# SCHEMA DE COHERENCE

# TERRITORIALE DE L'AGGLO DU PAYS DE DREUX

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## PADD

Version pour approbation

Juin 2019

# Introduction

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Deuxième volet du dossier du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet du territoire, une réponse aux enjeux du territoire mis en évidence par le diagnostic.

Le PADD revêt une dimension politique et stratégique. Il s'agit :

- de fixer les objectifs souhaités par les élus pour les années à venir.
- de l'expression du parti d'aménagement réaliste et durable du SCoT .

Il constitue une ligne directrice essentielle guidant les actions et orientations du projet de SCoT.

Le code de l'urbanisme précise les objectifs des politiques publiques et thématiques auxquels le projet du SCoT doit répondre en matière de planification.

# Introduction

**Un PADD conforme aux dispositions de l'article L141-4* du code de l'urbanisme**

Le PADD « fixe les objectifs des politiques publiques :

- d'urbanisme,
- du logement,
- des transports et des déplacements (ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement),
- d'implantation commerciale,
- d'équipements structurants,
- de développement économique, touristique et culturel,
- de développement des communications électroniques,
- de qualité paysagère,
- de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles,
- de lutte contre l'étalement urbain,
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »

Le PADD « prend en compte la charte de développement du pays lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral. »

** Dans sa rédaction applicable au présent SCoT*

# Introduction

## RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

### DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE : 124 492 HABITANTS EN 2030

(Population municipale)

Le projet démographique de l'Agglo, établi au travers du PLH en cours d'élaboration, vise le renforcement de l'attractivité du territoire par une intervention globale permettant le recentrage de la construction dans les polarités et une amélioration de l'attractivité des centres anciens, grâce à une intervention sur le parc obsolète.

- Les grandes tendances du scénario :
  - Une reprise de la croissance démographique sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet,
  - Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif),
  - Un ralentissement de la croissance liée au solde migratoire dans les communes rurales,
  - Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités.
- Objectifs de construction de logements :
  - 655 logements par an d'ici 2023 (PLH),
  - 556 logements par an de 2023 à 2030.

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le projet économique porté par l'Agglo vise à développer une offre économique performante pour les entreprises et contribuant au développement équilibré du territoire.

- Sur la base du DAAC, 4 enjeux ont ainsi été retenus.
  - Un enjeu de rétention de l'évasion : assurer un développement d'une offre capable de limiter l'évasion marchande sans pour autant fragiliser les équilibres marchands actuels,
  - Un enjeu de préservation des centralités urbaines et centres-bourgs : assurer la dynamisation et la pérennité des centres-villes et centres-bourgs,
  - Un enjeu de maillage de l'offre : assurer un maillage commercial multipolaire en mesure de répondre aux besoins des habitants et de limiter les flux motorisés,
  - Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière : définir un développement commercial économe en consommation foncière et qui préserve l'environnement et les paysages.
- Deux dynamiques complémentaires à mettre en synergie via le schéma de l'offre économique :
  - L'offre "connectée" qui concerne le pôle d'affaires, les pôles productifs structurant et support et doit permettre aux entreprises de rayonner et se connecter à l'extérieur,
  - L'offre "locale" qui concerne les pôles d'équilibre, de proximité et l'offre de centre bourg. Elle doit permettre de répondre aux besoins de proximité sur chaque partie du territoire en fonction des dynamiques et des opportunités locales.

# Introduction

## OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

"En 2012, le préfet a fixé comme objectif de diminuer de moitié les surfaces de foncier retirées chaque année aux espaces naturels ou agricoles et dédiées soit à l'activité économique soit au logement d'ici 2020", source, diagnostic foncier du SCoT / SAFER.

- **Rétrospectif 2006-2015 sur le territoire de l'Agglomération**
  - Une perte de 463 hectares de foncier agricole et naturel.

- **Prospectif du SCoT pour l'agglomération**

Le projet porté par le SCoT vise à limiter la consommation du foncier naturel et agricole tant pour le développement résidentiel qu'économique.

Pour atteindre cet objectif, le SCoT entend favoriser la densification, le renouvellement urbain et l'optimisation de la taille des parcelles en cohérence avec les caractéristiques des secteurs de développement.

# Le PADD


1. Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux 7

**1. Un pôle urbain attractif, garant de la complémentarité urbain/rural 8**

A. Faciliter l'accès au logement pour tous et favoriser les parcours résidentiels 8
B. Renforcer l'attractivité économique du pôle et accompagner sa montée en gamme 8
C. Être un acteur du changement des comportements de mobilité et des pratiques de déplacements 9

**2. Renforcer le rôle des pôles d'équilibre 10**

A. Assurer la redynamisation des centres bourgs 10
B. Préserver et redynamiser le maillage de proximité des centres-bourgs 10
C. Renforcer le lien entre urbanisme et la mise en place progressive d'une offre de déplacement crédible 10

**3. Préserver le foncier agricole et ses activités 12**

A. Préserver le foncier agricole ... 12
B. ... et permettre l'évolution des activités associées 12

**4. Une organisation économique du territoire clarifiée et compétitive 13**

A. Favoriser l'implantation ou le maintien des entreprises tertiaires, industrielles ou à haute valeur ajoutée 13
B. VALORISER LE patrimoine historique, un cadre urbain de qualité, et un lieu de vie partagé par l'ensemble des habitants du territoire. 13
C. Faire du tourisme une activité économique 14

2. Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire 15

**1. Maintenir les populations en place et accompagner l'accueil de nouveaux habitants 16**

A. Développer une offre de logements qui puisse répondre aux parcours résidentiels exogènes 16
B. Renforcer la qualité du cadre de vie 16

**2. Anticiper les impacts de l'aménagement de l'A154 et de la RN12 17**

A. Préparer le développement économique en tenant compte de cet axe de développement 17
B. Prendre en compte les évolutions environnementales et paysagères liées au projet routier 17

**3. Promouvoir le dynamisme économique du territoire 18**

A. Conforter l'offre économique de proximité 18
B. Développer une image touristique en lien avec la mise en place d'événements majeurs support d'une communication repensée 18
C. Valoriser les atouts du territoire par un tourisme respectueux de son caractère naturel 19

**4. Requalifier les entrées du territoire pour une image de l'Agglo du Pays de Dreux revalorisée 20**

A. Renforcer l'attractivité de l'offre ferrée via une communication dynamique et une mobilisation proactive sur les évolutions d'offre et une réflexion à mener à l'échelle interrégionale sur la tarification 20
B. Mettre en œuvre une stratégie de développement visant la création d'une image reconnue 20

3. Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire 21

**1. Développer des formes d'habitat durable 22**

A. Promouvoir les actions du territoire en matière de climat et d'énergie 22
B. Considérer la densification urbaine comme une priorité 22

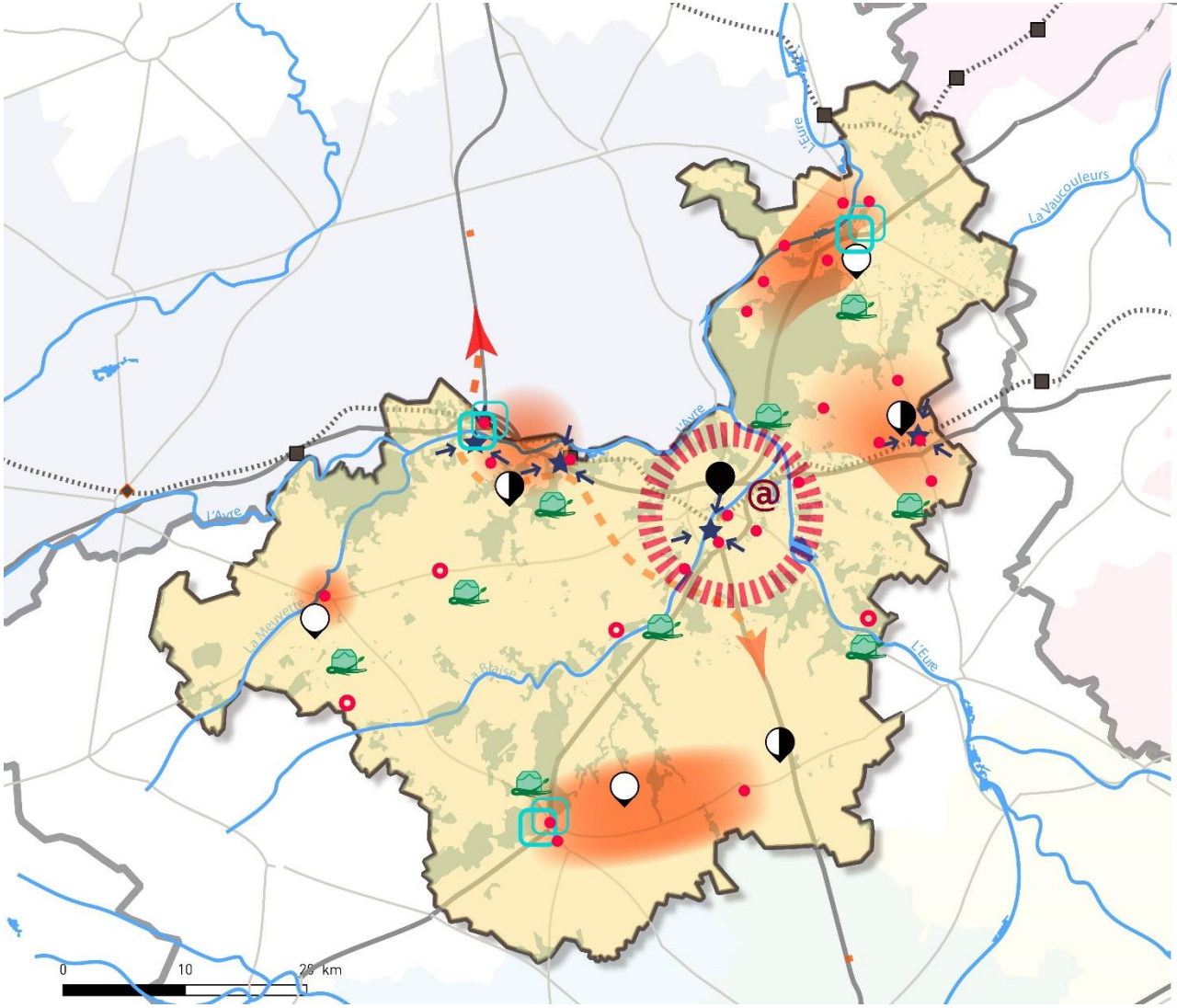
**2. Valoriser la qualité du cadre de vie de l'Agglo du Pays de Dreux 23**

A. Investir l'image verte et bleue de l'agglomération et renforcer Les attraits 23
B. Protéger la ressource en eau 24

**3. Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement 25**

**4. Préserver la santé et la sécurité des habitants 26**

# 1. Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux




**AXE 1 : UN PÔLE URBAIN RENFORCÉ ET ATTRACTIF GARANT DU MAINTIEN DE L'ÉQUILIBRE URBAIN RURAL**

Diversifier et ré-équilibrer l'offre de logements
Renforcer l'offre d'équipements structurants et leur accessibilité
Développer les mobilités douces utilitaires
Permettre la redynamisation commerciale du centre-ville de Dreux

Développer une politique volontariste d'aménagement numérique afin d'améliorer le réseau de l'ensemble du pôle urbain

**AXE 2 : RENFORCER LE RÔLE DES PÔLES D'ÉQUILIBRE**

Consolider l'offre commerciale en privilégiant la requalification des friches commerciales et les implantations dans les polarités identifiées

Préserver et développer le dynamisme des pôles d'équilibre
Compléter le maillage des pôles d'équilibre

Renforcer le rabattement vers les gares et développer la multimodalité
Favoriser les gares comme support de développement économique et résidentiel

Promouvoir et développer le covoiturage en valorisant les dynamiques déjà engagées, et en s'appuyant sur les nœuds routiers structurants

**AXE 3 : PRESERVER LE FONCIER AGRICOLE ET SES ACTIVITÉS**

Favoriser le développement et la diversification des activités

Préserver les espaces naturels
Protéger la ressource en eau par le maintien ou le renforcement des haies et boisements, en cohérence avec les différents types d'exploitation

Soigner et aménager les franges urbaines

**AXE 4 : UNE ORGANISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE CLARIFIÉE ET COMPÉTITIVE**

Pôle économique structurant (pôle d'affaires à développer, pôles productifs structurants à redynamiser ou conforter, sites d'équilibre à redynamiser)

Pôles économiques supports (pôles productifs supports à développer et sites de proximité à conforter)

Pôles économiques d'équilibre (sites d'équilibre à redynamiser et sites de proximité à conforter)

Renforcer l'offre d'équipements touristiques de proximité pour développer un tourisme local

# 1. Un pôle urbain attractif, garant de la complémentarité urbain/rural

## A. FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS ET FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS

- **Diversifier et rééquilibrer l'offre de logements du pôle de Dreux/Vernouillet.**

L'image et l'attractivité résidentielle de Dreux est aujourd'hui fragilisée par un parc social marqué par les grands ensembles, un centre-ville dégradé et des entrées villes au tissu pavillonnaire peu organisé. En conséquence, la croissance démographique du pôle est aujourd'hui maintenue à l'équilibre grâce à son solde naturel. La maîtrise de la pression foncière et des déplacements sur l'ensemble du territoire passera donc par un renforcement de la mixité sociale et générationnelle au sein du pôle qui nécessite de diversifier son offre de logements et de revaloriser le tissu résidentiel du centre-ville.

  - **Affirmer le caractère urbain du pôle au sein de l'Agglomération** en renforçant l'intensité urbaine autour des équipements et quartiers porteurs d'image, supports d'animation sociale :

- typologies urbaines plus denses,
- mixités des logements (tailles, location, accession, collectifs, groupés),
- renforcement de la mixité fonctionnelle,
- qualité des espaces publics.

  - **Mener une réflexion autour du développement d'espaces verts récréatifs** pour assurer la réussite de la diversification de l'offre résidentielle au sein du pôle urbain majeur d'un territoire rural.
  - **Répondre quantitativement aux besoins en logements adaptés à la population du pôle de Dreux/Vernouillet** tant en réhabilitation qu'en construction neuve afin d'assurer l'attractivité résidentielle du pôle envers des profils de populations variés.
  - **Renforcer le développement d'une offre de petits et moyens logements** afin d'intégrer le pôle urbain aux parcours résidentiels des plus jeunes et les plus âgés du territoire.

- S'appuyer sur le **développement d'une zone tertiaire attractive autour de la gare** comme point de départ d'un nouveau processus de **requalification du centre ancien** qui devra articuler outils d'amélioration des logements et outils de **renouvellement urbain** via la mobilisation et le recyclage de fonciers bâtis.

Il s'agira par ailleurs de poursuivre le travail de diversification et de requalification des quartiers à dominante de grands ensembles d'habitat social sur Dreux et Vernouillet entrepris notamment dans le cadre de l'ANRU.

- Accompagner la politique de **renforcement de l'attractivité du pôle** (densification et rééquilibrage de l'offre de logements) en confortant l'offre d'équipements structurants ainsi que leur accessibilité en cohérence avec la diversification des profils de la population : hôpital, lycée, centres de formations supérieures, salles de spectacles, etc.

## B. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU POLE ET ACCOMPAGNER SA MONTEE EN GAMME

- **Adapter l'offre économique de l'Agglo** pour répondre à l'évolution :
  - du marché (tertiarisation),
  - des attentes des entreprises (affaiblissement des emplois ouvriers au profit des employés),
  - du niveau de qualification de la population.

Le développement d'un pôle tertiaire autour de la gare doit ainsi permettre au pôle urbain de monter en gamme et de compléter l'offre économique actuelle de l'Agglomération en remplissant pleinement son rôle de "pôle d'affaire" en cohérence avec la concentration des services aux entreprises, offres de formations et facilités de déplacements/visibilité/connexions avec l'extérieur qu'il propose.

- **Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises en améliorant la complémentarité :**
  - **des différentes zones d'activités** (zones tertiaires, centres-villes commerçants, zones commerciales périphériques)
  - et des équipements culturels/parc des expositions …

…par leur mise en synergie. Il s'agit également de valoriser la qualité de vie et de travail au sein de Dreux, Vernouillet, Luray et Chérisy auprès des salariés dont l'avis est souvent décisif dans l'implantation des entreprises.

- **Préserver la qualité paysagère des entrées de villes** en y assurant un aménagement qualitatif des espaces publics et des formes architecturales plus urbaines, permettant d'identifier le pôle comme "point d'intensité" du territoire.

## C. ÊTRE UN ACTEUR DU CHANGEMENT DES COMPORTEMENTS DE MOBILITE ET DES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS

- **Proposer une offre interne de transports collectifs attractive et compétitive** en s'appuyant sur l'axe ferré Paris / Dreux / Nonancourt comme colonne vertébrale de l'intermodalité et en renforçant les liens entre les 6 pôles participant à l'armature territoriale.

- Compte-tenu du contexte territorial marqué par un usage de la voiture majoritaire, un réseau cyclable maillé sur le pôle central et en interne aux pôles d'équilibre (là où la densité des déplacements courte distance est importante) doit être développé en priorité la pratique cyclable utilitaire (domicile-travail notamment) et le rabattement sur les gares du réseau ferré.

Il convient d'accompagner les mobilités douces de proximité à l'échelle du pôle en intégrant l'ensemble des publics. Le but est de renforcer la place du piéton au quotidien en améliorant le maillage des cheminements doux ainsi que leur qualité et leur accessibilité pour renforcer l'attractivité du centre-ville et des équipements et d'améliorer les connexions inter-quartiers.

- **Développer des actions de sensibilisation à l'écomobilité** (information, communication et incitations auprès des scolaires). La sensibilisation des publics les plus jeunes à la thématique de la mobilité se présente comme un objectif-clé dans la logique d'un développement durable de l'équilibre et de l'organisation du territoire.

- **Promouvoir les nouvelles formes de mobilité** en accompagnant les démarches d'autopartage et le développement de voitures électriques ou hybrides.

- **Promouvoir la réalisation de Plans de Déplacements d'Entreprise** notamment sur les zones d'emplois les plus importantes (particulièrement celles du pôle Dreux-Vernouillet).

Ces démarches de PDE (voire de Plan de Déplacements Inter-Entreprises) se présentent comme un moyen de proposer des solutions alternatives à l'autosolisme et d'engager une démarche constructive et positive avec les salariés des zones d'emplois concernées).

- Favoriser la multimodalité et les modes doux dans l'accès aux espaces marchands et les déplacements non-motorisés au sein de ces espaces.

## 2. Renforcer le rôle des pôles d'équilibre

### A. ASSURER LA REDYNAMISATION DES CENTRES BOURGS

- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements** amorcée pendant la période précédente, au sein des pôles, en cohérence avec l'offre de services et d'emplois qui s'y développe.

Il conviendra notamment de répondre à la demande locale qui peut s'exprimer pour du logement locatif social ou privé conventionné. Cette offre, complémentaire à celle du pôle urbain, s'adresse aux jeunes ménages travaillant dans les pôles et aux seniors à la recherche d'un logement bien situé près des commerces et des services, souhaitant bénéficier d'un cadre de vie "villageois" avec des facilités d'accès aux équipements du pôle urbain.

- **Favoriser le développement de formes urbaines plus collectives** (habitat groupé, petits collectifs, logements superposés) pour conforter la lisibilité et le dynamisme des centralités.

Ces formes urbaines plus denses permettront en outre, de répondre quantitativement et qualitativement aux besoins des populations des pôles d'équilibre.

- **Assurer la reconquête des centres bourgs** par une action forte :
  - sur le patrimoine ancien,
  - les logements vacants,
  - la qualité des espaces publics, premières vitrines des centres-bourgs.

Il s'agira par ailleurs de mener des actions ciblées sur les communes de la vallée de l'Avre débarrassées des flux de la RN12 : diversifier l'offre de logements pour accompagner le regain d'attractivité résidentielle de ces bourgs lié à l'apaisement du trafic.

### B. PRESERVER ET REDYNAMISER LE MAILLAGE DE PROXIMITE DES CENTRES-BOURGS

- **Préserver l'activité commerciale des centres bourgs** par l'aménagement et la valorisation des espaces publics associés (zone de circulation apaisée, stationnements, marchés…).

- **Conforter l'offre de proximité et son accessibilité au sein des pôles d'équilibre** en renforçant l'offre de logements autour des commerces et services.

L'accueil des populations âgées, à la recherche d'un habitat mieux adapté, et disponibles pour utiliser les commerces et services locaux est également un levier pour assurer la pérennité des équipements et services.

- **Compléter et consolider le maillage commercial multipolaire de périphérie sans fragiliser les équilibres marchands.**

Les 5 pôles d'équilibre maintiennent un développement similaire à la période précédente. Ce maillage des pôles est néanmoins complété par d'autres communes disposant de services et commerces pour canaliser la périurbanisation (Maillebois, Villemeux-sur-Eure, Tréon, Laons).

Renforcer l'offre de commerces et services en développant les **relations entre zones d'activités économiques et centres-bourgs.**

### C. RENFORCER LE LIEN ENTRE URBANISME ET LA MISE EN PLACE PROGRESSIVE D'UNE OFFRE DE DEPLACEMENT CREDIBLE

- **Développer les centres-bourgs et le pôle urbain**, afin de réduire la longueur des déplacements mais aussi de créer un maillage opérationnel vers les pôles générateurs de flux (bassins d'emploi, gares…).

- **S'appuyer sur les gares locales pour organiser le développement des pôles** qui en disposent : organiser le rabattement automobile sur les gares/haltes ferroviaires.

- **Promouvoir et développer le covoiturage en s'appuyant sur les dynamiques déjà engagées**, en communiquant et en aménageant des parkings dédiés aux nœuds routiers structurants (RN12, RN154, RD928, RD929 et RD939).

La configuration du territoire (45x45 km avec des distances de déplacements importantes) et les pratiques actuelles (largement orientées vers la voiture individuelle) constituent une base particulièrement favorable au développement du covoiturage.

Les gares du territoire et périphériques doivent ainsi s'inscrire dans la logique de maillage.

- **Organiser le rabattement à l'échelle des pôles d'équilibre** pour faciliter les mobilités locales en tenant compte des difficultés à organiser une offre de transports compétitive sur les secteurs peu denses et éclatés.

Il s'agira ainsi de se concentrer sur les publics captifs (non-motorisés, en recherche d'emploi et âgés) et de préciser les moyens institutionnels, techniques et financiers à mettre en place.

## 3. Préserver le foncier agricole et ses activités

### A. PRESERVER LE FONCIER AGRICOLE ...

- **Préserver les espaces et milieux naturels** (incluant les zones humides) et **protéger la ressource en eau**, par le maintien des haies et boisements naturellement présents sur le territoire par exemple.

Il est nécessaire de renforcer le maillage boisé, en adéquation avec le type d'exploitations, sur les zones où la ressource en eau est la plus sensible.

- **Limiter l'étalement urbain en initiant une politique foncière partagée** permettant de requalifier les friches urbaines et d'assurer le recyclage du foncier bâti, notamment dans le cadre des opérations de densification des pôles.

- Veiller au **maintien d'exploitations économiquement pérennes**.

- **Préserver le bâti agricole** en réfléchissant :
  - à la mobilisation des espaces disponibles dans la tâche urbaine (dents creuses, friches…),
  - à la réhabilitation ou au devenir des corps de ferme à préserver pour leur qualité architecturale.

- **Préserver les circulations agricoles des véhicules et l'accès aux parcelles** en évitant les voies trop étroites ou les franchissements routiers inadaptés.

- **Favoriser un développement commercial durable** dans un souci de développement économe en consommation foncière.

L'Agglomération souhaite :

- une maîtrise du développement commercial des polarités existantes en périphérie.
- une maîtrise du développement des nouvelles polarités marchandes en périphérie.

- **Soigner et aménager les franges urbaines** pour une meilleure cohabitation entre agriculteurs et habitants permettant de pérenniser l'agriculture péri-urbaine.

- La consommation économe du foncier au sein des polarités de périphérie identifiées comme localisations préférentielles se traduira par des **démarches de mutualisation des accès et espaces de stationnement**.

### B. ... ET PERMETTRE L'EVOLUTION DES ACTIVITES ASSOCIEES

- **Favoriser la compétitivité de l'économie agricole locale** essentiellement céréalière :
  - en permettant la modernisation de ses équipements (silos par exemple),
  - en favorisant sa connexion aux grands axes de transport.
  - En limitant l'urbanisation autour des corps de fermes existants et pérennes

- **Accompagner le développement et la diversification des activités agricoles** :
  - en encourageant la **production d'énergies renouvelables** (Biomasse, méthanisation, filière bois),
  - en favorisant la mise en place et le développement **de filières courtes** notamment dans les vallées et au sud du territoire (maraîchage, arboriculture, productions biologiques, etc.). Les filières courtes pourront également trouver des relais de distribution dans les pôles de proximité.

## 4. Une organisation économique du territoire clarifiée et compétitive

### A. FAVORISER L'IMPLANTATION OU LE MAINTIEN DES ENTREPRISES TERTIAIRES, INDUSTRIELLES OU A HAUTE VALEUR AJOUTEE

- **Promouvoir un développement hiérarchisé et complémentaire des zones d'activités, notamment au sein de "l'offre connectée".**

Le schéma directeur de l'offre économique de l'Agglomération du Pays de Dreux vise à structurer une offre foncière, immobilière et de services, permettant aux entreprises de rayonner et de se connecter vers l'extérieur du territoire. Cette offre repose sur la complémentarité du pôle d'affaire autour de la gare, des pôles productifs structurants du pôle urbain et des pôles productifs supports situés sur les RN12 et RN154.

  - Etoffer l'offre connectée par le développement de la zone d'activité de la Vallée du Saule.
  - Accompagner la requalification des ZAE des pôles de Dreux/Vernouillet et Nonancourt/Saint-Lubin-des-Joncherets/Saint-Rémy-sur-Avre, qui accueillent les principales activités par un travail de reconnexion de ces zones avec les centres villes.

- **Optimiser l'offre immobilière existante** (taille des parcelles, types de locaux, etc) et assurer une qualité et homogénéité des aménagements et espaces publics des zones d'activités connectées.

- **Valoriser la diversité de l'offre de services aux entreprises** sur le territoire (services urbains à Dreux, transports efficaces et connexions au grand territoire, tourisme d'affaire lié aux équipements " verts » à proximité).

### B. VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, UN CADRE URBAIN DE QUALITE, ET UN LIEU DE VIE PARTAGE PAR L'ENSEMBLE DES HABITANTS DU TERRITOIRE.

- **Permettre la redynamisation du centre-ville de Dreux**, priorité en termes de redynamisation commerciale. Vitrine marchande du territoire, c'est aussi l'indicateur principal de la dynamique économique et du potentiel marchand pour les investisseurs et porteurs de projets. C'est également un patrimoine historique à valoriser, un cadre urbain de qualité, et un lieu de vie partagé par l'ensemble des habitants du territoire.

- **Préserver et renforcer le maillage de proximité dans une logique de redynamisation des centres-bourgs.**

  Parfois dotés d'un patrimoine historique à valoriser et d'un cadre urbain de qualité, les centres-bourgs représentant l'animation commerciale quotidienne, sont au cœur de l'enjeu de maillage de l'offre et de réduction des déplacements.

- **Consolider le maillage commercial multipolaire sans fragiliser les équilibres marchands** (les polarités de périphérie permettent d'accueillir une offre commerciale dont les formats ne conviennent plus aux centralités urbaines).

  C'est un levier majeur pour limiter l'évasion commerciale vers les pôles extérieurs en créant un maillage limitant les déplacements.

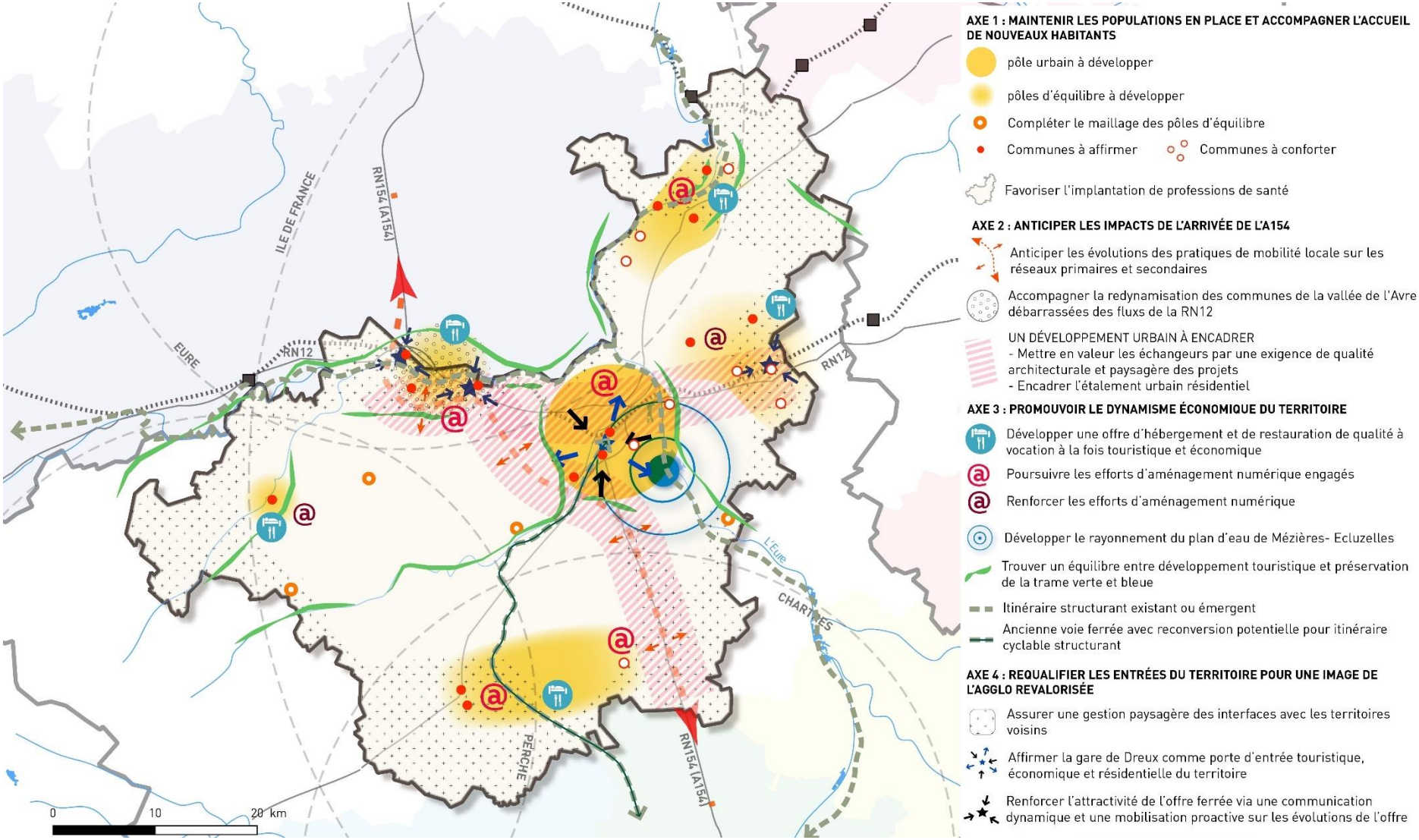
## C. FAIRE DU TOURISME UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

- **Développer une offre touristique « verte »** orientée vers les loisirs de plein air et répondant à une demande endogène et exogène, en s'appuyant sur les pôles d'équilibre qui allient milieux d'intérêts, cadre de vie qualitatif « rural », services/équipements et facilités de déplacements.

- **Renforcer l'offre d'équipements touristiques de proximité** pour favoriser le tourisme local et participer au dynamisme de l'économie rurale.

- **Renforcer l'offre de transports sur le territoire dans une logique touristique** (amélioration des horaires de desserte des transports en commun, renforcement de l'offre de mobilités douces, co-voiturage, etc.).

# 2. Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire



# 1. Maintenir les populations en place et accompagner l'accueil de nouveaux habitants

## A. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI PUISSE REPONDRE AUX PARCOURS RESIDENTIELS EXOGENES

- **Développer des réponses plus durables aux besoins des familles avec enfants**, nombreuses sur le territoire, qu'elles proviennent de l'Agglomération ou de l'extérieur, via une offre en habitat individuel ou intermédiaire qui soit plus économe en foncier et mieux connectée aux transports en commun ainsi qu'aux pôles d'emplois et services.

- **Prioriser le développement d'une offre plus diversifiée** au sein des "communes à affirmer" des pôles d'équilibre, qui présentent aujourd'hui l'offre de services et d'équipements la plus structurée.

- Favoriser le **réinvestissement des villes du pôle urbain par les familles et jeunes ménages extérieurs au territoire** pour contribuer à sa redynamisation.

## B. RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Améliorer l'offre d'équipements** vecteurs de cohésion et d'attractivité résidentielle au sein des pôles d'équilibre pour favoriser la cohésion sociale et générationnelle de ces polarités.

- **Développer la communication autour de la qualité du cadre de vie** au sein de l'Agglo : valoriser la diversité et complémentarité des communes du territoire ainsi que la diversité des services, équipements et paysages.

- **Assurer un aménagement numérique prioritaire des communes des pôles d'équilibre** pour accompagner leur attractivité économique et résidentielle

- **Favoriser l'implantation de professions de santé** et notamment à l'Ouest du territoire et au sein du pôle urbain.

La création de locaux adaptés en centre-ville et centre-bourg, permettant le regroupement des professionnels de santé, pourra être un levier d'action dans ce domaine.

## 2. Anticiper les impacts de l'aménagement de l'A154 et de la RN12

### A. PREPARER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN TENANT COMPTE DE CET AXE DE DEVELOPPEMENT

- Valoriser le **positionnement stratégique de l'Agglomération** à l'échelle inter-régionale en **anticipant l'évolution des RN154 et RN12**, qui constituent actuellement l'armature du développement économique du territoire ainsi que ses principales vitrines.

Le développement des zones d'activité de Saint-Lubin-des-Joncherets (pôle productif orienté vers la Normandie) et de Tremblay-les-Villages (Vallée du Saule, pôle productif orienté vers le sud du département), s'inscrit dans cette logique.

**S'appuyer sur la mise en valeur des échangeurs de la future A154 pour renforcer le rayonnement économique du territoire** dans une logique de rééquilibrage est/ouest.

Il s'agira également de mettre en place un cadre pour le développement autour des échangeurs et de penser les connexions entre la RD117 vers Brezolles et la RD26 vers Châteauneuf-en-Thymerais.

### B. PRENDRE EN COMPTE LES EVOLUTIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES LIEES AU PROJET ROUTIER

- Favoriser les continuités écologiques lors de l'intégration de l'autoroute et des aménagements associés

Dans le cadre du projet, une étude spécifique sera menée pour veiller à l'intégration environnementale et paysagère de l'infrastructure.

- Accompagner la redynamisation des communes de la vallée de l'Avre qui débarrassées des flux de la RN12, pourront se concentrer sur leur revalorisation.

## 3. Promouvoir le dynamisme économique du territoire

### A. CONFORTER L'OFFRE ECONOMIQUE DE PROXIMITE

- Répondre aux besoins de proximité des différentes parties du territoire, en fonction des dynamiques locales en s'appuyant sur les zones d'activités **maillant le territoire, dans une logique d'offre de proximité**.

Cette offre se retrouve sur les différents pôles du territoire (pôle urbain et pôles d'équilibre).

  - Développer une offre foncière et immobilière à haut niveau de services en lien avec la dynamique de desserrement des artisans en Ile-de-France.
  - Renforcer l'intégration urbaine des zones d'activités "locales" au sein du pôle urbain et assurer la reconquête des friches.
  - Engager la restructuration et redynamisation de l'offre immobilière au sein des pôles d'équilibre.

- **Développer une offre souple** de locaux partagés, espaces de télétravail au sein des bourgs pôles de proximité (Brezolles et Anet/Ezy-sur-Eure/Ivry-la-Bataille), afin de renforcer l'attractivité du territoire pour des travailleurs "freelance", activités libérales et "télétravailleurs" qui souhaitent quitter l'intensité des grandes villes tout en poursuivant leurs activités dans un cadre stimulant et apaisé.

Il s'agira d'engager en parallèle **l'équipement numérique de ces pôles** par une politique volontariste afin d'atteindre l'objectif d'un débit de 100Mbit/s, conformément au SDTAN d'Eure et Loir.

- Poursuivre la transition économique vers une **économie plus diversifiée** qui repose sur les filières endogènes dynamiques (pharmacie, bâtiment, commerce, agro-alimentaire) et qui accompagne la montée en qualification du marché de l'emploi.
- Valoriser les **potentiels agricoles et accompagner les innovations agricoles**.

### B. DEVELOPPER UNE IMAGE TOURISTIQUE EN LIEN AVEC LA MISE EN PLACE D'EVENEMENTS MAJEURS SUPPORT D'UNE COMMUNICATION REPENSEE

- **Développer le rayonnement des équipements touristiques** de l'Agglo (châteaux comme celui d'Anet, plan d'eau de Mézières-Ecluzelles, golfs, musées, etc.).

Développement des activités de l'hôtellerie-restauration, commerces, hébergements de loisirs de qualité (gîtes, chambres d'hôtes, résidences collectives, hôtels/séminaires), notamment au sein des pôles d'équilibre, permettant de répondre à des besoins endogènes et exogènes.

## C. VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE PAR UN TOURISME RESPECTUEUX DE SON CARACTERE NATUREL

- Développer un tourisme basé sur la **valorisation du patrimoine naturel et paysager** cohérent avec la préservation de ce dernier.
  - L'agglomération souhaite s'engager sur un modèle de tourisme respectueux des milieux naturels et des paysages en s'appuyant sur les **grands itinéraires cyclables** pour développer la pratique cyclable touristique (en priorité) et de loisirs (sur des sections identifiées). Les véloroutes de la Vallée Royale de l'Eure et de la Vallée de l'Avre se doivent d'être des vecteurs de la politique touristique du territoire (pour en augmenter les retombées économiques), ainsi que la vallée de la Blaise.
  - Dans cette même dynamique, la **mise en valeur de boucles et itinéraires cyclables/pédestres/équestres** (comme la voie verte Anet / Berchères) connectés à ces grands itinéraires et le réaménagement des anciennes voies ferrées en voies vertes ont vocation à développer la pratique tourisme/loisirs.

- Permettre la **reconquête du patrimoine rural et des cases commerciales vacantes** pour développer des activités saisonnières ou éphémères mais aussi artisanales permettant de renouveler et diversifier l'offre au sein des pôles et contribuer à leur dynamisme.

## 4. Requalifier les entrées du territoire pour une image de l'Agglo du Pays de Dreux revalorisée

### A. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE L'OFFRE FERREE VIA UNE COMMUNICATION DYNAMIQUE ET UNE MOBILISATION PROACTIVE SUR LES EVOLUTIONS D'OFFRE ET UNE REFLEXION A MENER A L'ECHELLE INTERREGIONALE SUR LA TARIFICATION

- Même si l'offre ferrée proposée à l'Est du territoire (gares de Bueil, Bréval, Dreux et Marchezais) est plus importante qu'à l'Ouest (gares de Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre), **l'ensemble des gares doit être valorisé**.

Ce renforcement de l'attractivité doit intégrer la multiplicité des horaires d'usage et passe ainsi par le développement de solutions multiples (covoiturage, lignes de bus en rabattement et itinéraires cyclables sécurisés notamment).

- **Affirmer la gare de Dreux comme porte d'entrée économique et résidentielle du territoire**, via la mise en place d'une offre de services de mobilité adaptée aux différents usages.

Le développement de services de location vélo/autopartage en gare de Dreux et la valorisation de l'offre de transports via une communication à l'échelle de l'agglomération s'inscrivent dans cette dynamique de développement.

Il s'agira de mettre en place une stratégie de communication au sein du pôle urbain et à l'échelle de l'Agglomération permettant de valoriser la richesse patrimoniale, économique, écologique et culturelle du territoire et inciter les voyageurs en transit à visiter et parcourir le territoire.

- Profiter de la bonne connexion de l'Agglomération aux réseaux ferrés et routiers de carrefour pour **améliorer l'intermodalité**.

- Inscrire l'ensemble de ces objectifs dans un Plan de Déplacements Urbains.

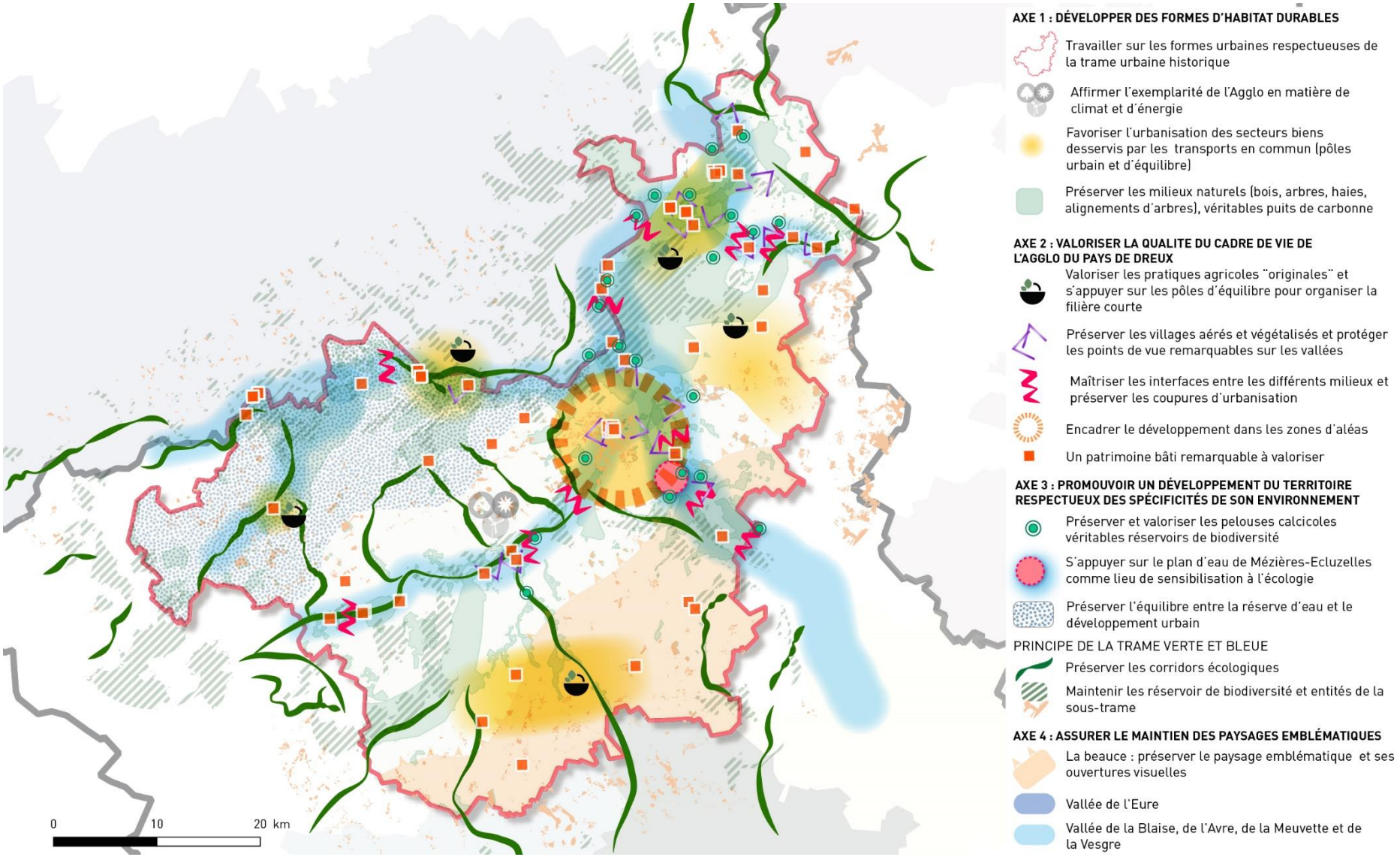
### B. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT VISANT LA CREATION D'UNE IMAGE RECONNUE

- Assurer une **gestion paysagère des interfaces** avec les territoires voisins.

La richesse paysagère et environnementale de l'Agglo réside en partie dans sa situation au carrefour d'entités paysagères singulières (de plusieurs entités paysagères la Beauce, le Drouais, le Perche et la Normandie) qui s'étendent également sur les territoires voisins (à l'exception du Drouais). Le développement futur du territoire doit permettre de maintenir l'identité de ces entités et leur lisibilité à une échelle interterritoriale.

- Engager la **requalification des zones d'activités** :
  - Revaloriser et optimiser l'offre immobilière des zones d'activités existantes.
  - Promouvoir la qualité architecturale et l'intégration paysagère des zones d'activité situées sur les axes structurants.
  - Renforcer l'intégration urbaine des sites.

# 3. Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire



# 1. Développer des formes d'habitat durable

## A. PROMOUVOIR LES ACTIONS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE CLIMAT ET D'ENERGIE

- L'Agglo du Pays de Dreux a déjà initié une démarche exemplaire en matière de **lutte contre le changement climatique** au travers son Plan Climat Energie Territorial (PCET) et l'élaboration en cours de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et de son label Cit'ergie. Le SCoT doit donc s'inscrire dans cette démarche en promouvant un territoire engagé.
  - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire en adéquation avec ses qualités paysagères et ses ressources disponibles (éolien, biomasse, méthanisation).
  - Préserver les milieux naturels (bois, arbres, haies, alignements d'arbres), véritables puits de carbone.
  - Encourager l'élaboration de règlements d'urbanisme cohérents avec les attentes de la RT 2020 et permettant sa prise en compte dans la conception des nouveaux bâtiments.

- **Mutualiser les ressources en énergie** dans les zones d'activités économiques (réseaux de chaleur, récupération des déchets).

## B. CONSIDERER LA DENSIFICATION URBAINE COMME UNE PRIORITE

- **Favoriser l'urbanisation des secteurs bien desservis** par les transports en commun et y soutenir prioritairement le développement de l'offre numérique

- Développer une urbanisation essentiellement en **densification et en renouvellement urbain** et promouvoir des **formes urbaines et typologies compactes** aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments commerciaux.

## 2. Valoriser la qualité du cadre de vie de l'Agglo du Pays de Dreux

### A. INVESTIR L'IMAGE VERTE ET BLEUE DE L'AGGLOMERATION ET RENFORCER LES ATTRAITS

Préserver les grandes composantes paysagères du Thymerais et du Drouais et valoriser la situation de l'Agglo du Pays de Dreux au carrefour de plusieurs entités paysagères : la Beauce, le Perche et la Normandie, ce qui lui confère un attrait paysager singulier.

Le territoire est riche d'un patrimoine historique et vernaculaire. 71 monuments historiques ont été recensés sur le territoire dont les emblématiques Chapelle Royale et Château d'Anet. Néanmoins, le territoire recèle de petites fermes et châteaux de grandes qualités qui lui confèrent un cadre rural de caractère et une ambiance pittoresque. L'identité du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux et sa valorisation passe donc également par la préservation et la valorisation de son patrimoine d'exception et de son petit patrimoine.

- Préserver le foncier agricole.
- Maîtriser les interfaces entre les différents types de milieux : urbains/agricoles/naturels et assurer l'intégration paysagère des nouveaux bâtis en travaillant sur les formes urbaines plus qualitatives et respectueuses de la trame urbaine historique.
- Améliorer la qualité architecturale des commerces couplée à un travail d'intégration paysagère des bâtiments.
- Préserver l'identité des villages et protéger les points de vue sur les 5 vallées et pas seulement les plus emblématiques.
- Maintenir des coupures d'urbanisation (résidentielles et économiques, autres qu'agricoles) dans les vallées.
- Maîtriser les constructions verticales dans le respect de l'identité du Thymerais/Drouais et assurer le maintien des paysages emblématiques : les vallées (Eure, Avre, Blaise, Meuvette et Vesgre), les boisements et les openfields.

## B. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

(Protection renforcée autour des champs captant, limiter les risques de pollution aux nitrates, etc.)

- **Préserver l'équilibre entre la capacité d'approvisionnement en eau potable et le potentiel de développement** urbain et industriel envisagé et particulièrement sur le bassin de l'Avre.

- Développer une gestion des eaux pluviales permettant de **recharger le réservoir d'eau**.

- Conditionner l'urbanisation à la mise en œuvre de solutions **d'assainissement performantes**, qu'elles soient individuelles, ou collectives et mettre en œuvre une politique de gestion globale des eaux usées.

- Poursuivre la **protection des captages** et notamment des bassins d'alimentation.

- Poursuivre le **soutien des pratiques agricoles "originales"** et **de préservation** comme sur les captages d'eaux des « Prés Hauts » où une agriculture biologique, par exemple, a pu s'implanter.

- **Mutualiser la ressource en eau** dans les zones d'activités économiques dans un souci d'économie.

## 3. Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement

### LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux possède une diversité de milieux naturels accueillant de nombreuses espèces remarquables. Ainsi, une **attention particulière doit être portée à la Trame Verte et Bleue** à l'échelle du SCoT :

- les cours d'eau les milieux humides associés,
- les massifs forestiers (forêts d'accompagnements des cours d'eau, forêt domaniale de Dreux, arc forestier du Perche),
- les pelouses calcicoles qui constituent des milieux d'intérêt patrimonial fort du fait de leur fragilité, de leur faible représentativité et de la richesse écologique qu'elles abritent.

Néanmoins, l'urbanisation en fond de vallées et l'habitat diffus sur le plateau réduisent peu à peu la présence de secteurs de perméables et limitent la capacité des milieux à permettre le déplacement des espèces. Les secteurs à préserver ne doivent pas être réduits uniquement aux espaces identifiés par un zonage environnemental (ZNIEFF, Natura 2000). En effet, leur pérennité dépend également de la qualité des milieux qui constituent les corridors écologiques. Il s'agit donc pour le SCoT de :

- **Préserver et valoriser le véritable enjeu fort écologique du territoire :** les pelouses calcicoles où se concentrent des espèces rares et protégées, souffrant d'un faible nombre d'acteurs sensibilisés et impliqués ;
- **Préserver les milieux naturels d'intérêt** : les cours d'eau (dont la vallée de l'Eure), leur espace de mobilité et les boisements d'accompagnement, les zones humides connues, les boisements du plateau tels que : la forêt domaniale de Dreux et l'arc forestier du Perche ; Préserver des coupures d'urbanisation entre les zones urbaines agglomérées ;
- **Développer une connaissance autour de la trame verte et bleue** du territoire pour développer une culture locale (acteurs publics comme privés) de la prise en compte de la biodiversité à tout niveau.
  - Apporter une attention particulière aux bords de routes, de champs et de chemins (milieux où peuvent se développer des espèces rares et protégées).
  - Développer une gestion raisonnée.
  - Améliorer la sensibilisation pour la protection de la biodiversité.
  - Protéger et mettre en valeur les mares véritables éléments identitaires du territoire.
  - Préserver les éléments fixes (haies, bosquets et chemins) dans les milieux agricoles.
- **Favoriser l'accueil de la nature dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement** et la création de conditions favorables à l'établissement d'une véritable Trame Verte et Bleue urbaine à l'échelle des quartiers, qu'ils soient résidentiels ou économiques (développer les jardins partagés, valoriser certains milieux urbains délaissés par la création de "prairies fleuries" par exemple, favoriser une agriculture urbaine, création de coulée verte ou noue, plantation de haies, d'arbres, démarche zérophyto, etc.).

## 4. Préserver la santé et la sécurité des habitants

### GESTION DES RISQUES

Du fait de sa situation au carrefour de cinq vallées et de son positionnement géographique au carrefour de trois régions, l'Agglo du Pays de Dreux compte de nombreux risques (naturels et technologiques) et nuisances sur son territoire notamment liés :

- aux inondations,
- aux mouvement de terrain (retrait et gonflement d'argiles et cavités souterraines),
- aux ICPE,
- aux zones d'effets associées aux silos,
- aux risques de transport de matières dangereuses,
- aux pollutions des sols et aux nuisances sonores.

Ainsi, le projet de territoire de l'Agglo du Pays de Dreux affirme sa volonté de limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances du territoire, Il donc veiller à :

- **Respecter les orientations, préconisations et prescriptions des documents qui apportent une connaissance sur les risques** (Plan de Prévention du Risque Inondation et mouvement de terrain, Atlas Départementaux des Risques Majeurs, Servitudes d'Utilité Publiques, etc.) ;
- **Développer une politique de prévention des risques** cohérente à l'échelle du territoire ;
- **Encadrer le développement à proximité des zones d'aléas** ;
- Mettre en œuvre une politique de **gestion globale des eaux pluviales** (risque de ruissellement) ;
- Mettre en œuvre une politique **de gestion globale des déchets**.