

#### Contexte et objectif du séminaire

*Suite à la séance « plénière » de la matinée au cours de laquelle les principaux objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ont été présentés aux élus de Chartres métropole et membres du Conseil de développement, les participants se sont répartis en 4 groupes de travail afin de débattre et de faire émerger des objectifs d'aménagement pour la révision du SCoT. Pour ce faire chacun a pu s'appuyer sur une trame de questions posées dans le document ci-joint en annexe, en lien avec les thèmes de l'agriculture des paysages, des morphologies urbaines ou de la transition énergétique.*

*Le présent compte-rendu synthétise les principaux points qui ont été évoqués par l'ensemble des participants lors de ces ateliers.*

#### Agriculture et paysage

- **Consommation d'espaces**

- Si le SCoT affiche un objectif de consommation d'espace maximal de l'ordre de 600 ha à horizon 20 ans, cela entraîne en premier lieu une consommation des espaces agricoles. Pour limiter ces extensions, un travail est à réaliser dans les documents d'urbanisme locaux pour mobiliser les potentiels fonciers au sein des dents creuses. Le précédent SCoT prévoyait de mettre en place un observatoire du foncier, la révision du SCoT devrait renouveler cet objectif (l'exemple de la mise en place d'un tel observatoire à Blois est évoqué).
- Afin d'avoir une capacité à mettre en œuvre des projets résidentiels sur le long terme, chaque commune de l'agglomération devrait mettre en œuvre une stratégie visant à construire une réserve foncière.

- **Diversification agricole**

- En termes d'image pour l'agriculture locale, le développement des circuits courts apparaît très important. Néanmoins, cela amène à tenir compte de l'aspect économique de l'activité : niveau de minimum de production à fournir, mutualisation difficile (mais réalisée, sur certaines activités, depuis longtemps, au travers des coopératives...).
- Les agriculteurs veulent se diversifier, sans pour autant devenir des industriels, ce qui n'est pas leur vocation.
- Des réflexions seraient à mener avec les acteurs de la filière pour de nouveaux débouchés. Différents exemples sont cités tels que la culture du miscanthus (utilisée dans l'industrie automobile pour réaliser certaines pièces plastiques) ou du chanvre qui présente de nombreuses qualités pour le secteur du bâtiment, tant en termes d'isolation que de matériaux de construction.

- **Changement de destination des bâtiments agricoles**
  - Au globale, les possibilités de reconversion de ce type de bâtiment vers du logement, des équipements publics (cf. Morancez, ...) sont importantes puisque presque partout la « sortie » des exploitations hors du village est réalisée ou en cours. De plus, le vieillissement des exploitants agricoles constaté sur l'ensemble du territoire ne fera qu'accentuer cette problématique.
  - On constate une différenciation entre les communes proches du pôle urbain, où la demande est très forte pour reconvertir ces bâtiments en logements, et les communes plus éloignées, où la demande (et les prix, ...) est plus modeste, ce qui conduit souvent les familles à ne pas pouvoir vendre.
  - La municipalité doit être proactive sur ces biens (acquisition, projet, ...) et mener une stratégie basée sur la recentralisation des équipements et services en cœurs de ville (maison médicale par exemple).
  
- **Mise en valeur des paysages**
  - Il est important de promouvoir la vallée de l'Eure et le canal Louis XIV en lien avec le patrimoine rural et religieux et créer des liens au-delà.
  - Concernant la qualité des entrées de ville il est nécessaire de poursuivre les efforts en matière d'insertion paysagère des affichages publicitaires, des panneaux de sécurité routière, ...
  - De manière générale, il serait opportun que le SCoT précise que les aménagements fonciers communaux doivent être menés en coopération avec les communes environnantes, dans un souci de cohérence des aménagements.
  
- **Plantations à privilégier pour une intégration paysagère qualitative des urbanisations nouvelles**
  - La PAC est moins favorable aux haies (avantage réduit de 3 à 1) ; il existe cependant des aides départementales pour des grands linéaires.
  - Pour ce qui est des plantations liées au résidentiel, il est important de privilégier les espèces locales. Sur ce point, il est précisé que le conservatoire botanique nationale a dressé une liste régionale d'essences locales à privilégier dans les opérations d'aménagement (ex : frênes, charmes, chênes, ...). Certains participants émettent l'idée d'aborder la question sous un autre angle, à savoir préciser à l'inverse quelles seraient les plantations à proscrire (ex : certaines plantations exotiques envahissantes).
  
- **Patrimoine**
  - Il faut repérer (ce qui est souvent fait dans les PLU) le petit patrimoine (mares et lavoirs, etc...), mais ne pas oublier également le patrimoine industriel et agricole.
  - La préservation des mares est un objectif qui doit être intégré dans les PLU. Il est rappelé que leur nombre est important dans le département (près de 5 000 mares en Eure-et-Loir, dont 4 000 privées et 1 000 publiques de moins de 1 000 m<sup>2</sup>) et qu'elles occupent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire, le développement de la biodiversité et font partie de l'histoire des paysages locaux. Pour préserver les mares, les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur le plan mares d'Eure-et-Loir porté par le Conseil départemental.

## Morphologies urbaines

- La mixité générationnelle est de plus en plus importante pour les communes : par exemple, logements individuels spécifiques aux personnes âgées, avec, le cas échéant, des services et des lieux communs, permettant aux personnes âgées de résider « chez elles », dans le village.
- Le principe à favoriser dans les espaces ruraux est celui de la diversité : maisons individuelles, mais aussi maisons de ville, réutilisation de logements vacants (« le village se refait sur lui-même »), permettant cette variété générationnelle... Dans le cadre des parcours résidentiels des habitants de l'agglomération, les villages accueillent souvent des primo-accédant qui vont vivre quelques décennies plus tard au sein des centre-ville ce qui accentue les enjeux de vieillissement de la population dans ces espaces.
- L'un des enjeux consiste à limiter les programmes d'aménagement de trop grande ampleur, qui, pour des soucis de rentabilité économique dénaturent parfois les identités de certains villages.
- L'attractivité du territoire passe par une amélioration de la qualité des aménagements. Les opérations devront systématiquement prévoir des aménagements favorables aux modes doux avec des cheminements propices à l'évolution des comportements.
- Intérêt du renouvellement urbain pour les bâtiments anciens, mais également pour les bâtiments des années 60.

## Transition énergétique

- **Méthanisation, géothermie et photovoltaïque**
  - Afin de valoriser les matières organiques, (déjection animale, résidus de culture, ...) les collectivités doivent soutenir les projets de méthanisation. Des réflexions sont également à mener quant aux possibilités techniques de la géothermie.
  - Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à « encadrer » l'intégration des panneaux photovoltaïque sur les toitures des maisons individuelles.
- **Économie d'énergie**
  - Le développement des éclairages publics à LED doit être étendu à l'ensemble des communes de l'agglomération.
  - D'autre part, l'extinction des lumières sur la voie publique la nuit apparaît comme un levier allant au-delà des économies d'énergies. Il permet en effet de répondre aux enjeux de pollution lumineuse et de restreindre les perturbations des déplacements de la faune.
- **Mobilités**
  - Importance du télétravail, ce qui suppose naturellement une desserte en fibre optique.
  - Demande de mobilité des villages vers Chartres pour les jeunes (loisir, etc...).
  - Si la place de la voiture électrique au sein des espaces urbains n'est pas remise en cause, son utilisation est jugée difficilement envisageable au quotidien dans les communes rurales. Il faut également anticiper l'arrivée de la voiture autonome.

- Pour renforcer les pratiques des mobilités douces, il serait opportun de développer des itinéraires balisés, au-delà de la vallée de l'Eure, et de développer les équipements le long de ces itinéraires (parc de stationnement, gonfleur pour vélos, ...).
- Il est également précisé l'intérêt de développer des parkings de covoiturage à proximité de la rocade pour contenir la place de la voiture au sein du pôle urbain.

### **Suite de la procédure de révision du SCoT**

- *Dans la continuité de ce séminaire, une nouvelle version de DOO sera transmise à l'ensemble des communes de l'agglomération durant le mois d'avril.*
- *Une réunion publique consacrée au DOO sera organisée le 25 avril à 18h30 à Chartreexpo.*
- *Le Conseil communautaire arrêtera le SCoT en juin.*

# Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres métropole

Séminaire DOO du 22/03/2019 :

Ateliers de réflexion sur le DOO

---



## Agriculture, paysage et identité du territoire

---

### Préambule :

- La question de l'image de marque du territoire et du « savoir-faire », revenue à plusieurs reprises dans les débats, a souligné l'importance de la mise en valeur de l'agriculture, des céréales, en tant qu'élément de notoriété, au-delà de la réelle création de richesses. L'objectif du SCoT vise à conforter la place de l'agriculture beauceronne, tant en matière d'économie diversifiée, d'environnement, que de valorisation des patrimoines, des paysages et de la vie locale.
- *Une agriculture dont les enjeux ne se limitent pas à la consommation d'espace découlant de l'urbanisation mais qui sont plutôt liés à des conflits d'usage de l'espace entre activités agricoles, ;*
- *Des problématiques qui ne sont pas du ressort d'un document d'urbanisme mais des mesures de gestion de l'espace possibles dans le cadre du DOO ;*
- *Le PADD a également mis en avant la volonté de renforcer l'agriculture de proximité (circuits-courts, vente directe...) en lien avec les orientations touristiques.*

### Pistes de réflexion pour le DOO :

- **L'accueil d'activités de transformation, de conditionnement, connexes à l'agriculture**, au sein de parcs d'activités a été évoquée lors de précédents ateliers. Jugez-vous cette perspective indispensable pour le développement de l'activité agricole ? Quels seraient les lieux les plus opportuns ? Et quelles filières seraient susceptibles d'être concernées (pomme de terre, betteraves, etc.) ?
- Faut-il se fixer des objectifs, voire des localisations pour **développer des niches dans une perspective de valorisation d'une agriculture exigeante sur les questions environnementales** ? (ex : bio, produits de qualité reconnus, maraîchage, élevage très ciblé, notamment dans les vallées, plantations spécifiques hors alimentaire, etc.) ?
- On observe qu'au sein du territoire des bâtiments agricoles ne sont parfois plus utilisés. Existe-t-il des enjeux de **changement de destination des corps de ferme** sur le territoire ?
- Existe-t-il des **actions sur le territoire de sensibilisation / accompagnement des acteurs sur les questions paysagères** ?
- Concernant la question de la **mise en valeur paysagères des entrées de ville ou entrées de bourgs**, localisez-vous des secteurs spécifiques à enjeux ?

- Le développement des urbanisations mis en avant par le DOO cherche à donner un aspect rassemblé de la ville, du bourg ou du village en évitant son allongement excessif et linéaire des voies, la formation d'îlots bâtis de grande taille au sein desquels se trouvent de vastes espaces interstitiels sans affectation spécifique.

Quels sont les **plantations à privilégier pour une intégration paysagère qualitative des urbanisations nouvelles** ?

**Exemple de Poisvilliers**



**Exemple de Ollé**



*L'allongement excessif des villages rue atténue la qualité de la lisière urbaine.  
Un confortement de l'urbanisation à proximité du centre permet de donner un aspect plus rassemblé au village et facilite la mise en valeur des lisières plantées.*

- La présence de **mares** dans les villages fait partie des caractéristiques des éléments architecturaux et paysagers locaux (abreuvoir, réserve d'eau dans la lutte contre les incendies, ...). Comment est-il possible de les protéger ?
- Afin de **valoriser le patrimoine vernaculaire** (lavoirs, fontaines, ...) le DOO précise la nécessité « d'identifier ce patrimoine dans les documents d'urbanisme locaux et de gérer l'urbanisation à leurs abords ». ? Y'a-t-il des éléments patrimoniaux à mettre en avant plus que d'autres ?

## Vos commentaires

.....

.....

.....

.....

## Morphologie et qualité urbaine

### Préambule :

Les développements récents de l'urbanisation tendent à se standardiser, tant dans leur forme que dans leurs modes d'implantation et leur rapport à l'espace public.

Lors des précédents séminaires, les principales remarques suivantes ont été évoquées :

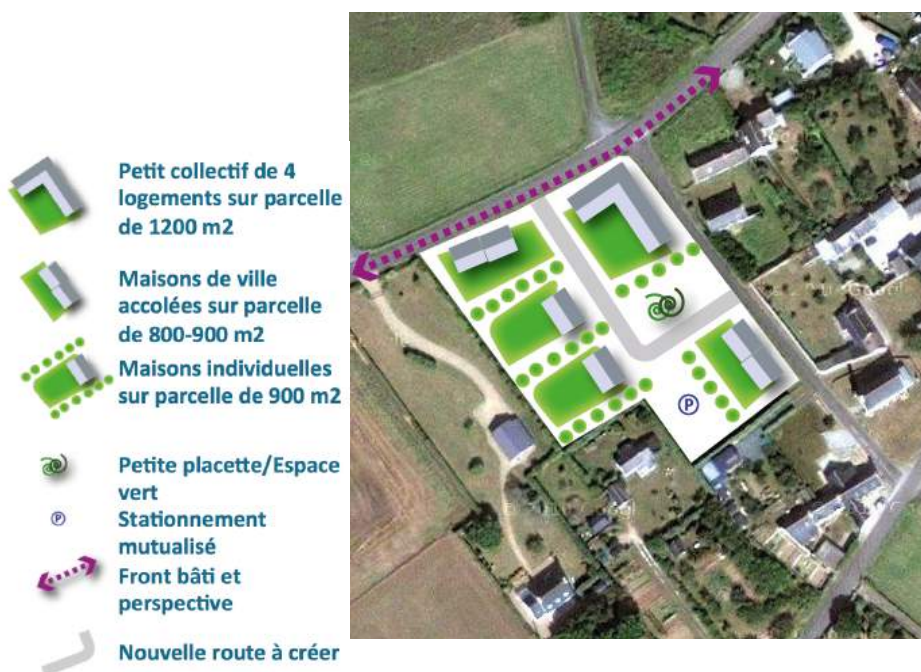
- Les silhouettes urbaines ont beaucoup changé : une des caractéristiques architecturales du territoire était la toiture à double pentes. Or, avec les lotissements construits dans les années 1980, puis les lotissements plus récents, cette caractéristique se perd. On a de plus en plus de toits monopentes ou plats (végétalisés parfois). Il en résulte un mélange de genres qui n'est pas forcément qualitatif ou identifiable.
- Il existe également un enjeu à la mutation de tissus pavillonnaires vieillissants, fortement concurrencés par une offre neuve.

### Pistes de réflexion pour le DOO :

- Qu'est-ce qui pourra justifier un **choix de vie sur le territoire** ? Le cadre de vie et la « campagne » sont-ils des atouts suffisants ? Si oui pour qui, (les seniors, les jeunes actifs avec enfants, les actifs sans enfants, ...) ?
- L'un des objectifs du DOO conduit à **concilier densité et cadre de vie qualitatif**. Selon-vous parmi les leviers suivants, lesquels sont les plus importants pour une **rationalisation de l'aménagement des parcelles** :
  - La variation des typologies et des gabarits de logements,
  - L'optimisation du réseau viaire (éviter les impasses),
  - L'implantation des bâtiments (pas d'implantations linéaire le long des voies),
  - La place de la nature en ville,
  - ...

**Exemples de diversification des typologies de construction permettant d'atteindre environ 20 logts/ha dans une nouvelle opération de 5 500 m<sup>2</sup>**

**Exemple dans un village 16 logts / ha dans une nouvelle opération de 8 000 m<sup>2</sup>**





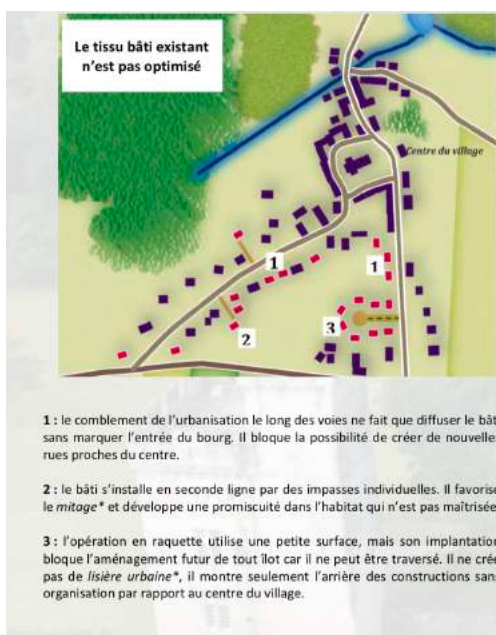
**Exemples de diversification des typologies de construction permettant d'atteindre environ 28-30 logts/ha**

-  4 parcelles en moyenne de 300m<sup>2</sup>
-  10 maisons de ville
-  5 logements intermédiaires
-  2 petits collectifs de 4 et 5 logements.
-  3 parking, 3 parcs et aires de jeux
-  Des commerces
-  2 liaisons douces



- Dans le contexte où l'habitat pavillonnaire prédomine, quels **autres formes d'habitats** pensez-vous qu'il faut développer ?
- Parmi les **attentes des ménages désireux de s'installer sur le territoire, quelles sont leurs priorités** (la surface, les formes urbaines la localisation par rapport au centre-ville, centre-bourg, et aux commerces et équipements, ...) ?
- Souhaitez-vous des **orientations spécifiques sur les matériaux**, les formes architecturales des nouvelles constructions ?
- Les objectifs de valorisation des réceptivités urbaines et de préservation des terres agricoles présentés dans le DOO vous semblent-ils cohérents et satisfaisants ?

**Exemples d'illustrations de l'évolution du tissu urbain**



## Transition énergétique

---

### Préambule :

- A l'échelle de l'agglomération, les transports constituent le premier secteur émetteur de GES (29% des émissions), puis le résidentiel (25%) et l'agriculture (17%).
- L'agglomération recèle de nombreux potentiels pour le développement d'énergies renouvelables : solaires, biomasse, géothermie, ...

### Pistes de réflexion pour le DOO :

- Dans le domaine de l'habitat, les objectifs nationaux de rénovation énergétique sont très ambitieux : l'habitat était et devient plus encore un levier majeur pour l'économie d'énergie et la transition énergétique des territoires, avec l'enjeu prioritaire d'agir sur les logements très énergivores. Quels seraient les actions nouvelles ou à poursuivre pour faire évoluer et **améliorer la qualité du parc de logements anciens**, publics et privés ?
- Existe-t-il des actions d'économie d'énergie dans **l'éclairage public** ou dans la **réutilisation des eaux pluviales** ?
- Quels objectifs pour la requalification / amélioration des parcs d'activités existants ? Y-a-t-il des projets en cours ?
- Pour **optimiser l'utilisation de l'énergie dans les espaces économiques**, quels modes d'aménagement mettre en avant en matière de :
  - Recyclage des matières ;
  - Recyclage de l'eau ;
  - Valorisation des déchets et économie circulaire,
  - Réalisation d'équipements nécessaires à la production et au stockage énergétique, ...
- Connaissez-vous des projets ou actions en matière de développement du **solaire** (toitures, abris de stationnements, etc) ? Le PCAET identifie sur l'ensemble du territoire 17 ha qui seraient potentiellement propices à l'installation de centrales photovoltaïques (zones non agricoles, non commerciales, non humides, non boisées, ...).
- Quels objectifs en matière du développement de la **biomasse**, dans la continuité de la mise en place de la centrale biomasse de Gellainville (elle alimentera en chauffage près de 6 000 équivalents logements et 17 000 équivalents logement en électricité) ?
- Existe-t-il des projets de construction d'unités de **méthanisation** au sein d'exploitations agricoles permettant de valoriser des matières organiques (déjection animales, résidus de culture, ...) ?
- Existe-t-il des projets favorables au développement de la **géothermie** (ex du centre de loisirs de Sours) ?
- Quels équipements seraient-ils importants de développer pour favoriser le développement des **mobilités douces** ?

