximité à l'égard des habitants et des touristes entres autres par le déploiement des fonctions artisanales et de services.

Objectif 2.1.1 : Dynamiser le cœur d'agglomération

2.1.1.1 : Déployer de nouveaux produits immobiliers pour renforcer l'offre tertiaire

Prescriptions

Les documents d'urbanisme devront :

- ➔ Prévoir la programmation d'espaces et de programmes immobiliers autour du pôle gare chartrain pour en faire un quartier économique en tant que tel. Il s'agira alors :
 - D'accueillir au sein de ce futur quartier un projet phare (type bâtiment totem économique) pour des activités innovantes (bureaux, R&D, espaces dédiés au travail partagé et collaboratif, espaces de coworking, FabLab...) vectrices du rayonnement économique du cœur d'agglomération.
 - D'accueillir des services aux entreprises et aux salariés.
 - De développer des opérations mixtes (habitat / activité / équipement / service).

Il sera recherché par ailleurs de :

- ➔ Relier ces sites de foisonnement des idées et d'échanges entre eux, mais aussi aux espaces d'activité et de décision, avec pour ce faire des actions visant à :
 - Poursuivre l'optimisation et éventuellement le déploiement des réseaux de transports en commun, avec le BHNS comme « colonne vertébrale » de ce déploiement.
 - Continuer la réalisation de voies douces.

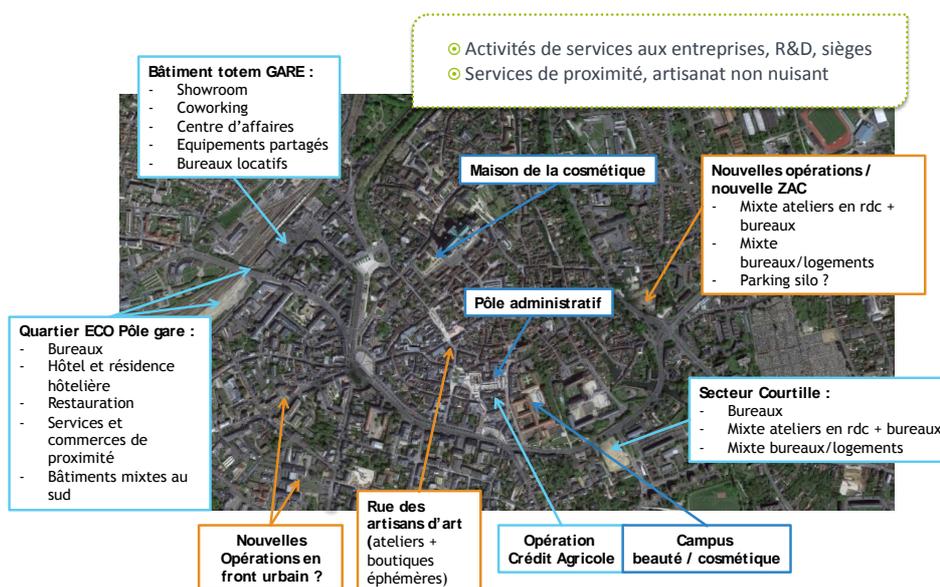
2.1.1.2 : Mobiliser des produits immobiliers vacants dans le tissu urbain

En lien avec le projet d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), le potentiel des locaux vacants dans le tissu urbain devra être évalué pour mettre sur le marché des produits économiques en cœur d'agglomération.

Prescriptions

Il sera alors recherché :

- ➔ d'identifier les locaux vacants, ou à fort potentiel pour le développement économique.
- ➔ d'organiser les conditions de la mutation des locaux ou immeubles en fonction de la faisabilité technique et financière.



Localisation des principaux projets économiques dans le cœur d'agglomération

Objectif 2.1.2 : Reconquérir les sites industriels urbains

Prescriptions

Dans une perspective de reconquête des sites industriels urbains, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Soutenir la régénération du bâti ancien.
- Optimiser le foncier en s'appuyant sur la dynamique des acteurs privés et inciter les acteurs privés à investir dans ces secteurs.
- Identifier finement à l'échelle de la parcelle les possibilités de mutations et d'optimisation foncières de ces espaces.

Sont notamment concernés les parcs d'activités suivants :

- PAE de Lucé / Luisant (de part et d'autre de la rue du Maréchal Leclerc) ;
- PAE Edmond Poillot (Chartres) ;
- PAE du Vallier (Mainvilliers).

Objectif 2.1.3 : Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains

L'histoire économique de l'agglomération a conduit au développement de parcs d'activités desservis par la ceinture agglomérée du pôle urbain. Le SCOT souhaite capitaliser sur leur positionnement et leur desserte routière pour en faire les « vitrines » économiques du territoire accueillant en priorité des établissements à haute valeur ajoutée.

Prescriptions

- L'aménagement et la gestion de ces parcs doivent pouvoir s'adapter aux nouveaux besoins des entreprises en termes de :
 - Services aux entreprises intégrant prestations intellectuelles mais aussi sous-traitances et cotraitances potentielles pour le renforcement d'écosystèmes locaux.
 - Services aux salariés travaillant au sein du parc, en particulier l'amélioration de l'offre en termes de mobilités alternatives.
- L'optimisation foncière sera systématiquement recherchée pour les dispositifs et aménagements de ces parcs.
- Dans un souhait de cohérence avec la stratégie prônée, une sélection des implantations sera opérée afin d'assurer l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée telles que les entreprises de R&D, les grands comptes industriels, les hôtels d'entreprises haut de gamme.

Trois espaces économiques sont identifiés parmi ces parcs métropolitains :

• **Jardin des Entreprises (Chartres / Gellainville) :**

Il constitue le principal parc vitrine, de rayonnement national et international, vitrine des savoir-faire et filières d'excellence de l'agglomération, au carrefour de l'Autoroute A11 et de la future Autoroute A154, via le contournement autoroutier Est de l'agglomération.

L'objectif est de permettre la montée en gamme de ce parc d'activités et d'atteindre les standards européens en matière de Business Park.

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les objectifs d'aménagements suivants :

- ➔ La priorisation d'optimisations foncières, susceptibles de réinvestir une trentaine d'hectare.
- ➔ Le besoin en extension de 70 hectares à l'horizon 2040.
- ➔ La préservation de la capacité de développement du parc et ne pas obérer les possibilités de renforcement des infrastructures routières, particulièrement le contournement Est autoroutier lié à la concession autoroutière de la Nationale 154.

• **PAE Pôle Ouest (Mainvilliers / Amilly) :**

- ➔ Pour ce parc d'activités, 34 hectares ont été à ce jour commercialisés. Au vu du rythme actuel des besoins et de la commercialisation des terrains depuis plus de 10 ans sur cette ZAC, et compte tenu des récents impacts de la directive paysagère et de la ligne THT qui traverse ce pôle d'activités, il est prévu une extension de 70 hectares jusqu'à 2040.

Par rapport aux 200 hectares prévus initialement dans le dossier de réalisation de cette ZAC, ce sont 104 hectares qui seront consommés d'ici 2040.

• **PAE Euroval (Fontenay-sur-Eure) :**

Ceinturé de part et d'autre par les espaces urbains de Luisant, Lucé et de la rocade du pôle urbain, ce parc d'activité s'étend sur une cinquantaine d'hectare. Il ne présente plus de disponibilités foncières et aucune extension de son périmètre n'est programmée dans le cadre du SCoT.

Néanmoins, les orientations économiques du SCoT visent à capitaliser sur le positionnement stratégique de ce parc et à améliorer son fonctionnement ainsi que la qualité de ses espaces.

Objectif 2.1.4 : Tirer profit des parcs d'activités connectés

Par l'intermédiaire de l'identification de parcs d'activités connectés, la stratégie économique vise à cibler l'accueil d'activités à la recherche d'une connexion routière facilitée (activités productives ou de transport potentiellement nuisantes nécessitant une connexion routière et ne recherchant pas un haut niveau de services).

Prescriptions**Deux espaces économiques sont identifiés parmi ces parcs connectés :**

Pour chacun de ces deux parcs, les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les objectifs d'aménagements ci-dessous :

- **Bois Gueslin (Mignières) :**
 - ➔ Des disponibilités foncières limitées (environ 2 hectares) engendrant un besoin d'extension de 20 hectares pour renforcer son développement lié à la desserte autoroutière de l'A11.
- **Nouveau PAE connectés sur le secteur nord du pôle urbain :**
 - ➔ La création d'un nouveau parc d'activités économiques connecté pouvant intégrer un équipement de loisirs est conditionnée à la réalisation de la mise en concession autoroutière de la Nationale 154, permettant de capter de nouveaux flux économiques à proximité immédiate du diffuseur autoroutier.
 - ➔ Un nouveau parc d'activité auquel est affecté une surface de l'ordre de 200 hectares.

Objectif 2.1.5 : Maintenir une offre de proximité sur l'ensemble du territoire

La volonté d'organiser le maillage économique de l'agglomération conduit également à permettre l'irrigation économique de proximité au travers de parcs et espaces économiques de proximité. Ces parcs relèvent d'une offre de proximité pour permettre au tissu d'entreprises locales d'évoluer et de préserver son dynamisme (artisanat, services de proximité, etc.).

Cette offre se matérialise au travers de 13 espaces économiques dans les communes de : Fontenay-sur-Eure, Saint-Georges-sur-Eure, Morancez, Sours, Nogent-le-Phaye, Gasville-Oisème, Champhol, Lèves, Jouy, Coltainville, Maintenon et Houx.

Prescriptions

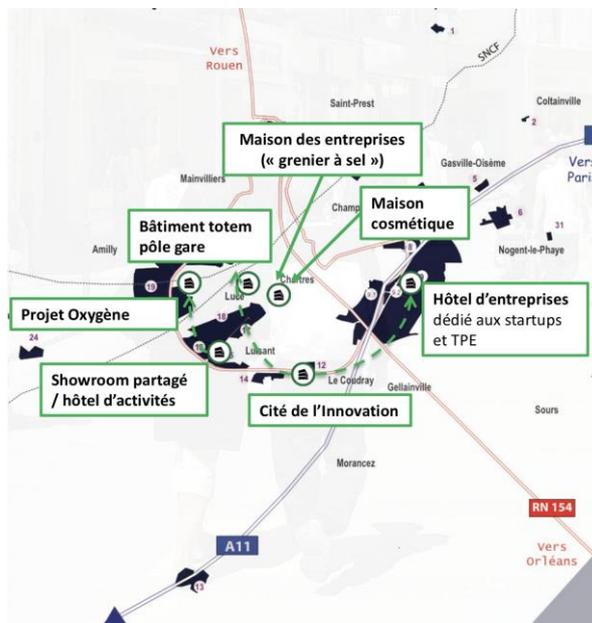
- ➔ Si l'objectif n'est pas de disséminer une nouvelle offre de parcs artisanaux, les collectivités s'attacheront néanmoins à :
 - Maintenir les espaces artisanaux déjà aménagés et cessibles, en permettant uniquement leur extension et non de nouvelles créations.
 - Prendre en considération les besoins d'extension d'entreprises existantes.
 - Autoriser l'implantation ponctuelle d'entreprises artisanales sur des superficies modérées en continuité de l'espace urbanisé et ne nécessitant pas d'aménagement public.
- ➔ 10 hectares sont affectés pour le renforcement ponctuel de cette offre de proximité, au sein des parcs d'activités déjà existants.

Objectif 2.1.6 : Développer des équipements économiques « phares »

De par sa volonté de redynamiser l'ensemble de son maillage économique, l'agglomération souhaite prendre appui sur le déploiement de différents équipements économiques visant à conforter son ambition.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme locaux devront ainsi permettre l'amélioration du rayonnement des équipements existants ou la réalisation de ceux en projet au sein des parcs d'activités métropolitains et dans le cœur d'agglomération en lien avec le pôle gare de Chartres et l'Opération de Revitalisation du Territoire (cf. objectif 2.1.1).



Localisation des équipements économiques structurants à développer
(Source : Schéma d'Accueil des Entreprises, 2018)

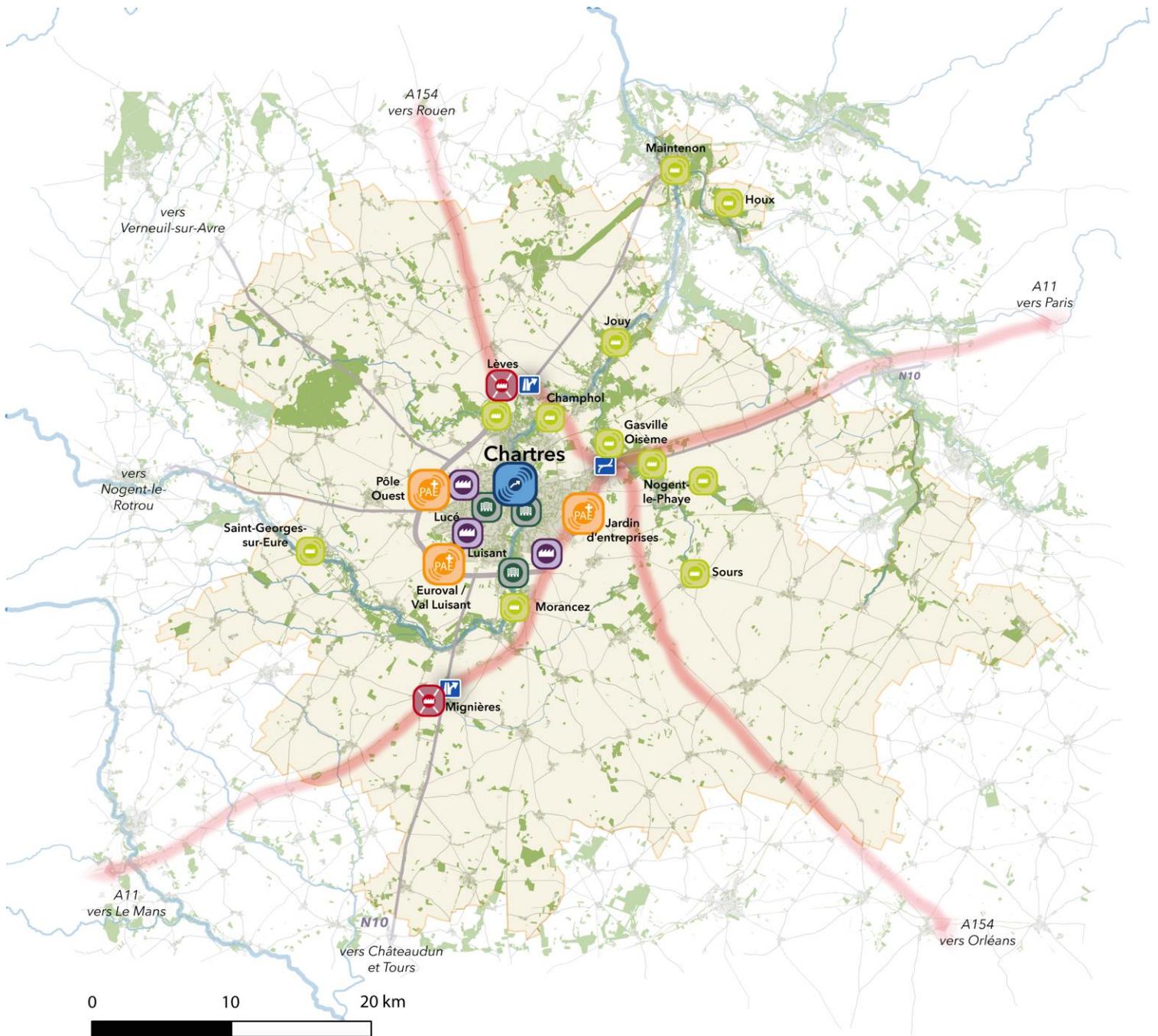
Objectif 2.1.7 : Programmer les besoins fonciers pour le développement économique à horizon 2040

En articulation avec les cibles et vocations précisées ci-avant, l'affectation des surfaces pour ces espaces économiques est estimée à 370 ha à horizon 2040, déclinés comme ci-dessous :

- Parcs d'activités métropolitains : 140 ha.
- Parcs d'activités connectés : 220 ha.
- Parcs d'activités de proximité : 10 ha.

Typologie du parc d'activités	Nom du parc d'activités	Communes	Nouveaux espaces à aménager en extension (maximum) en ha
PAE métropolitains	Jardin d'Entreprises	Chartres, Gellainville	70
	Pôle Ouest	Mainvilliers	70
	Total PAE métropolitains		140
PAE connectés	Bois Gueslin	Mignièrs	20
	Nouveau PAE lié à l'A154	Lèves	200
	Total PAE connectés		220
Total PAE de proximité			10
Total Chartres métropole			370

Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040



Les pôles économiques	
	Redynamiser et faire rayonner le cœur d'agglomération
	Reconquérir les sites industriels urbains
	Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains
	Tirer profit des parcs d'activités connectés
	Développer des équipements économiques « phares »
	Maintenir une offre de proximité sur l'ensemble du territoire
Les principales infrastructures routières	
	Capitaliser sur une desserte autoroutière de qualité : A11 : Paris - Grand Ouest Future A154 : axe Rouen - Orléans
	Capitaliser sur le diffuseur autoroutier de Mignières et sur celui en projet à Lèves
	Envisager la réalisation d'un noeud autoroutier A11/A154 avec le contournement Est de l'agglomération

L'armature économique de Chartres métropole

Objectif 2.1.8 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises

Prescriptions

Les collectivités définissent une organisation viaire permettant de sécuriser les flux (poids lourds, véhicules légers et utilitaires, piétons, cyclistes, ...) et visant à :

- Définir le gabarit des voies en fonction de la tonalité des entreprises à accueillir.
- Prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles et des espaces dédiés à l'accès aux transports en commun.

Afin de concilier aménagement et qualité environnementale, les documents d'urbanisme locaux veilleront à :

- Mettre en place des Plans de déplacement inter-entreprises (PDIE) visant à fédérer et à faire adhérer le plus grand nombre d'entreprises du parc.
- Optimiser l'accessibilité et les espaces de stationnement en proposant des solutions de mutualisation et/ou prévoir, pour les parcs de taille significative, les moyens d'organisation du covoiturage.
- Encourager le développement de la mobilité propre (véhicules légers et utilitaires) en prévoyant des bornes de recharge pour les véhicules hybrides et électriques et un niveau de stationnement des cycles suffisant et sécurisé (espace clos et couvert de 5 m² minimum).
- Favoriser, sur des sites pilotes, la mise en place de nouvelles technologies en faveur de la mobilité durable (à plus long terme – véhicules sans chauffeurs par exemple).
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets (récupération et réutilisation des eaux pluviales).
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique en encourageant le bioclimatisme (exposition au soleil), l'utilisation d'éco-matériaux, la végétalisation des parcs.
- Favoriser la biodiversité au sein des parcs (espaces publics et voiries éco-aménagés, plantation noues...), gestion sans produits phytosanitaires.

Recommandations

- *En lien avec son Plan Climat Air Énergie (PCAET), Chartres métropole cherchera à sensibiliser et à inciter les entreprises du territoire à mettre en œuvre des actions en faveur de la transition écologique et énergétique.*



Illustration : exemple d'un aménagement de parcs d'activités

Orientation 2.2 : Tirer parti de l'intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image

Depuis l'extension du périmètre de l'agglomération, le territoire appuie son offre touristique sur la cathédrale et le château de Maintenon. S'ils ont tous deux une vocation naturelle à devenir les deux « phares » d'un produit touristique local, la diversité des richesses paysagères, environnementales et patrimoniales constituent des leviers complémentaires pour l'essor d'un produit touristique global.

Dans un marché touristique au sein duquel les voyageurs recherchent de plus en plus des expériences empreintes d'authenticité (« slow tourism »), le territoire de Chartres métropole dispose d'atouts indéniables pour répondre à cette demande : itinéraires cyclables et pédestres reconnus (la Véloscénie de Paris au Mont-Saint-Michel, l'itinéraire du pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle), pratiques d'activités nautiques sur l'Eure... dans des paysages mixant espaces de vallée et de plateau.

Objectif 2.2.1 : Développer un tourisme durable valorisant les ressources naturelles et patrimoniales de l'agglomération

► 2.2.1.1 : Prendre appui sur le Plan Vert pour l'émergence d'un tourisme de pleine nature et favoriser un usage plus général du vélo

Prescriptions

- Les collectivités riveraines de l'Eure prévoient dans leur document d'urbanisme les possibilités de valorisation ou d'aménagement permettant de faciliter la réalisation de voies cyclables sécurisées et permettant de relier les deux rives afin d'organiser des boucles irriguant le territoire.
- L'ensemble des collectivités étudie les possibilités d'aménagement de liaisons cyclables permettant d'accéder aux différents points d'intérêts afin de favoriser l'usage du vélo au-delà des randonneurs à vélo :



Cyclotouristes sur la Véloscénie

- En cherchant des interconnexions internes à l'agglomération comme avec les territoires voisins ;
- Pour offrir à tous ceux qui accèdent au territoire en train ou en voiture, des solutions de mobilités alternatives pour leur découverte
- En balisant ou jalonnant les accès aux voies douces depuis les points d'intérêt.

► 2.2.1.2 : Valoriser les richesses du territoire au service d'un tourisme patrimonial

Prescriptions

Pour affirmer la cathédrale et le château de Maintenon comme point d'ancrage touristique les collectivités agissent pour :

- Achever le réaménagement des espaces publics de centre-ville pour dynamiser commerce et activités de services touristiques et valoriser le patrimoine bâti.



Canal Louis XIV à Maintenon

En complémentarité de ces deux principaux attracteurs, la mise en valeur de points d'intérêt touristique locaux amène les documents d'urbanisme locaux à :

- Identifier le patrimoine vernaculaire (lavoirs, fontaine, ...), les monuments et points d'intérêts touristiques bâtis pour les protéger, les valoriser et gérer l'urbanisation à leurs abords.
- Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux.
- Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères (alignements bâtis, alignements d'arbres...).

Recommandations

- *Organiser le jalonnement en identifiant dans la signalétique les thèmes de parcours touristique.*
- *Capitaliser sur l'office de tourisme intercommunal pour favoriser les synergies entre les acteurs de la filière.*

Objectif 2.2.2 : Proposer une nouvelle offre créatrice de valeur ajoutée et contribuant à faire de l'agglomération une véritable destination touristique

2.2.2.1 : Offrir une expérience touristique nouvelle en lien avec l'histoire médiévale et les spécialisations économiques locales

Si le SCoT entend œuvrer pour permettre à l'agglomération de tirer profit de la mise en concession autoroutière de la Nationale 154 en captant et en redistribuant les flux (cf. orientation 1.6), il entend également œuvrer pour mieux affirmer le rôle joué par le tourisme dans le développement du territoire.

Prescriptions

Ce double objectif conduit le SCoT à programmer :

- La réalisation d'un parc de loisirs à fort rayonnement, propice à l'attractivité générale du territoire au-delà de sa fonction économique, à proximité immédiate du futur diffuseur autoroutier de l'A154 au nord de l'agglomération. Ce projet implique :
 - Le développement de capacités d'hébergement touristiques attenantes à ce parc de loisirs.
 - Un besoin foncier estimé à 150 hectares pour la réalisation de ce parc touristique qui s'inscrit dans un projet d'ensemble de création d'un parc d'activités connectés à la future desserte autoroutière (200 ha au total).

Ce projet touristique s'inscrit dans une logique d'ensemble soumise aux conditions d'implantations et d'accessibilité liées à son intégration paysagère et environnementale, et à son accessibilité routière, ainsi qu'en transport en commun.

- La réalisation d'un nouveau siège pour le pôle de compétitivité de la Cosmetic Valley ouvert au public face à la cathédrale, offrant une expérience touristique en lien avec la cosmétique.

2.2.2.2 : Favoriser la diversification et la qualification de l'offre d'hébergements

Les collectivités accompagnent une politique de diversification de l'offre d'hébergements touristiques tant en gamme, types de prestations qu'en capacité d'accueil.

Prescriptions

- Diversifier les types d'hébergements : hôtellerie classique, de charme, gîtes et chambres d'hôtes, hébergement insolite et de plein air, en lien avec le tourisme d'affaires...
- Tenir compte des capacités et du positionnement de l'offre d'hébergements existante afin de mieux identifier les enjeux pour sa diversification et pour rechercher des complémentarités avec les projets touristiques d'agrément ou d'affaires : capacité à accueillir des personnes seules, des familles, des groupes...

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux prendront en compte, en fonction de l'offre d'hébergements, de la situation géographique et de l'accessibilité selon le type de transports, les besoins :

- D'adaptation, de mises aux normes et de qualification (classements) des hébergements touristiques en définissant pour la destination des règles propres offrant plus de souplesse (gabarits, stationnement...);
- De création, qualification, labellisation et promotion des hébergements et équipements touristiques de type gîte, chambre d'hôtes, hébergements de plein air, ...;
- De création de nouveaux types d'hébergements innovants liés à un tourisme durable.

2.2.2.3 : Développer le tourisme d'affaire

Il s'agit d'accroître l'attractivité territoriale pour l'offre touristique d'affaires en valorisant la complémentarité entre les différents types de tourisme et sur la richesse des sites et activités d'intérêt du territoire.

Prescriptions

- Permettre la réalisation du futur parc des expositions (Chartrexp) et favoriser les effets d'entraînement en renforçant l'offre tertiaire en lien avec le cœur d'agglomération et le pôle gare de Chartres (cf. orientation 2.1).
- Soutenir une politique de mobilité capitalisant sur la bonne accessibilité de Chartres (en train mais aussi avec l'aérodrome) et adaptée aux attentes de services des voyageurs d'affaires.
- Développer une offre d'hébergements (création ou restructuration) s'ouvrant au public d'affaire (services, hôtellerie professionnelle...) facilitée par les documents d'urbanisme locaux (gabarit, stationnement...) et associée le cas échéant à une offre d'espaces de conférence.

► 2.2.2.4 : Faire du numérique un levier pour le rayonnement touristique du territoire

Prescriptions

- Renforcer le positionnement numérique de l'offre touristique au travers du développement de services en ligne proposant des informations, offres, possibilité de réservation immédiates, animations diverses (descriptifs en lien avec un géoréférencement de l'ensemble des points d'intérêt).
- Poursuivre l'amélioration de la performance et de l'accessibilité en tout point du territoire aux réseaux numériques :
 - THD accessible aux équipements et aux activités de service touristique ;
 - 4G ou les technologies qui lui succéderont.



Cité de l'innovation sur le site CM101 au Coudray

AXE 3 : INSCRIRE DURABLEMENT LE TERRITOIRE DANS LA MODERNITÉ

« Se distinguer parmi les agglomérations de taille moyenne, en devenant un territoire d'excellence et durable dans son mode de développement ».

Si offrir un cadre de vie qualitatif et des conditions d'accueil résidentielles et économiques optimisées constituent les conditions sine qua non du projet de développement de Chartres métropole, les réflexions menées dans le cadre de la révision du SCoT ont accordées une place de choix dans la capacité du territoire à tendre vers davantage de modernité.

Désireuse ainsi d'inscrire pleinement son mode de développement dans les évolutions technologiques et sociétales à l'œuvre, l'agglomération chartraine cherche à favoriser l'émergence de conditions favorables à l'innovation, tant en termes d'outils, de projets, que d'interactions entre acteurs du territoire.

Orientation 3.1 : Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux

Si comme le démontre précédemment le SCoT la stratégie économique s'attache à consolider les savoir-faire locaux, notamment en soutien de l'industrie et de la consolidation de filières économiques telles que la cosmétique, ce positionnement vise également à répondre aux enjeux de compétitivité des activités primaires (diversification, démarches de qualité...).

Ces objectifs se rattachent également à la stratégie touristique et à l'image globale du territoire au travers de la qualité de ses productions, de leur traçabilité et de la réduction des gaz à effet de serre qui sont autant d'intérêts pour le développement des circuits courts.

Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée

► 3.1.1.1 : Privilégier un mode de développement limitant les impacts sur les espaces agricoles

Afin d'arbitrer sur la nécessité et/ou la localisation d'un espace à urbaniser, les collectivités devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations.

Prescriptions

- ➔ Les documents d'urbanismes prévoient de limiter la consommation d'espace en extension (cf. objectifs de l'orientation 1.1) et les impacts de leur développement sur l'espace agricole dans le cadre de l'objectif « éviter, réduire, compenser ». Pour la réalisation d'un projet d'urbanisation, les impacts sur l'agriculture devront être justifiés.
- ➔ Ils mettent en œuvre les objectifs suivants, soit dans la perspective « d'éviter », soit dans la perspective de « réduire » soit dans la perspective de « compenser » :
 - Limiter le morcellement des exploitations et prendre en compte la localisation des sièges d'exploitations.
 - Anticiper sur les besoins de maintien de sièges dans l'espace urbain, soit au contraire de besoins de transfert des dits sièges.
 - Éviter le développement de l'urbanisation sans profondeur le long des voies et rechercher une cohérence de l'enveloppe urbaine pour limiter les conflits d'usage ou les effets d'enclavement.
 - Proscrire l'extension de l'urbanisation des hameaux*, mais permettre leur densification ponctuelle dans les conditions définies par la Loi, à savoir dans les secteurs U s'ils présentent les caractéristiques d'un espace urbanisé ou dans les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) ne générant pas d'impact sur les espaces agricoles.
 - Maintenir ou réorganiser l'accessibilité aux exploitations en prenant en compte les besoins et gabarits liés à la circulation des engins agricoles.

D'autre part, les espaces agricoles sont une composante essentielle de l'armature verte et bleue du territoire puisqu'ils jouent un rôle de transition entre les milieux urbanisés et les milieux strictement naturels.

Définition

***Hameau** : partie du territoire localisée en discontinuité du tissu urbain existant d'un village ou d'une agglomération principale présentant un groupement d'habitations dont le périmètre est défini en s'appuyant sur le parcellaire, le réseau viaire et les éléments naturels.

Prescriptions

- À ce titre, il est nécessaire de garantir l'aménagement d'espaces de transition (lisières végétales) et de mettre en œuvre les moyens nécessaires au maintien de ces activités, qui sont également génératrices de biodiversité et de protection des paysages.

Recommandation

- *La concertation avec les acteurs de la filière est préconisée dans le cadre de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme ou dans le cadre de la réalisation de projets d'aménagements urbains pour les rendre compatibles avec la circulation des engins agricoles.*

3.1.1.2 : Faciliter le développement des activités annexes et des circuits courts

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme devront prévoir les possibilités d'implantation des activités complémentaires à l'activité agricole, sous réserve de cohérence avec les enjeux de la trame verte et bleue, parmi lesquels :
 - Les besoins immobiliers liés aux activités de vente, préparation, transformation, création de valeur ajoutée sur place des productions issues de l'exploitation ;
 - Les besoins immobiliers liés aux activités touristiques et de loisirs, qui sont accessoires à l'activité agricole : chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, tables d'hôtes en lien avec une activité de découverte de l'activité agricole principale ;
 - L'utilisation pour des activités complémentaires de la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles :
 - soit qui ne rentrent pas dans la définition des activités accessoires, mais qui ne remettent pas en question l'activité agricole ;
 - soit qui permettent la mutualisation de certaines activités et la coopération entre exploitants.

Recommandation

- *Le développement des circuits courts concerne autant la question de la vente directe que celle de la mise en place de l'animation de réseaux de distribution locaux permettant tant aux professionnels qu'aux particuliers d'accéder aux productions locales. Leur développement n'est donc pas uniquement lié à une gestion de l'urbanisme et de l'aménagement.*

Orientation 3.2 : Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable

L'intégration des enjeux environnementaux et sociaux au sein de l'agglomération de demain s'approprie de façon à contribuer à la qualité territoriale et à la qualité de vie.

Objectif 3.2.1 : Poursuivre le déploiement des infrastructures et usages numériques à l'ensemble du territoire pour pérenniser son inscription dans les flux

► 3.2.1.1 : Accompagner le déploiement du numérique et des nouvelles technologies mobiles (4G, 5G)

Prescriptions

- Identifier et prendre en compte dans l'aménagement les possibilités de réalisation des installations nécessaires pour le déploiement des nouvelles technologies numériques mobiles (4G, 5G), essentielles aux professionnels, aux habitants et aux visiteurs pour accompagner l'évolution des pratiques (smart-city, domotique, e-tourisme, accès à l'évènementiel, etc.) et des modes de vie.
- Faciliter la finalisation à courte échéance de la couverture THD du territoire.
 - Il s'agit de poursuivre la mise en œuvre du schéma départemental pour le déploiement numérique avec un objectif de desserte pour tous à fin 2020, tout en veillant à faciliter les actions envisagées pour améliorer la desserte des secteurs non prioritairement desservis en THD afin de minimiser le décalage de l'accès au numérique sur le territoire, en particulier pour les espaces les moins bien couverts.
 - Les collectivités devront, notamment en concertation avec les opérateurs privés et la SEM Chartres Métropole Innovation (CMIN), intégrer les objectifs de réalisation de l'infrastructure numérique en THD :
 - En veillant à la pose de fourreaux destinés à la fibre optique, lors des travaux autorisés dans le cadre des opérations d'aménagement ;
 - En favorisant la mutualisation des travaux d'enfouissement des réseaux lors de la réalisation des opérations d'aménagement.
 - En conditionnant, le cas échéant, la réalisation d'opérations d'aménagement à la desserte en réseau THD, 4G ou 5G.

Recommandation

- *Afin d'identifier les éventuelles zones du territoire dont la couverture en 4G est à améliorer, la concertation avec le Conseil départemental est préconisée dans le cadre du plan « Bientôt on capte ».*

► 3.2.1.2 : Poursuivre le déploiement de services et des usages numériques

Les collectivités s'engagent à poursuivre les aménagements et actions en faveur des services « intelligents » pour renforcer le positionnement de l'agglomération sur l'échiquier national des smart cities.

Prescriptions

- Seront ainsi soutenus les aménagements en faveur du déploiement de :
 - l'éclairage public intelligent ;
 - le mobilier urbain communicant ;
 - le wifi linéaire public,
 - le stationnement intelligent en milieu urbain.
- Les actions liées au développement des usages du numérique (pour les habitants, entreprises et visiteurs) afin d'anticiper et d'intégrer le cas échéant dans l'aménagement, les enjeux des nouvelles pratiques des usagers, notamment en matière de mobilités (configuration/dimensionnement de l'espace public, des stationnements...).

Objectif 3.2.2 : Intégrer les enjeux environnementaux pour un territoire plus sain et plus sûr

La mise en œuvre de la stratégie globale de l'agglomération appelle une bonne gestion des risques pour réduire l'exposition de la population et plus globalement maintenir un cadre de vie apaisé sur le territoire.

Risques d'inondation

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- Respecter les prescriptions des PPRI (Plan de Préventions des Risques Inondation).

Hors PPRI, les documents d'urbanisme :

- Adaptent les mesures d'interdiction de construire ou de création de conditions spéciales de construction aux connaissances et informations leur permettant de qualifier le risque, c'est à dire les conséquences sur les personnes et les biens lors de la survenance de l'aléa.
- N'entrave pas le libre écoulement des eaux et augmente la vitesse d'écoulement.

Risques mouvement de terrain

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme autorisent les moyens techniques de consolidation, stabilisation ou comblement sous réserve du caractère proportionnés de ces mesures au regard d'un risque évalué et qualifié. À défaut ils fixent les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation de manière à ne pas accroître l'exposition au risque des personnes et des biens.

Risques sismiques

Prescriptions

- Le niveau de risque sismique étant faible sur le territoire de l'agglomération (l'Eure-et-Loir est classée en zone de sismicité très faible), les documents d'urbanisme locaux chercheront à préciser cette information dans leur règlement.

Risques technologiques

Prescriptions

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux :

- Appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques (silos, installation réfrigérée...) éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitations de ces installations.
- Garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées. Il s'agira notamment de prendre en compte :
 - Les contraintes d'urbanisation et d'organisation urbaine (PPRT, servitudes) liées à la présence d'établissements classés SEVESO. Parmi ces établissements peuvent être cités :
 - Primagaz à Coltainville, classé en seuil haut, qui exploite un relais vrac de GPL.
- Garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées. Il s'agira notamment de prendre en compte :
 - La présence d'axes routiers et ferrés de transport de matière dangereuse (TMD), pour que les collectivités concernées :
 - Intègrent dans leur règlement et plan de zonage, les contraintes définies pour les secteurs localisés le long des infrastructures concernées par ces risques.
 - Réduisent les secteurs routiers potentiellement accidentogènes.

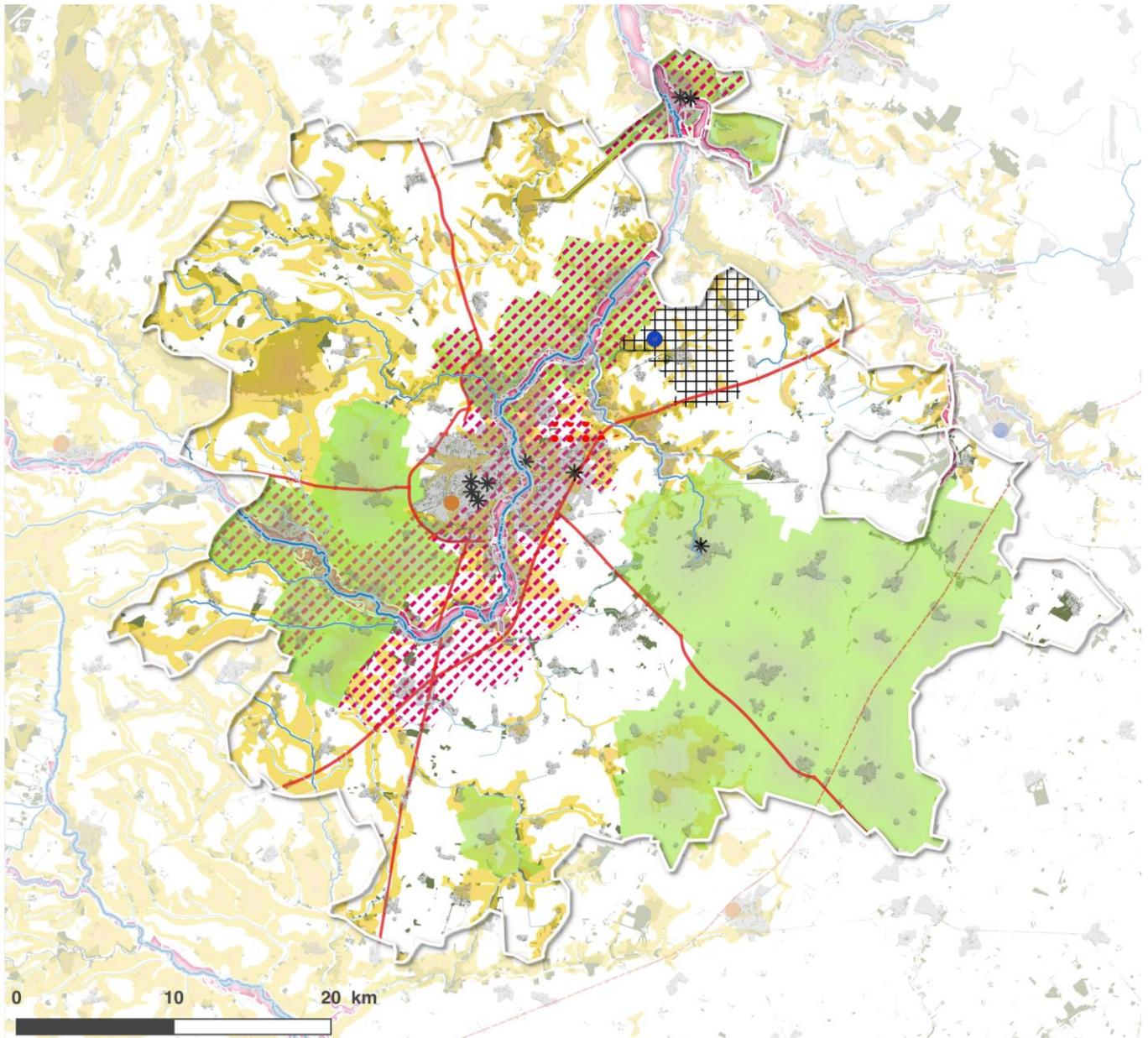
Nuisances sonores

Prescriptions

- Le classement sonore des infrastructures de transport devra être pris en compte dans l'aménagement de nouveaux espaces à vocation résidentielle, d'enseignements, de santé, d'action sociale et de tourisme et dans les secteurs identifiés comme affectés par le bruit.
- Aussi, ils devront, dans les secteurs soumis aux nuisances sonores, éviter dans la mesure du possible l'accueil d'habitat.
- Les documents d'urbanisme locaux respecteront les dispositions prévues par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Chartres-Champhol, celui-ci constituant une servitude qui délimite les zones à l'intérieur desquelles la construction de logements est limitée ou interdite.

Recommandation

- *Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes, le SCoT préconise de sensibiliser la population au respect des normes d'isolation acoustique.*



Légende	
	Cours d'eau
	Végétation
Risques naturels	
	Zone inondable
	PPRI
	Risque d'effondrement de cavité
	Site Basols
	Risque de retrait gonflement des argiles (aléa modéré)
Risques technologiques	
	Site SEVESO seuil bas
	Site SEVESO seuil haut
	PPRT
	Transport de matières dangereuses par routes
	Transport de matières dangereuses par voies ferrées
Nuisances sonores	
	PEB de l'aérodrome

Carte générale des risques et des nuisances dans Chartres métropole

Orientation 3.3 : Mettre en adéquation l'offre d'enseignement et de formation avec les besoins de l'économie locale

Si le SCoT n'intervient pas directement sur le domaine de l'offre de formation proposée au sein de son territoire, il peut néanmoins anticiper une offre foncière pour l'accueil de centres de formation ou travailler sur la qualité urbaine de façon à renforcer son attractivité à l'égard des étudiants.

Objectif 3.3.1 : Accompagner le développement d'une offre de formations supérieures spécifiques en résonance du tissu économique local

Prescriptions

Dans les documents d'urbanisme locaux :

- La programmation des grands équipements prévoira les espaces éventuellement nécessaires à leur création ou extension pour renforcer l'offre de formation locale, notamment en lien avec les domaines :
 - De l'histoire vivante, au travers d'un pôle d'excellence de formation aux métiers de l'histoire vivante, en résonance avec le patrimoine et la stratégie touristique de l'agglomération.
 - De la cosmétique autour de l'école internationale de la cosmétique ouverte en 2018 dans l'ancien lycée Marceau à Chartres.
- La programmation résidentielle proposera une offre de logements accessible financièrement pour les étudiants, localisée en priorité dans le tissu urbain et desservie par une offre de transport en commun.

Recommandations

- *Dans le but de renforcer l'attractivité de l'offre d'enseignement supérieur, il s'agira de :*
 - *Continuer à instruire des discussions et une coordination permanente entre les pôles d'enseignements supérieurs voisins (Orléans, Tours, Rambouillet, Saint-Quentin-en-Yvelines, etc.) ou grandes écoles et les acteurs économiques de l'agglomération.*
 - *Poursuivre les actions culturelles, sportives et de loisirs pour une meilleure attraction à l'égard des étudiants.*

Objectif 3.3.2 : Adapter la formation initiale aux besoins locaux et aux métiers de demain pour améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande

Prescriptions

- Désireuse de consolider l'attractivité économique du territoire et de répondre aux besoins de main-d'œuvre qualifiée de leurs entreprises, les collectivités s'attachent à mettre en place les conditions nécessaires permettant de développer une offre de formation en corrélation avec ces besoins, particulièrement dans les domaines de l'industrie, du BTP, des services à la personne, hôtels-café-restaurants (HCR).

Orientation 3.4 : Disposer d'une offre de service d'échelle métropolitaine

La stratégie de développement de l'agglomération s'appuie sur des projets d'équipements de rayonnement métropolitains, dont la réalisation conduira à ouvrir un seuil de développement nouveau pour l'ensemble du territoire et bénéficiera à l'ensemble de ses habitants.

Objectif 3.4.1 : Favoriser la réalisation de nouveaux équipements structurants renforçant les aménités territoriales offertes par l'agglomération

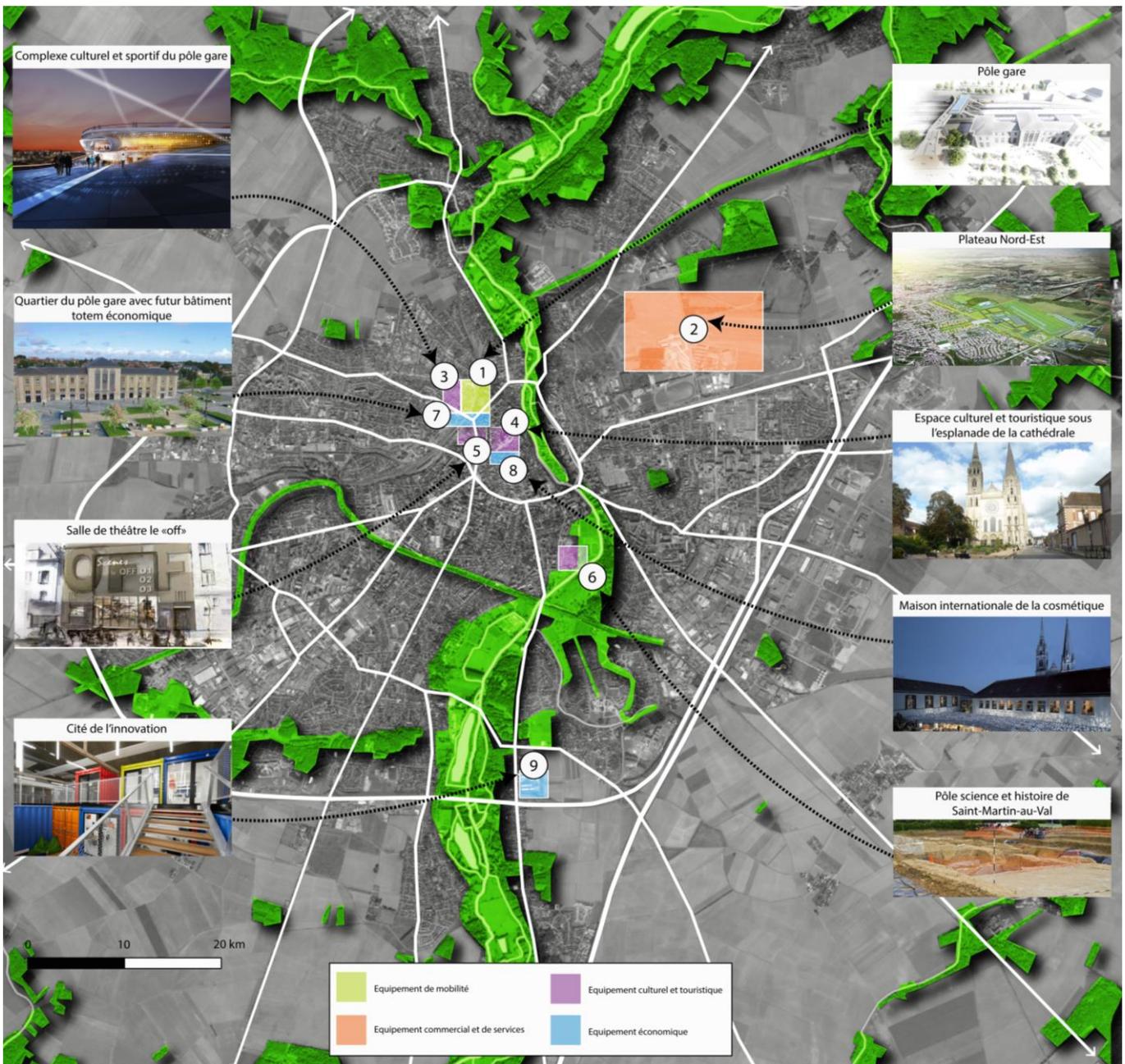
Prescriptions

De manière générale, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Anticiper les besoins au regard des objectifs de croissance de la population, par l'entretien des équipements existants et la programmation de nouveaux dans les futures opérations de logements ou dans le tissu urbain existant au travers d'OAP.
- Implanter prioritairement les projets d'équipements et de services au sein de l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions urbaines.
- Permettre le maintien d'une offre d'équipements et de services complémentaires entre le pôle urbain et les communes hors du pôle urbain en privilégiant :
 - Les équipements métropolitains au sein du pôle urbain, avec une qualité de desserte en transport en commun optimale.
 - Les équipements de proximité (services à la petite enfance, pharmacie, médecin généraliste, équipements sportifs, etc.) dans l'ensemble des autres communes afin de minimiser les déplacements contraints pour y accéder.
- Plus spécifiquement, les documents d'urbanisme locaux devront permettre le renforcement de l'offre d'équipements et de services au travers de la réalisation de nouveaux équipements dans les domaines suivants :
 - Mobilité :
 - 1 : ZAC du pôle gare de Chartres, autour duquel s'articulera l'offre de mobilité de l'agglomération ;
 - Commerces et services :
 - 2 : ZAC du Plateau Nord-Est à Chartres, combinant les fonctions résidentielles, commerciales et de loisirs.
 - Culture et tourisme :
 - 3 : Complexe culturel et sportif d'intérêt communautaire au sein de la ZAC du pôle gare de Chartres ;
 - 4 : Espace culturel et touristique de la cathédrale, s'inscrivant dans le programme de redynamisation du quartier de la cathédrale ;
 - 5 : Théâtre Off dans le périmètre de l'Opération de revitalisation du territoire, à proximité du futur pôle gare de chartres, permettant la réhabilitation d'un ancien cinéma ;
 - 6 : Pôle science et histoire de Saint-Martin-au-Val.

o Économie :

- 7 : Un équipement de type bâtiment totem économique au sein de la ZAC du PEM de Chartres comprenant : showroom, espace de coworking, centre d'affaires, équipements partagés, bureaux locatifs, etc. (cf. orientation 2.1) ;
- 8 : La Maison Internationale de la Cosmétique : future vitrine de la cosmétique française, véritable outil collaboratif au service des entreprises de la filière autour des valeurs du made in France, des innovations et des tendances, pour renforcer l'attractivité du Pôle de compétitivité Cosmetic Valley.
- 9 : La cité de l'innovation au sein du site CM 101 du Coudray pour favoriser le parcours résidentiel des entreprises innovantes et les synergies entre PME/PMI et startups.



Localisation des projets d'équipements structurants au sein du pôle urbain

Orientation 3.5 : Conforter l'agglomération comme pôle d'excellence régionale

Au travers du PADD, la stratégie de l'agglomération affirme la volonté de lier la prospérité économique et les avancées technologiques avec la transition énergétique et écologique.

Le SCoT vise ainsi à offrir un cadre propice à la mise en place d'outils et de leviers que sont les « smart grids » (ou réseau d'énergie intelligents), toutes énergies confondues, plaçant le territoire au cœur des changements induits par la transition énergétique et numérique dans la vie quotidienne de ses habitants.

Objectif 3.5.1 : Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique

► 3.5.1.1 : Améliorer la performance thermique du parc de logement

Les objectifs du SCoT visent à permettre la poursuite de la stratégie du territoire en termes d'optimisation de son parc résidentiel, et notamment l'amélioration de sa performance thermique.

Prescriptions

Pour ce faire, les collectivités :

- Poursuivent la qualification et l'embellissement de l'espace public des centre-ville et centre-bourg dans l'objectif de les rendre davantage attractif.
- Poursuivent les opérations de rénovation urbaine, notamment celles résultantes des projets ANRU Tallemont-Bretagne à Mainvilliers et quartier des Clos à Chartres.
- Mettent en œuvre ou poursuivent les actions en faveur de la rénovation de logements et de la lutte contre la précarité énergétique (OPAH, ORT).

Recommandations

- Décliner à l'échelle locale, les objectifs ci-dessus en lien avec les réflexions menées dans le cadre du Plan Climat Air Énergie (PCAET) en cours de révision.
- Renforcer la communication en faveur d'une meilleure connaissance de la plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) Chartres rénov'habitat.

► 3.5.1.2 : Promouvoir des modes d'aménagement répondant aux enjeux du changement climatique

Bioclimatisme :

Prescriptions

Les collectivités favoriseront dans leur document d'urbanisme l'aménagement d'espaces économiques permettant la mise en œuvre conditions favorables au développement du bioclimatisme, notamment au travers :

- L'implantation et l'orientation des bâtiments intègrent des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur...);
- Les mobilités sont optimisées (plan de déplacement d'entreprises, covoiturage, mobilités douces) ;
- La végétalisation des parcs est soutenue à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés...) des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnement par exemple). Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, cycles végétatifs... Cette disposition n'a pas pour but d'augmenter l'espace consommé mais de gérer l'espace non construit nécessaire pour les besoins de fonctionnement du parc.

Mobilité :**Prescriptions**

Les collectivités devront développer une offre de mobilité respectueuse de l'environnement et de la santé en :

- réduisant les consommations énergétiques du transport de personnes (déplacements domicile-travail, loisirs, ...) au travers d'une diminution des distances parcourues en voiture et d'une augmentation du taux de remplissage moyen des voitures.
- réduisant les consommations énergétiques du transport de marchandises.

Productions d'énergies renouvelables et économies d'énergie :**Prescriptions**

Les collectivités sont amenées à mener des réflexions pour :

- Favoriser les installations et les matériels (photovoltaïque en toiture et sur les combrières de parkings, éclairage à basse consommation dans l'espace public...), hors grand éolien au regard des enjeux de visibilité de la cathédrale.
- Développer le photovoltaïque de manière maîtrisée et en priorité sur les bâtiments existants, les projets importants étant à orienter sur des espaces non valorisés ni valorisables (friches, sites pollués, etc). Pour ce faire, les collectivités doivent :
 - Étudier les potentialités de développement sur leur patrimoine.
 - Participer aux instances de concertation mises en place entre les acteurs du territoire afin de développer cette filière à l'échelle de l'agglomération.
- Prévoir l'aménagement d'équipements et d'espaces facilitant la collecte des déchets, le recyclage de l'eau et la géothermie.

Recommandations

- *Encourager le bilan thermique des bâtiments publics et poursuivre leur rénovation.*
- *Encourager le déploiement des compteurs communicants et plus généralement des outils numériques conduisant à collecter de la donnée aidant à la prise de décision.*

■ 3.5.1.3 : Développer un mix énergétique en appui des ressources locales

Souhaitant s'inscrire pleinement dans les dynamiques nationales en faveur de la réduction des émissions de GES, l'agglomération s'est positionnée pour faire de la biomasse une nouvelle source d'énergie pour son territoire.

Une centrale biomasse est ainsi en cours de réalisation sur la commune de Gellainville. Cette centrale de cogénération par combustion de bois dit biomasse (plaquette forestière, bois d'élagage et d'entretien d'espaces verts, etc.) et bois dit de récupération (emballages notamment) vise à permettre la fourniture de la chaleur sur le réseau de chaleur de Chartres.

Prescriptions

Dans la continuité des actions entreprises, les documents d'urbanisme devront :

- Autoriser, au sein d'espaces dédiés, les installations de structures permettant de valoriser la biomasse.

Recommandation

- Poursuivre les actions en faveur de la modernisation et l'extension du réseau de chaleur du territoire pilotées par la SPL Chartres Métropole Énergies.

3.5.1.4 : Poursuivre et approfondir les actions déjà mises en œuvre en matière de gestion et de valorisation des déchets

Les collectivités et leurs partenaires poursuivent les actions définies et menées à l'échelle de périmètres de coopération adaptés, en faveur d'une gestion optimisée des déchets.

Prescriptions

À cette fin, les documents d'urbanisme :

- Prévoient les éventuels espaces nécessaires au complément du maillage de déchèteries et de sites de stockage pour répondre aux besoins futurs en matière de production de déchets.
- S'assurent d'une intégration adaptée des systèmes de collecte des déchets dans les urbanisations, notamment pour la mise en place de dispositifs facilitant et donc optimisant le tri à la source. La réflexion pourra notamment porter sur le respect d'une largeur minimale des voies, la mise en place d'aires de retournement (collecte en porte-à-porte) et d'espaces de regroupement des installations de collecte sélective.
- Poursuivent les actions entreprises en matière de prévention incitative auprès des différents producteurs de déchets (usagers, entreprises et associations).
- Prévoient des diagnostics déchets lors des opérations de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), afin de favoriser la valorisation des déchets du BTP (exemple : opérations de recyclage des granulats de béton issus des démolitions).

Objectif 3.5.2 : Consolider des écosystèmes économiques d'excellence

Au-delà des contingences d'aménagement, les collectivités seront amenées à agir comme des facilitateurs du développement économique.

Soucieuse de conforter les synergies entre les acteurs du territoire, l'agglomération s'engage à agir comme facilitatrice du développement économique.

Dans la continuité de l'affermissement des réseaux économiques locaux à l'œuvre, le territoire poursuit l'affirmation des synergies entre la cosmétique, filière incontournable de son ADN, et le numérique, au travers du réseau Beauty Tech. L'ambition est de fédérer startups et acteurs concernés par l'univers de la beauté au sein d'un réseau qui favorise l'accélération, des collaborations avec les entreprises de la filière, l'accès aux ressources et moyens consolidés, l'accès aux dispositifs de promotion internationale (salons internationaux) et la mise en relation avec les territoires partenaires.

Prescriptions

Dans cette optique de consolidation des écosystèmes économiques locaux, les documents d'urbanisme devront :

- Identifier les espaces nécessaires, ou les bâtiments à réhabiliter, pour la réalisation des équipements économiques cités aux objectifs 2.1.1 et 2.1.6.

Recommandations

Le SCoT encourage à :

- *Créer un environnement porteur pour les start-up en contribuant à :*
 - *Améliorer les financements ;*
 - *Consolider les relations des jeunes entreprises technologiques avec les grandes entreprises ;*
 - *Renforcer les liens avec la R&D.*

- *Renforcer les démarches « inter SCoT » avec les territoires voisins pour offrir une plus grande lisibilité et éviter toute forme de concurrence contreproductive entre territoires.*

- *Développer des synergies entre les filières agricoles et les activités industrielles locales (cosmétique, pharmaceutique...).*

- *Poursuivre les démarches partenariales avec les chambres consulaires afin de favoriser l'émergence et l'accompagnement de projets économiques sur le territoire.*

ANNEXES

Thématiques de l'article L.145-5 et suivants relatives au DOO

	AXE 1 : un couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants	AXE 2 : capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée	AXE 3 : Inscrire durablement le territoire dans la modernité
Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers			
Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques			
Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers			
Les objectifs relatifs au maintien de la biodiversité et à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques			
Les objectifs relatifs à la gestion économe de l'espace			
Les objectifs relatifs à la protection des espaces agricoles, naturels et urbains			
Les objectifs relatifs à la politique de l'habitat			
Les objectifs relatifs à la politique de transports et de déplacements			
Les objectifs relatifs aux équipements commerciaux et artisanaux			
Les objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère			
Les objectifs relatifs aux équipements et services			
Les objectifs relatifs aux infrastructures et réseaux de communications			
Les objectifs relatifs aux performances environnementales et énergétiques			

Glossaire

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

AEP : Alimentation en Eau Potable

ANAH : Agence National de l'Habitat

ANRU : Agence National pour la Rénovation Urbaine

Autosolisme : fait de circuler seul dans un véhicule

Autopartage : mise en commun d'un véhicule

CMIN : Société d'Économie Mixte « Chartres Métropole Innovation »

Déplacement pendulaire : déplacement journalier de la population entre les lieux de domicile et les lieux de travail ou de scolarité

Directive paysagère : outil réglementaire issu de la loi Paysage du 08 janvier 1993, destiné à protéger les « structures » des paysages remarquables. Outil particulièrement adapté pour la protection de cônes de vues, contrairement aux protections plus classiques opérant globalement et uniformément à l'intérieur d'un périmètre. La directive paysagère en cours d'élaboration sur le territoire déterminera des orientations et des principes fondamentaux de protection des structures paysagères.

Eau parasite : eau qui transite dans un réseau d'assainissement non conçu pour la recevoir.

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. C'est une structure médicalisée qui accueille en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne et des soins médicaux personnalisés, les services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations...

ENS : Espace Naturel Sensible

FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ORT : Opération de Revitalisation du territoire

PDIE : Plan de déplacement inter-entreprise

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PEB : Plan d'Exposition aux Bruits

PEM : Pôle d'échanges multimodal

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PTRE : Plateforme territoriale de rénovation énergétique

REMI : Réseau de Mobilité Interurbaine de la Région Centre-Val de Loire

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

STEP : Station d'Épuration

SRCAE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

THD : Très Haut Débit

TVB : Trame Verte et Bleue

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique.