

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres métropole

Pièce 1.3 Explication des choix retenus



Sommaire

Introduction	3
1. Le rôle du rapport de présentation dans le SCoT	4
2. La méthodologie de l'explication des choix	4
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD du SCoT	7
1.1 Les objectifs de la révision du SCoT	8
1.2. Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	9
1.3 Les hypothèses de développement étudiées	15
1.4 Analyse des effets de chaque scénario	21
1.5 Les choix retenus pour établir le PADD	23
1.6 Les axes du PADD en réponse à ces choix	24
2. La cohérence des choix du DOO du SCoT avec les axes du PADD	32
3. « Zoom » sur la programmation du SCoT	36
3.1 La programmation résidentielle	37
3.2 La programmation économique	40

INTRODUCTION

1.1 LE ROLE DU RAPPORT DE PRESENTATION DANS LE SCOT

Aux termes de l'Article L141-3 du code de l'urbanisme, tel qu'il est désormais rédigé à la suite de l'Ordonnance du 23 septembre 2015, le rapport de présentation du SCoT :

« (...) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière :

- de développement économique,*
- d'aménagement, notamment en matière de biodiversité,*
- d'agriculture,*
- de préservation du potentiel agronomique,*
- d'équilibre sociale de l'habitat,*
- de transports,*
- d'équipements,*
- et de services. »*

« Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L.151-4. »

« Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

« Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L.131-1 et L.131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte. »

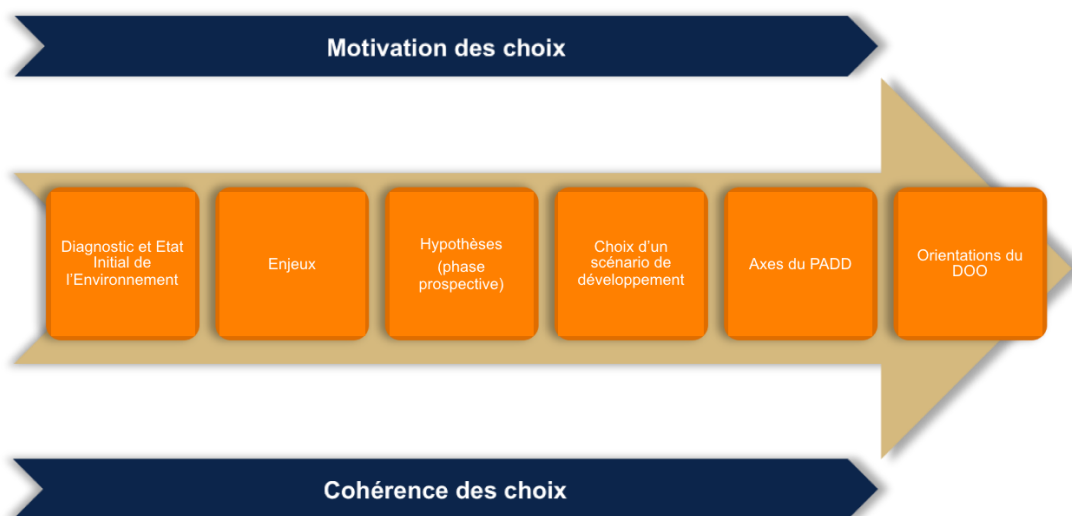
Le présent document répond aux conditions posées par la loi pour ce qui concerne le rapport de présentation, notamment en expliquant le lien entre enjeux du diagnostic et « projet » du territoire contenu dans le PADD, et en explicitant les principaux choix qui ont conduit à établir ce PADD révisé.

L'explication des choix porte donc sur le fond du document, sur ces orientations et objectifs, mais également sur le processus de son établissement.

1.2 LA METHODOLOGIE DE L'EXPLICATION DES CHOIX

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

- ➔ *Celle qui développe les raisons pour lesquelles tel ou tel choix a été réalisé et, par conséquence, qui explique pourquoi certains autres choix n'ont pas été retenus. Cette analyse des motivations fait, au demeurant, partie du processus évaluatif du SCoT, et notamment de son évaluation environnementale.*
- ➔ *Celle qui analyse la cohérence des choix réalisés, et notamment la cohérence entre les différentes pièces du « dossier SCoT », c'est-à-dire la cohérence du processus d'élaboration et de ses différentes phases.*



La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure d'élaboration, tandis que la motivation de ces choix se concentre sur la période de détermination du PADD, au travers notamment de la phase prospective pré-PADD. C'est ici que se déterminent les options et les grands objectifs qui vont guider le SCoT.

Le présent document tend à analyser la motivation des choix dans la période cruciale de « construction » du PADD, puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCoT du début à la fin de son élaboration

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD DU SCOT

1.1 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU SCOT

Approuvé le 15 mai 2006, le SCoT de l'agglomération chartraine a été élaboré sur le fondement de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 portant l'ambition du territoire à l'horizon 2020.

Depuis son approbation, le SCoT de l'agglomération chartraine, et particulièrement son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et son Document d'Orientations Générales (DOG), a servi de cadre pour l'élaboration ou la révision de nombreux documents d'urbanisme des communes et des autres documents de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Il aura également été l'élément moteur de la rationalisation du paysage intercommunal du bassin de vie, entraînant notamment l'élargissement progressif du périmètre de Chartres métropole à 66 communes au 1er janvier 2018, conformément aux différents Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale.

Compte tenu des évolutions législatives d'une part (lois Grenelle et ALUR notamment) et les modifications successives de périmètre d'autre part, plusieurs facteurs convergent vers une nécessité de réviser ce schéma de planification stratégique.

C'est dans ce cadre que la délibération du Conseil communautaire de Chartres métropole du 25 janvier 2018 fixe les objectifs suivants quant à la révision de son SCoT :

- L'intégration au 1^{er} janvier de 20 nouvelles communes qui n'appartenaient pas au SCoT de l'agglomération chartrain portant ainsi le nouveau périmètre du SCoT à 66 communes.
- Les évolutions démographiques constatées dans un contexte de mutations rapides appelant la prise en compte de nouvelles hypothèses de croissance démographique.
- Les mutations commerciales et les nouveaux besoins en termes de commerce et à l'évolution des comportements de consommations.
- La prise en compte de nouvelles infrastructures, notamment de transport, qui s'imposent au territoire de l'agglomération et l'affirmation de nouveaux équipements structurants.

Cette cohérence territoriale renforcée permet à la fois d'envisager une mise en œuvre du SCoT plus complète et une réflexion à une échelle de lecture plus large. Cette dernière dépasse le simple cadre administratif du SCoT, du fait de flux humains et économiques en progression sur le territoire, et permet de renforcer un projet partagé.

1.2 LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Sur la base du diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement, les débats du SCoT, aussi bien que la concertation et l'association des personnes publiques, ont montré les atouts et les potentiels du territoire.

Ils ont également montré toutes ses faiblesses et des menaces au regard de son positionnement spatial à la confluence des zones du grand ouest et du bassin francilien, et de trajectoires de développement diverses selon ses secteurs.

Le diagnostic et l'État Initial de l'Environnement (cf. pièce 1.1 du présent rapport de présentation) mettent en exergue un certain nombre de constats, d'enjeux et de leviers potentiels de développement.

Les constats : un SCoT pour quel territoire ?

1. Un périmètre élargi inscrivant le territoire dans des flux plus marqués

Le territoire de Chartres métropole, mondialement connu autour de la cathédrale et de son inscription dans l'espace beauceron, se présente en premier lieu comme un territoire de flux, marqué par sa position géographique au sein du Bassin Parisien et sa proximité avec les « marges de l'Ouest ».

Du commerce des grains, très ancien, à l'économie de services, les infrastructures routières, ferroviaires et autoroutières ont permis, et permettent à Chartres métropole d'être un lieu de passage, d'échanges, un réceptacle et un émetteur d'influences.

Même si l'évolution récente du périmètre de l'agglomération (de 46 à 66 communes) tend à l'inscrire « naturellement » dans les flux franciliens, et de fait à influencer sur sa dynamique démographique ou économique, elle préserve néanmoins une certaine capacité d'autonomie dans son mode de développement, ce qui la singularise malgré sa proximité de la capitale.

→ Une dynamique démographique qui se poursuit mais à un rythme moindre : + 40 400 habitants entre 1968 et 1990 (+1,8% / an) contre + 10 200 habitants entre 1990 et 2014 (+0,3% / an).

→ Des mouvements pendulaires particulièrement marqués avec les territoires franciliens, et disséminés avec les territoires euréliens : près de 8 700 actifs vont travailler chaque jour en Ile-de-France ; 70% des actifs vivent et travaillent dans le SCoT ; 17 407 actifs vont travailler hors du SCoT, dont 22% dans les Yvelines et 14% à Paris.

→ Néanmoins, malgré l'extension du périmètre de l'agglomération, on constate que la dépendance économique vis-à-vis de l'extérieur ne s'accroît pas : le taux de concentration du territoire restant stable, signe d'une réalité économique de l'agglomération vis-à-vis des bassins d'emplois limitrophes.

Principaux flux domicile-travail entre 2013 et 2014



2. Une dynamique territoriale à base résidentielle

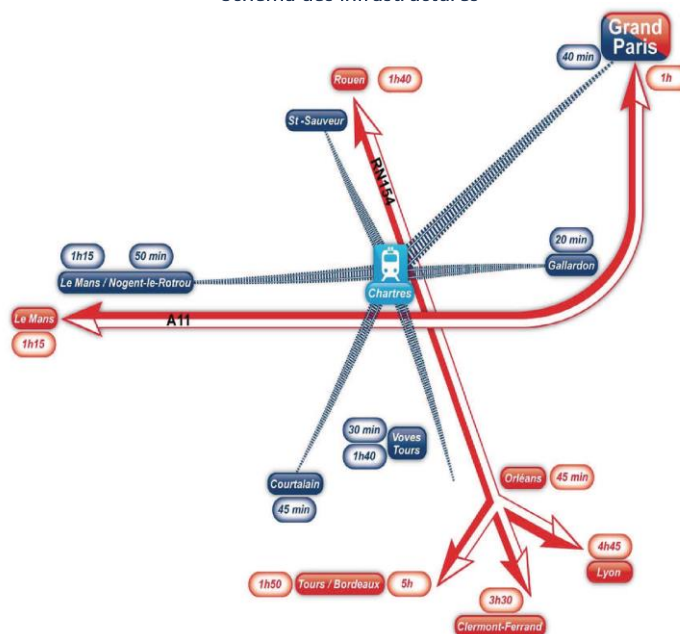
Afin de se hisser au rang des « métropoles » françaises, de nombreuses villes moyennes se trouvent confrontées à un « plafond de verre », invisible mais bien réel : tout se passe comme si, arrivée au seuil d'un pas nouveau, les difficultés se révélaient.

La connaissance plus précise des évolutions conduisant à ce « changement de statut » ainsi que des atouts et handicaps de Chartres métropole, vise à mieux mesurer ses potentiels d'évolution et constitue donc la première étape d'une réflexion prospective, qui est celle du SCoT. Il s'agit de mettre en lumière des mouvements socio-économiques capables de nourrir les ambitions que le territoire se donne lors de la définition de sa stratégie.

- **Un marché de l'emploi dont la dynamique s'atténue mais qui fait preuve de résistance** : après une croissance vigoureuse observée de 1975 jusque dans les années 2000, l'emploi a connu un ralentissement de sa croissance sous les effets des crises conjoncturelles des années 2008-2011. Ainsi, sur la période (2009-2014), son niveau s'est plutôt stabilisé (164 emplois en moins). Néanmoins, sur un espace-temps plus long (1999-2014) on observe une croissance significative des emplois (+ 4 000 unités), rythme de croissance qui confère au territoire un rôle de « locomotive » départementale au regard de la tendance moyenne eurélienne sur cette période (+0,1%).
- **...grâce à des spécialisations productives vigoureuses** : des spécialisations économiques qui pèsent pour environ 44% de l'emploi global de l'agglomération : industrie chimique et pharmaceutique particulièrement avec la présence de la Cosmetic Valley.
- **Une économie métropolitaine qui reste dans le « peloton »** : 14 500 emplois métropolitains en 2014 (soit près de la moitié des emplois métropolitains du département) ; ces emplois évoluent plus rapidement que dans les agglomérations orléanaise et drouaise mais à un rythme moindre que l'agglomération tourangelle.
- **Une spécificité numérique...mais une couverture encore inégale en très haut débit** : un enjeu de déploiement du numérique à l'ensemble du territoire essentiel compte tenu des perspectives de digitalisation vers lesquelles souhaite tendre Chartres métropole au travers d'une offre de services et d'usages numériques pour lesquels elle est reconnue.
- **Une pression immobilière qui s'étend depuis les franges franciliennes et le cœur d'agglomération** : un marché immobilier qui connaît une tendance à la hausse liée à l'influence francilienne, creusant l'écart de prix avec certains territoires voisins, notamment les territoires euréliens localisés plus à l'ouest et au sud.
- **Un territoire « grenier à blé » de la France** : une activité agricole majoritairement orientée vers la culture céréalière qui occupe plus des deux tiers de la surface agricole (culture du blé tendre destinée à la meunerie, de l'orge pour l'alimentation animale, du colza, du maïs, de la betterave sucrière et des pommes de terre notamment au sud du territoire, ...) ; des emplois agricoles qui, contrairement aux autres territoires se maintiennent.
- **Un pôle commercial concentré : un rôle spécifique à jouer entre l'Île-de-France et l'axe Tours-Le Mans** : une situation géographique entre les grands bassins de consommations franciliens, manceaux voire tourangeaux, qui confère à l'agglomération chartraine une capacité de rayonnement élargie au sein d'un environnement où l'offre concurrentielle reste peu développée.

- **Une offre en équipements et services constitutive d’une attractivité spécifique** : une tonalité de l’offre d’équipements qui répond en premier lieu aux besoins du quotidien des usagers du territoire (73% de l’offre est orientée vers les besoins de premières nécessités); en complémentarité de cette offre, le territoire est bien équipé en équipements supérieurs avec une densité proche de la métropole orléanaise (20,7 équipements pour 10 000 habitants dans le SCoT et 21,9 pour Orléans), démontrant sa capacité à limiter la « fuite » de ses habitants désireux de profiter de magasins spécialisés, de service de santé spécialisés, cinéma, ... Les équipements réalisés au sein de l’agglomération ces dernières années (centre aquatique, médiathèque...) ou en projet (salle culturelle et sportive, théâtre, parc des expositions...) amèneront à renforcer l’attractivité du territoire et le degré de fidélité de ses habitants.
- **Une mobilité interne et externe déterminante pour l’avenir du territoire** : un positionnement géographique permettant au territoire de jouir d’une desserte en grands réseaux d’échange (autoroute A11 faisant le lien entre le Grand-Ouest et l’Île-de-France, ligne ferrée reliant Chartres au Mans et à la gare Montparnasse à Paris) propice à son attractivité résidentielle et économique ; une offre en transport en commun qui évolue au grès de l’évolution du périmètre de l’agglomération et offre au plus grand nombre les mêmes opportunités que la population urbaine (transport à la demande pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, tarification spécifique pour les scolaires, desserte des parcs d’activités et commerciaux...).

Schéma des infrastructures



3. Un cadre de vie et des ressources naturelles vecteurs d’une attractivité renforcée ?

De plus en plus, les aménités territoriales occupent une place de choix dans les critères de recherche des ménages et des entreprises, pour venir s’installer au sein d’un territoire.

C’est sous ce prisme que la qualité environnementale de l’agglomération et sa mise en valeur au travers des nombreuses actions publiques récemment mises en place ou en cours (Plan vert, aménagements de l’Eure, mise en valeur du patrimoine...), confèrent au territoire de véritables atouts qui représentent autant de perspectives de développement pour les prochaines décennies.

- **Une consommation d'espaces 2007-2016 d'environ 320 ha malgré plus de compacité et de renouvellement urbain :** 0,5 % de la superficie totale du territoire concerné par cette consommation d'espace principalement destinée au développement résidentiel (169 ha, soit 53% du total) puis au développement économique (127 ha, soit 40% de l'ensemble) ; une consommation foncière principalement localisée au sein du pôle urbain et plus particulièrement à proximité de la rocade qui le dessert, en bordure de laquelle sont localisés les principaux parcs d'activités du territoire (les parcs Chartres-Est du Jardin d'Entreprises et de Gellainville, la zone industrielle de Lucé-Luisant...).
- **Une armature écologique support du bon état des milieux et des ressources, valorisée par le Plan vert :** une vallée de l'Eure qui constitue un espace environnemental majeur et apparaît comme une véritable « colonne vertébrale » reliant Saint-Georges-sur-Eure à l'Ouest à Chartres et à Maintenon. Elle doit se considérer au-delà du simple périmètre du SCoT, en lien avec les territoires voisins, pour qu'elle soit cohérente et effective et préserver ainsi sa fonction de continuum écologique, notamment à une échelle inter régionale où elle permet la circulation d'espèces dans un axe Ouest-Est. Cette valorisation de l'armature écologique du territoire apparaît comme un point d'appui à une mise en valeur et à une découverte du territoire, dans une perspective où les pratiques de loisirs s'adaptent aux nouvelles attentes des ménages (liens avec le Plan vert et la volonté de préserver ces espaces naturels tout en les ouvrant au public).
- **Des aménités paysagères à mettre en scène :** le territoire appartient à une tonalité de la palette paysagère d'un ensemble plus vaste (quatre entités paysagères se déploient dans la continuité du territoire chartrain : le Perche, la vallée de l'Eure, la Beauce, l'Hurepoix).
- **Une visibilité touristique avec les moyens d'une différenciation :** Chartres métropole peut capitaliser sur sa proximité avec les régions voisines pour accroître sa fréquentation et allonger la durée de séjour de ses visiteurs au travers d'une offre plurielle, qualitative et ancrée dans son territoire. La Normandie, le Perche, la vallée de la Loire ou de la Chevreuse, constituent à ce titre, des partenaires potentiels déterminants. L'offre de l'agglomération est renforcée par des sites touristiques divers, reflets de sa richesse historique au travers d'un maillage territorial de châteaux (Maintenon au XVIIIème siècle, Denonville ou Mignières au XVIIIème siècle,...) et de patrimoines locaux moins « médiatisés » mais dont l'intérêt est tout aussi important : églises, bâtiments publics, lavoirs, châteaux d'eau, moulins ou corps de ferme typiquement beauceron, qui représentent, tant sur le plan architectural du bâti et des ouvrages hydrauliques, que par l'ingéniosité de leurs mécanismes, un attrait touristique indéniable.
- **Des ressources naturelles qui montrent des limites :** un enjeu d'amélioration de la qualité des cours d'eau du territoire au regard de leur potentiel patrimonial indéniable. Leur reconquête passe par des efforts à poursuivre sur la qualité d'aménagement des cours d'eau mais aussi de leurs bassins versants (maîtrise des pollutions notamment) ; des actions à poursuivre afin d'améliorer la qualité de la ressource et de maîtriser son niveau de sollicitation par une baisse des consommations.
- **Une culture des risques à conforter :** un enjeu de résilience pour réduire au maximum la vulnérabilité des populations et des activités, notamment liés au risque d'inondation par débordement de cours d'eau et sur l'implantation des futures zones d'activités susceptibles de recevoir des installations à risques.

Les enjeux : des potentiels pour un développement qualitatif

En corrélation avec les nombreux atouts et spécificités mis en exergue au travers du diagnostic et de l'évaluation environnementale, les actions en cours, ou en projet, menées par Chartres métropole permettent d'envisager un développement qualitatif sur le long terme laissant présager de réelles capacités pour le territoire à franchir un « changement de statut » au travers de leviers de diversité et d'attractivité.

En matière de diversité, il s'agit d'offrir une variété d'ambiances aux jeunes ménages, avec une réalité urbaine qui s'affirme et un espace rural qui bénéficie de la proximité des aménités urbaines. Cela permettra, d'une part, de tirer parti d'une variété de paysages, de patrimoines et de ressources naturelles plus grande qu'on ne le croit généralement, et d'autre part, de valoriser et élargir la palette de filières économiques qualitatives qui sont à la portée du territoire.

En matière d'attractivité il s'agira de renforcer le rôle étendu de pivot de l'agglomération chartraine vis-à-vis des espaces voisins dans le contexte d'une « métropolisation » rampante : vers l'ouest francilien et vers le reste du département (avec l'A154 qui constitue un levier de développement et d'aménagement du territoire).

Principaux potentiels de développement de l'agglomération :

- **Un accompagnement des synergies économiques** : un territoire dont les filières d'excellence sont amenées à être des moteurs économiques. Elles sont orientées sur des marchés porteurs dans le futur compte tenu de phénomènes comme le vieillissement (croissance des produits anti-âge), l'élargissement à une clientèle de plus en plus masculine, ou encore la demande croissante envers des produits naturels, qui leur imposent de toujours s'inventer ou de se réinventer, en utilisant une main d'œuvre de plus en plus spécialisée, qualifiée pour une montée en valeur et en gamme des productions et services offerts. Dès lors, la formation initiale et continue, ainsi que l'accompagnement des entreprises par les collectivités, en termes de réseaux, d'offre foncière et immobilière agile et lisible, sont des préalables à l'accroissement de cette attractivité recherchée.
- **C'Chartres, une marque de territoire au service d'une ambition collective** : la création de la marque C'Chartres permet d'optimiser la communication autour des valeurs qui fédèrent les territoires de l'agglomération : « C » comme Chartres, cathédrale, créativité, cosmétique..., avec pour objectif de construire une identité territoriale, en s'appuyant sur les concepts de marque, d'identité, d'image et de relations sur le territoire.
- **Des équipements au service d'une agglomération qualitative** : l'agglomération se positionne très bien en matière d'équipements par rapport à sa population, surtout sur les équipements supérieurs et métropolitains. Son positionnement sur les équipements métropolitains va continuer à s'affirmer avec de nouveaux grands équipements et des projets urbains dont il est attendu un effet levier sur l'attractivité et l'image du territoire, comme celui du pôle gare, du parc des expositions ou du parc médiéval... Ces projets de développement soulèvent des enjeux de fluidité urbaine en faveur d'un espace intelligent, adapté aux rythmes des individus et des entreprises.

- **Un projet autoroutier essentiel pour l'agriculture et l'économie locale mais aussi pour l'aménagement et la gestion des flux du pôle urbain** : les deux grands faisceaux autour desquels s'organise l'offre de transport au sein de l'agglomération (l'autoroute A11 et la ligne ferrée reliant Chartres à la gare Montparnasse à Paris) interrogent sur leur suffisance au regard des flux existants entre le Nord et le Sud (axe Seine-Loire) qui permettrait aux productions agricoles et aux navetteurs, qu'ils soient pendulaires ou touristiques, de gagner Orléans ou Rouen plus efficacement. La future autoroute A154 et son contournement Est de l'agglomération permettra d'équilibrer le développement du territoire en orientant l'aménagement de la rocade vers un « boulevard urbain » facilitant les échanges entre les communes urbaines et périurbaines.
- **Une adaptation au changement climatique et aux énergies renouvelables** : si le territoire présente une certaine vulnérabilité au changement climatique (des enjeux de consommation d'eau par l'agriculture, et de surconsommation d'énergie liée aux bâtiments sont susceptibles de s'intensifier), il consomme relativement peu d'énergie par rapport à la moyenne régionale et il continue d'engager des actions afin de réduire cette consommation : développement des mobilités durables, amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, ... En matière de production d'énergies renouvelables, le territoire présente de réelles opportunités, à savoir :
 - Un potentiel géothermique permettant le développement des PAC et réseaux de chaleur,
 - Un potentiel agronomique permettant des cultures énergétiques comme le miscanthus,
 - Un gisement solaire réel permettant la production d'électricité et de chaleur,
 - Un potentiel éolien sur le Sud de territoire. Ce potentiel est d'ores et déjà exploité et devrait être restreint à l'avenir au regard des enjeux de préservation des cônes de vue de la cathédrale et du projet de directive paysagère en cours.
- **Un aménagement qui soutient l'attractivité du territoire** : l'aménagement du territoire consiste notamment à favoriser une répartition des hommes et des activités dans l'espace qui soit à même de répondre aux exigences de qualité de vie, de performance économique et de respect des équilibres environnementaux. C'est dans cette optique d'imbrication des différentes composantes de l'aménagement que repose la stratégie de l'agglomération. Celle-ci se base en premier lieu sur des objectifs de croissance démographique, en réponse desquels l'offre en équipements et services ainsi que les besoins en termes de développement économique se trouvent renforcés.

Les débats inhérents à la phase prospective, au travers des différents scénarios de développement proposés, ont ainsi permis de préciser le niveau de développement accordé à chacune de ces composantes, pour un développement attractif et équilibré entre les 66 communes du territoire.

1.3 LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ETUDIEES

L'intérêt des scénarios de développement

Les scénarios résultent d'une démarche prospective qui a cherché à éclairer le devenir du territoire en identifiant des cheminements possibles (et pas forcément souhaitables) pour le territoire de l'agglomération chartraine.

L'objectif visait, à travers chaque scénario, à mettre en avant des forces et faiblesses, des opportunités et des menaces, afin de dégager les premiers grands axes stratégiques du projet de territoire, socle du PADD.

En ce sens, cette phase prospective qui a précédé l'élaboration du PADD a permis de mettre en avant un certain nombre de variables d'évolution du territoire à long terme, parmi lesquelles notamment :

- L'équilibre interne du territoire, le lien entre les différents espaces dans leurs évolutions respectives, en termes de population et d'emploi notamment, et leurs conséquences en termes de mobilité et d'accès aux services et équipements ;
- Les capacités de développement du pôle urbain et ses effets d'entraînement sur le reste de l'agglomération ;
- L'accessibilité, particulièrement celle liée aux dessertes routières et autoroutières, actuelles et futures, mais également ferrées, notamment depuis la ligne Paris-Le Mans ;
- Le cadre de vie rural, paysager, environnemental et le cadre bâti du territoire qui fondent son identité.



Dans l'objectif d'interroger la tonalité de développement que les élus de l'agglomération souhaitent donner à leur territoire à horizon 2040, la combinaison de ces facteurs a permis la construction de 4 hypothèses de développement contrastées, dont la méthodologie de construction et leurs conséquences ont suivi le schéma ci-dessous :



4 scénarios ont ainsi été construits :

- Le premier illustre les conséquences du maintien des tendances actuelles de développement du territoire, il s'agit d'un scénario dit « au fil de l'eau ».
- Les trois autres constituent des hypothèses de développement alternatives et contrastées (scénarios 1, 2 et 3).

Cette démarche prospective ne vise pas à aboutir à un quelconque choix d'un scénario par rapport à un autre. Elle n'a pour but que de susciter le débat afin de construire le projet de territoire du SCoT de l'agglomération qui :

- S'inspirera de certains éléments des hypothèses ;
- Rejettera d'autres éléments ;
- Imaginera et ajoutera de nouveaux éléments.

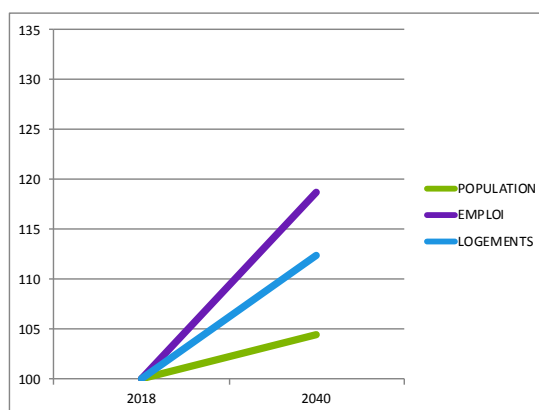
Le scénario 0 « au fil de l'eau » : Le plafond de verre

Ce scénario constitue celui de l'affaiblissement lent et progressif du pôle urbain au profit d'un desserrement vers les espaces périphériques.

Si le territoire apparaît comme la capitale de la Beauce du Nord qui accueille en outre des activités économiques performantes sur des créneaux spécifiques (gestion, back office des centres décisionnels parisiens, Cosmetic Valley, etc.) son attractivité globale s'essouffle : la population stagne, et les emplois créés sur le long terme sont moins nombreux.

Principaux objectifs chiffrés du scénario « au fil de l'eau »

SCENARIO FIL D'EAU	
	SCOT
nombre d'habitants 2040	143 863
<i>nombre d'habitants 2018</i>	<i>137 799</i>
<i>gain 2018-2040 (+0,20%/an)</i>	<i>6 063</i>
logements à construire	10 000
<i>production par an 2018-2040</i>	<i>455</i>
<i>production par an 2009-2014</i>	<i>542</i>
nouveaux emplois 2018-2040	10 768
<i>par an - 2018-2040</i>	<i>489</i>
<i>par an - 2009-2014</i>	<i>-59</i>
<i>emplois 2014</i>	<i>57 671</i>



Principales composantes du scénario « au fil de l'eau »

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image territoriale	La promotion d'une marque de territoire valorise particulièrement les savoir faire innovants (C'Chartres apparaît comme une marque de plus en plus reconnue).
Urbanité	Les efforts portent sur une offre en équipements structurants et l'aménagement de l'espace urbain sur le pôle aggloméré.
Rapport ville/campagne	Le développement est principalement porté par le pôle aggloméré mais l'offre résidentielle diffuse tend à affaiblir son poids.
Positionnement territorial	Les liens avec les pôles franciliens sont dominants mais le développement des infrastructures (A154 particulièrement) permet l'affirmation de certaines coopérations nouvelles.
Modèle économique	Le développement des activités productives est limité par une attractivité résidentielle amoindrie. Ceci ne permet pas l'émergence d'activités présentiellelles suffisantes.
Politique résidentielle	La production résidentielle vise une adaptation du parc existant aux évolutions socio démographiques (vieillessement, diversité des familles, etc). La production neuve est surtout portée par les espaces périurbains.
Offre de mobilité	L'offre est améliorée sur le pôle aggloméré en lien avec la montée en puissance de l'offre ferroviaire qui permet de nouvelles liaisons avec les agglomérations voisines (Paris, Orléans).

Le scénario 1 de la résidentialisation : la ville intelligente (smart city)

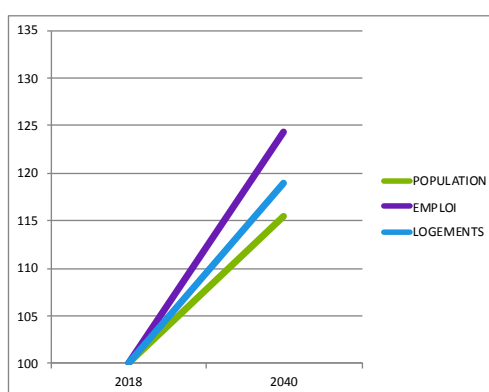
Le territoire de l'agglomération décide de s'intégrer au système métropolitain francilien et de renforcer pleinement ses relations avec l'extérieur, particulièrement au travers de la mise en concession autoroutière de la Nationale 154.

L'agglomération assume une fonction résidentielle dominante et propose un cadre de vie très attractif notamment pour les ménages actifs à forte qualification.

L'accueil de nouveaux habitants est en lien avec le développement des activités présentielles de haut niveau dans le pôle urbain.

Principaux objectifs chiffrés du scénario 1 « la ville intelligente »

SCENARIO 1 VILLE INTELLIGENTE	
	SCOT
nombre d'habitants 2040	159 021
<i>nombre d'habitants 2018</i>	<i>137 799</i>
<i>gain 2018-2040 (+0,70%/an)</i>	<i>21 221</i>
logements à construire	14 900
<i>production par an 2018-2040</i>	<i>677</i>
<i>production par an 2009-2014</i>	<i>542</i>
nouveaux emplois 2018-2040	14 054
<i>par an - 2018-2040</i>	<i>639</i>
<i>par an - 2009-2014</i>	<i>-59</i>
<i>emplois 2014</i>	<i>57 671</i>



Principales composantes du scénario 1 « la ville intelligente »

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image territoriale	L'événementiel (sport et culture) et la promotion d'une marque du territoire permettent d'affirmer le dynamisme du territoire.
Urbanité	Fort investissement dans les services, la qualité de l'aménagement, les équipements et les TIC qui offrent un cadre de vie urbain privilégié.
Rapport ville/campagne	Le pôle urbain est au cœur de la stratégie de développement. Les espaces ruraux assurent une fonction de production (agriculture productive) et fournissent des aménités liées aux loisirs.
Positionnement territorial	Le territoire bénéficie de sa proximité avec l'espace métropolitain francilien.
Modèle économique	L'offre d'emploi est majoritairement fournie par les pôles franciliens, le territoire développe des activités présentielles et de haute technologie.
Politique résidentielle	Développement important de l'offre en logements, les actifs et les jeunes ménages sont ciblés.
Offre de mobilité	La desserte Chartres-Paris est rapide et optimisée, l'accessibilité à la gare de Chartres est performante et rapide dans le pôle urbain.

Le scénario 2 de l’affirmation territoriale : le Grand Chartres

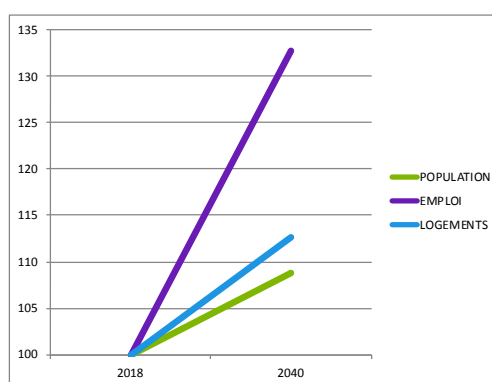
Le territoire s’affirme comme un pôle économique majeur entre l’Île-de-France et le Grand Ouest. Chartres métropole n’est plus perçue comme un intermédiaire éventuel entre l’Île-de-France et le Grand Ouest mais se tourne dorénavant vers lui-même en exploitant ses potentiels (par ex. : le développement endogène des entreprises chartraises).

Des entreprises de portée nationale et internationale sont présentes et attirent des actifs occupés dans des fonctions métropolitaines supérieures.

L’attractivité du territoire s’appuie tant sur son cœur urbain que sur un réseau de bourgs dynamiques qui offrent logements, services et équipements de qualité.

Principaux objectifs chiffrés du scénario 2 « Le Grand Chartres »

SCENARIO 2 GRAND CHARTRES	
	SCOT
nombre d’habitants 2040	149 926
<i>nombre d’habitants 2018</i>	<i>137 799</i>
<i>gain 2018-2040 (+0,40%/an)</i>	<i>12 126</i>
logements à construire	10 600
<i>production par an 2018-2040</i>	<i>483</i>
<i>production par an 2009-2014</i>	<i>542</i>
nouveaux emplois 2018-2040	18 907
<i>par an - 2018-2040</i>	<i>859</i>
<i>par an - 2009-2014</i>	<i>-59</i>
<i>emplois 2014</i>	<i>57 671</i>



Principales composantes du scénario 2 « Le Grand Chartres »

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image territoriale	La promotion du territoire est tournée vers les entreprises (qualité des aménagements, savoir-faire) et l’offre touristique.
Urbanité	L’accent est mis sur les équipements, le très haut débit, qui irriguent l’espace aggloméré et les pôles locaux structurants.
Rapport ville/campagne	Le développement est assumé par le pôle urbain et les pôles relais avec des offres complémentaires notamment résidentielles.
Positionnement territorial	Les coopérations avec Dreux et les autres pôles de la région Centre et l’Ouest de l’Île-de-France sont recherchées. Chartres s’affirme comme la capitale de la Beauce élargie.
Modèle économique	Le développement des services aux entreprises, des emplois métropolitains et de la Cosmetic Valley est amplifié par la diversité économique et l’accueil d’activités tertiaires supérieures en desserrement de l’Île-de-France. L’agriculture conserve une place primordiale.
Politique résidentielle	La diversité de l’offre permet au territoire d’être attractif pour les actifs.
Offre de mobilité	L’étoile multimodale est renforcée entre Chartres et les pôles relais, complétée par une offre performante sur le pôle urbain.

Le scénario 3 de la diffusion : Le Grenier et le Jardin

Le territoire de Chartres métropole se veut un espace global vivant et accueillant. Il porte un développement environnemental local, porté par des facteurs d'attractivité propre : Plan vert, nature en ville, qualité des espaces bâtis, effets de la transition énergétique (énergies renouvelables, biomasse, etc.).

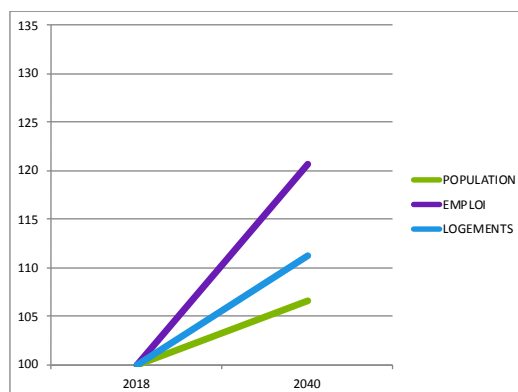
Il est porté par une ville capitale, Chartres, et dynamisé par un réseau de bourgs et villages qui développent une offre en logements et des activités économiques de proximité et diversifiées (agriculture et transformation, artisanat et services, tertiaire productif, ...).

L'optique de proximité est privilégiée, mais, en sus, le scénario met en avant les liens avec les espaces environnementaux proches (Parc Naturels Régionaux, vallée de l'Eure, etc).

L'espace rural est valorisé et aménagé, il est le support d'une agriculture productive mais également de proximité. L'espace urbain reste structurant en offrant des services spécifiques à destination de tout le territoire.

Principaux objectifs chiffrés du scénario 3 « Le Grenier et le Jardin »

SCENARIO 3 GRENIER ET JARDIN	
	SCOT
nombre d'habitants 2040	146 894
<i>nombre d'habitants 2018</i>	<i>137 799</i>
<i>gain 2018-2040 (+0,30%/an)</i>	<i>9 095</i>
logements à construire	9 178
<i>production par an 2018-2040</i>	<i>417</i>
<i>production par an 2009-2014</i>	<i>542</i>
nouveaux emplois 2018-2040	11 900
<i>par an - 2018-2040</i>	<i>541</i>
<i>par an - 2009-2014</i>	<i>-59</i>
<i>emplois 2014</i>	<i>57 671</i>



Principales composantes du scénario 3 « Le Grenier et le Jardin »

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image territoriale	Le territoire communique sur son cadre de vie et développe le tourisme ainsi que les animations locales.
Urbanité	La qualité de l'aménagement est recherchée partout, avec une diffusion des services et des équipements (dont TIC).
Rapport ville/campagne	La dichotomie ville/campagne tend à s'atténuer, le développement est assumé par l'ensemble des parties du territoire.
Positionnement territorial	Les coopérations avec les espaces voisins et notamment les PNR (Hte Vallée de Chevreuse, Perche) sont recherchées.
Modèle économique	Les activités de production locales (petites unités) et présentes se développent ; l'agriculture se diversifie.
Politique résidentielle	Chaque commune développe son offre en fonction de ses capacités et tend vers un parc diversifié.
Offre de mobilité	Les modes de déplacement diffus se développent dans un espace multipolaire : bus, transport à la demande, auto-partage, modes doux.

1.4 ANALYSE DES EFFETS DE CHAQUE SCENARIO

Chaque scénario d'évolution présente des spécificités, avec ses points forts et ses points faibles, dont les conséquences sur le mode de développement du territoire s'avèrent d'ampleurs diverses.

Le niveau d'effort permettant de tendre vers chacun de ces scénarios est élevé : aucun scénario n'autorise un « laisser-aller » dont le scénario 0 montre les dangers.

Pour chaque scénario les effets sont différenciés selon les périodes :

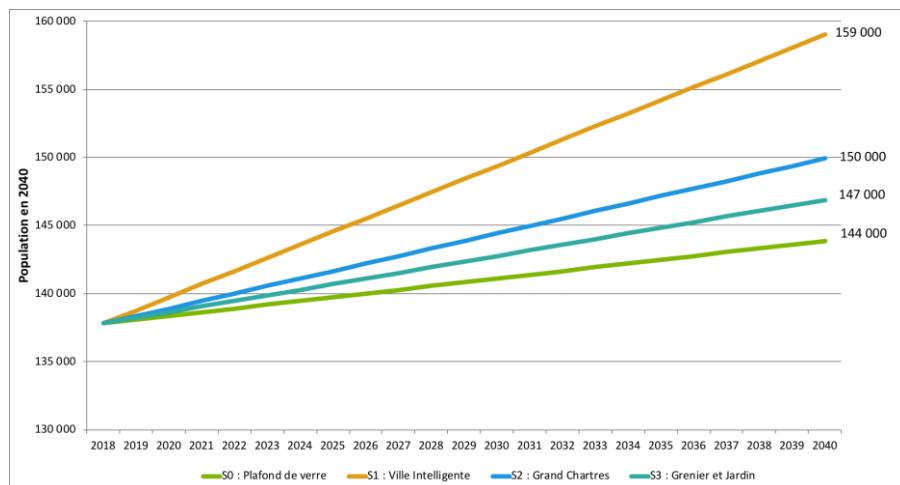
- ➔ Préparation et investissement dans la première période, où les résultats ne sont pas encore palpables,
- ➔ Puis continuité des efforts en seconde période, où les résultats sont sensibles,
- ➔ Enfin période où l'on peut espérer « cueillir » les fruits des travaux antérieurs.

SCENARIO FIL D'EAU		SCENARIO 1 VILLE INTELLIGENTE		SCENARIO 2 GRAND CHARTRES		SCENARIO 3 GRENIER ET JARDIN	
	SCOT		SCOT		SCOT		SCOT
nombre d'habitants 2040	143 863	nombre d'habitants 2040	159 021	nombre d'habitants 2040	149 926	nombre d'habitants 2040	146 894
nombre d'habitants 2018	137 799	nombre d'habitants 2018	137 799	nombre d'habitants 2018	137 799	nombre d'habitants 2018	137 799
gain 2018-2040 (+0,20%/an)	6 063	gain 2018-2040 (+0,70%/an)	21 221	gain 2018-2040 (+0,40%/an)	12 126	gain 2018-2040 (+0,30%/an)	9 095
logements à construire	10 000	logements à construire	14 900	logements à construire	10 600	logements à construire	9 178
production par an 2018-2040	455	production par an 2018-2040	677	production par an 2018-2040	483	production par an 2018-2040	417
production par an 2009-2014	542	production par an 2009-2014	542	production par an 2009-2014	542	production par an 2009-2014	542
nouveaux emplois 2018-2040	10 768	nouveaux emplois 2018-2040	14 054	nouveaux emplois 2018-2040	18 907	nouveaux emplois 2018-2040	11 900
par an - 2018-2040	489	par an - 2018-2040	639	par an - 2018-2040	859	par an - 2018-2040	541
par an - 2009-2014	-59	par an - 2009-2014	-59	par an - 2009-2014	-59	par an - 2009-2014	-59
emplois 2014	57 671	emplois 2014	57 671	emplois 2014	57 671	emplois 2014	57 671
total consommation d'espace	1257 ha	total consommation d'espace	1143 ha	total consommation d'espace	1 449 ha	total consommation d'espace	1216 ha
par an - 2018-2040	57 ha	par an - 2018-2040	52 ha	par an - 2018-2040	66 ha	par an - 2018-2040	55 ha
par an - 2007-2016	36 ha	par an - 2007-2016	36 ha	par an - 2007-2016	36 ha	par an - 2007-2016	36 ha

SCENARIO FIL D'EAU	SCENARIO 1 VILLE INTELLIGENTE	SCENARIO 2 GRAND CHARTRES	SCENARIO 3 GRENIER ET JARDIN
<p>SCENARIO FIL D'EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> Le territoire du SCOT apparaît comme la capitale de la Beauce du Nord qui accueille en outre des activités économiques performantes sur des créneaux spécifiques (gestion, back office des centres décisionnels parisiens, Cosmetic Valley,...). Offre importante en équipements structurants (sport, culture, commercial,...) l'agglomération voit sa population stagner. Poursuite de l'affaiblissement de la croissance démographique (+0,20% par an contre +0,27% 1999-2014). Le vieillissement et la hausse de la vacance accroît les besoins en logements. Poursuite de la tendance de concentration de l'emploi et de dilution de l'habitat. 	<p>SCENARIO 1 VILLE INTELLIGENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> L'agglomération assume une fonction résidentielle dominante et propose un cadre de vie très attractif notamment pour les ménages actifs à forte qualification. Hausse de la croissance démographique (+0,7% par an contre +0,27% par an 1999-2014), rajeunissement, et baisse de la vacance des logements. Maintien de la part des actifs (arrivée de jeunes ménages). Efficacité foncière* forte, avec plus de constructions dans le tissu urbain et le pôle urbain. 	<p>SCENARIO 2 GRAND CHARTRES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le territoire s'affirme comme un pôle économique majeur tourné dorénavant vers lui-même en exploitant ses potentiels. L'attractivité du territoire s'appuie tant sur son cœur urbain que sur un réseau de bourgs dynamiques qui offrent logements, services et équipements de qualité. Hausse de la croissance démographique (+0,40% par an contre +0,27% 1999-2014), rajeunissement, baisse de la vacance. Un équilibre à 75/25 et des pôles d'équilibre dans l'espace rural. 	<p>SCENARIO 3 GRENIER ET JARDIN</p> <ul style="list-style-type: none"> Le territoire du SCOT est dynamisé par un réseau de bourgs et villages qui développent une offre en logements et des activités économiques de proximité et diversifiées (agriculture et transformation, artisanat et services, tertiaire productif,...). L'emploi est présent dans le pôle urbain mais également dans les espaces ruraux. L'espace rural est valorisé et aménagé, il est le support d'une agriculture productive mais également de proximité. L'espace urbain reste structurant en offrant des services spécifiques à destination de tout le territoire. Il s'agit d'un développement environnemental local, porté par des facteurs d'attractivité propres au territoire : plan vert et nature en ville, qualité des espaces bâtis, effets de la transition énergétique,...

* efficacité foncière = hausse de la population et de l'emploi / surface totale consommée

Comparaison de l'évolution démographique des différents scénarios

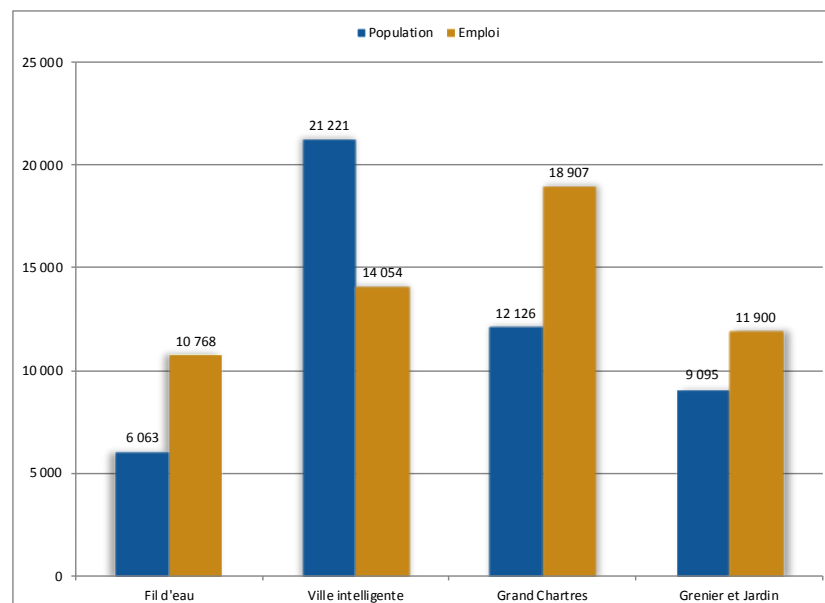


Comparaison des spécificités de chacun des scénarios

Scénarios	Croissance de la population	Vieillessement	Développement économique	Tourisme
S0 : LE PLAFOND DE VERRE	-	+	-	-
S1 : VILLE INTELLIGENTE	+++	--	++	=
S2 : LE GRAND CHARTRES	++	-	++	=
S3 : LE GRENIER ET LE JARDIN	+	++	-	++

Scénarios	Equilibre du territoire	Consommation d'espaces	Cadre de vie	Environnement
S0 : LE PLAFOND DE VERRE	=	-	=	=
S1 : VILLE INTELLIGENTE	--	+++	=	++
S2 : LE GRAND CHARTRES	+	--	+	-
S3 : LE GRENIER ET LE JARDIN	+++	-	+++	+++

Comparaison des objectifs chiffrés de chacun des scénarios



1.5 LES CHOIX RETEUS POUR ETABLIR LE PADD

L'analyse générale des scénarios a montré qu'aucun d'entre eux ne pouvait être pris individuellement comme élément de structure unique du projet en construction.

Mis à part le scénario au « fil de l'eau », tous les scénarios ont présenté des éléments complémentaires, spécifiques mais non contradictoires, que les élus ont souhaité retenir en partie afin de répondre aux enjeux identifiés sur le territoire.

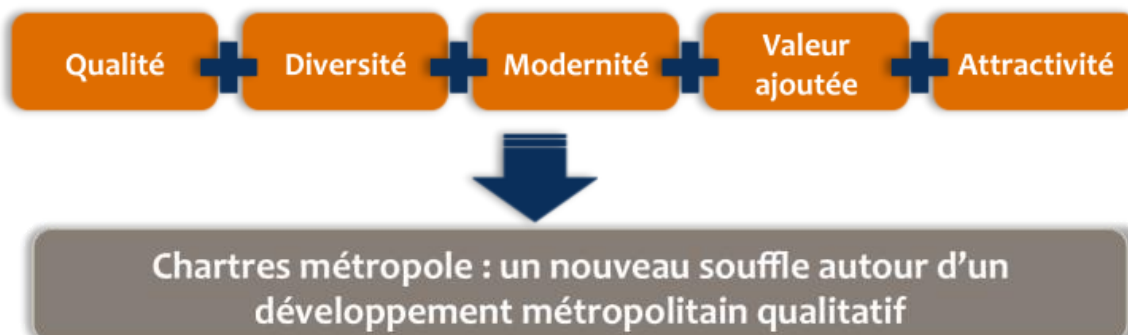
Globalement, les scénarios 2 et 3 ont été les plus plébiscités par les élus, exception faite de la remise en cause d'une ambition démographique jugée trop restrictive dans chacun des deux cas, au risque de conduire à termes à un essoufflement du dynamisme global de l'agglomération chartraine.

Sur cette base d'analyse, les débats ont permis de construire un scénario nouveau, base du PADD. La construction de ce scénario nouveau s'est d'abord manifestée par la volonté d'infléchir le scénario « fil de l'eau » qui se dessinait sans mise en place d'une stratégie adaptée.

Le scénario retenu comme base d'établissement du PADD du SCoT comporte :

- ➔ Un objectif d'impulser une dynamique nouvelle de développement, en s'appuyant sur le réseau des territoires voisins.
- ➔ Un objectif d'affirmer une solidarité territoriale dans le développement de chacun des espaces de l'agglomération.
- ➔ Une stratégie environnementale plus affirmée, pour un développement équilibré et moins impactant, au travers :
 - D'une consommation qui cherchera à être davantage vertueuse et optimisée, tout en portant le dynamisme de développement souhaité par l'agglomération ;
 - Une gestion des ressources naturelles durables, porteuse de développement économique local et d'une image attrayante du territoire, en lien avec l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO de la cathédrale de Chartres, et du développement du Plan vert de Chartres métropole ;
 - Un engagement pour une transition énergétique contributive de la lutte contre le réchauffement climatique,
 - Une préservation et une mise en valeur des spécificités de chaque espace du territoire.

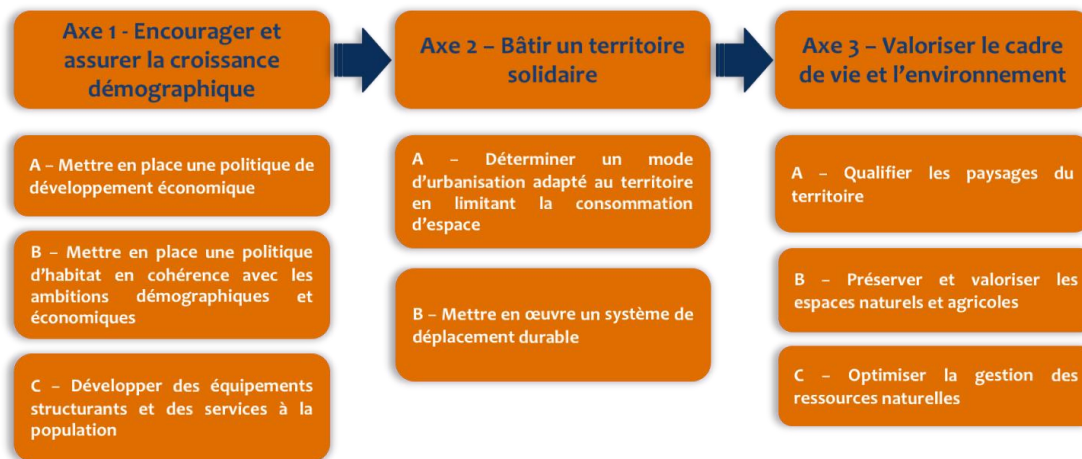
Ces éléments sont apparus comme des points de passage obligés qui reflètent la teneur que doit avoir la construction du PADD. L'objectif est d'éviter les risques identifiés au cours de l'analyse des différents scénarios, en mettant en avant un lien fort entre développements économique, résidentiel, environnement, paysage et cadre de vie.



1.6 LES AXES DU PADD EN REPOSE A CES CHOIX

Rappel du PADD du SCoT de 2006

Le PADD du SCoT en vigueur approuvé en 2006 s'organisait autour de 3 axes stratégiques déclinés comme suit



Si les évolutions successives du périmètre de l'agglomération n'ont pas remis en cause la stratégie globale du schéma, elles conduisent à confirmer la nécessité d'affirmer cette ambition et le positionnement du territoire en accord avec son environnement, ses atouts et ses opportunités et s'inscrira dans une démarche :

- ➔ Solidaire, retranscrivant la vision stratégique et partagée d'un territoire à l'horizon 2040 ;
- ➔ Équilibrée, en confirmant le modèle choisi depuis 2006 entre pôle urbain et communes périurbaines ;
- ➔ Opérationnelle, mettant au centre de la réflexion les projets du SCoT dans une approche d'aménagement cohérente et garantissant le cadre de vie.

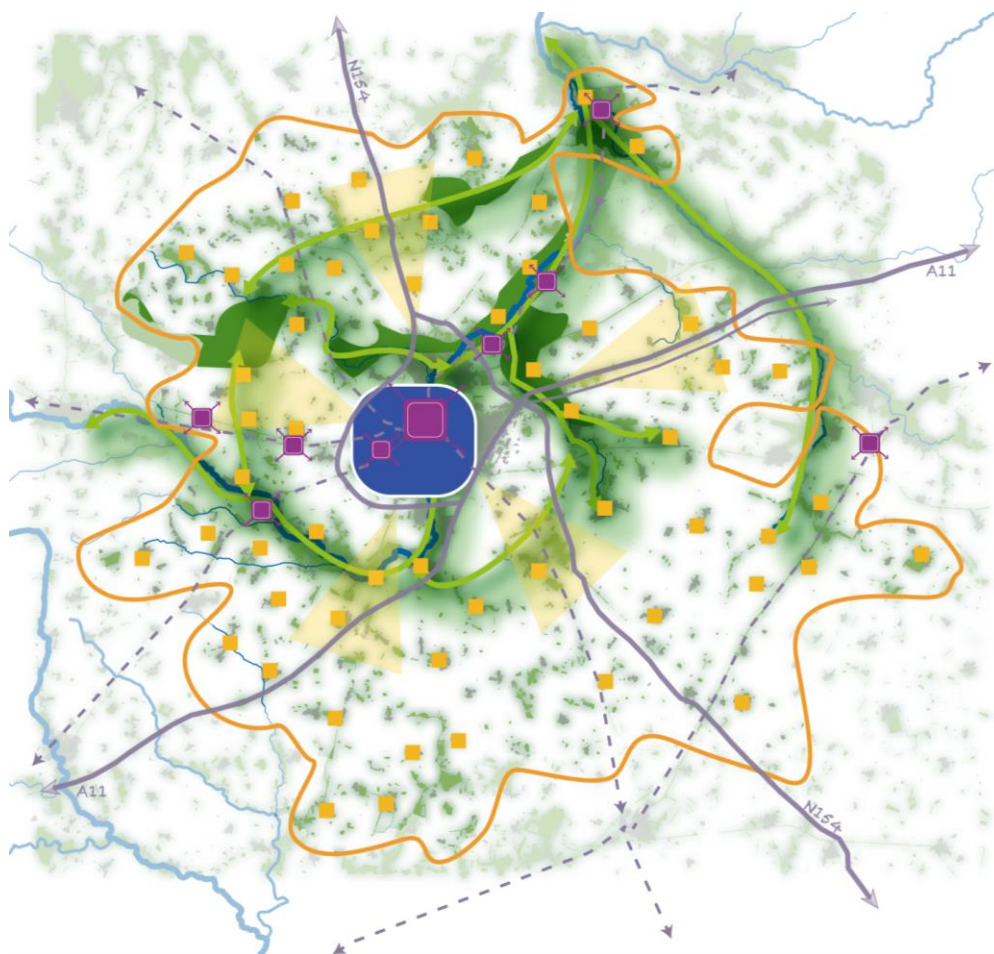
Les axes stratégiques du PADD du SCoT révisé










Le PADD du SCoT s'articule autour de trois grandes parties : la première abordant la complémentarité entre espace urbain et rural, la seconde la volonté de capitaliser sur le positionnement géographique de l'agglomération ouvrant de nouvelles perspectives de développement économiques et touristiques, et enfin la troisième visant à inscrire la trajectoire du territoire vers de nouvelles perspectives dont la modernité serait la pierre angulaire.

Axe 1 : Un couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants

- Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d’espace.
- Construire une politique de l’habitat équilibrée favorisant tous les parcours résidentiels.
- Proposer une offre d’équipements commerciaux complète et de qualité.
- Développer l’attractivité par une nouvelle image du territoire, alliant qualité du patrimoine et qualité du cadre de vie.
- Intégrer la trame vert et bleu dans la dynamique du « Plan vert » de l’agglomération.
- Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l’accroche aux flux externes et les complémentarités internes.

Un couple ville/campagne : une alliance au service de la qualité de vie des habitants

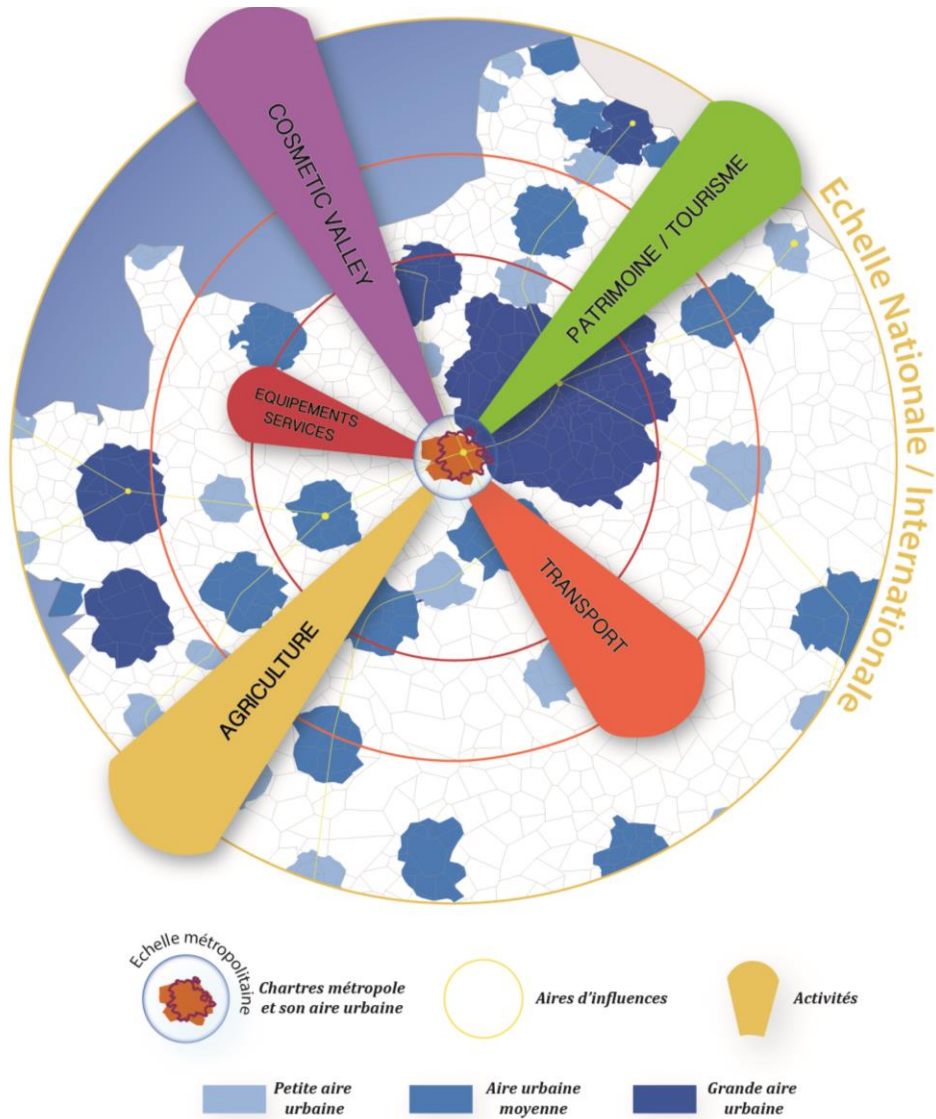


<ul style="list-style-type: none">  Une trame naturelle valorisée en appui à la vallée de l'Eure, une gestion intégrée de l'eau  Un plan d'aménagement pour la Vallée de l'Eure, support de qualité et d'une image attractive  La vallée de l'Eure : support des modes de déplacements doux  Des vues vers la cathédrale préservées pour une inscription dans les grands paysages  Un niveau de desserte ferroviaire à conforter pour des connexions performantes avec la capitale et les espaces ruraux  Une étoile ferroviaire chartreuse qui structure les mobilités et des gares qui optimisent les temps de transport sur l'ensemble de l'agglomération 	<ul style="list-style-type: none">  Des axes autoroutiers favorisant l'accroche aux flux externes, avec une mise en concession autoroutière de la N154 pour une accessibilité facilitée et sécurisée à l'agglomération, avec un contournement Est rapproché de l'agglomération  Un coeur d'agglomération qui met à disposition une offre résidentielle, des équipements et des services pour tous  Une offre de logements diversifiée, équilibrée et qui permet les parcours résidentiels
--	---

Axe 2 : Capitaliser sur les atouts d’une position géographique privilégiée

- Affirmer le rayonnement de Chartres métropole dans un environnement élargi.
- Renforcer le dynamisme du premier pôle d’emploi départemental.
- Tirer parti de l’intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image.

Affirmer le rayonnement de Chartres métropole dans un territoire élargi



Axe 3 : Inscrire durablement le territoire dans la modernité

- Encourager un développement économique plus intégré au territoire, valorisant les ressources et les cycles locaux.
- Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable.
- Mettre en adéquation l'offre d'enseignement et de formation avec les besoins de l'économie locale.
- Disposer d'une offre de service d'échelle métropolitaine.
- Conforter l'agglomération comme pôle d'excellence régionale.

Inscrire durablement le territoire dans la modernité



	Un renforcement de la qualité paysagère de tous les espaces et la garantie de la pérennité des usages agricoles		Une optimisation des consommations d'énergie pour une agglomération à la pointe dans la transition énergétique
	Un pôle urbain qui offre des services métropolitains à tous et des espaces pour soutenir les initiatives à une échelle élargie		Une couverture et des usages numériques étendus à l'ensemble du territoire pour une agglomération innovante et connectée
	Une offre d'équipements et de services de proximité préservée pour une ruralité dynamique		

Les objectifs du PADD du SCoT révisé

Pour atteindre les grands objectifs stratégiques et sectoriels, le PADD fixe plusieurs objectifs précis.

Pour analyser les objectifs du PADD, nous mettons en avant la cohérence entre les constats du diagnostic et les axes retenus dans le PADD.

Constats du diagnostic	Axes du PADD
<p>Un périmètre élargi inscrivant le territoire dans des flux plus marqués tout en préservant une certaine autonomie dans son développement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PADD vise à valoriser le positionnement géographique de l'agglomération, positionnement qui doit permettre au territoire de capitaliser sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sa proximité avec les réseaux de communications stratégiques d'échelle régionale voire nationale. ▪ Le desserrement de l'Île-de-France qui lui procure des fonctions métropolitaines favorisant le développement de services productifs et présents et la production de valeur ajoutée. ▪ Maintenir le niveau d'équilibre actuel entre pôle urbain et les communes hors du pôle pour limiter les effets de la périurbanisation, notamment en cherchant à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolider la capacité d'entraînement du pôle urbain sur le reste du territoire : mobilisation de logements vacants, offre de logements diversifiés facilitant les parcours résidentiels au sein du territoire, offre en transport en commun optimisée pour fluidifier les déplacements en milieu urbain, ... ▪ Faciliter la mise en œuvre d'une offre en équipements, services et commerces complémentaire entre les territoires de l'agglomération avec une offre métropolitaine au sein du pôle urbain et le maintien d'une proximité en dehors afin de limiter les besoins en déplacements.

<p>Une dynamique territoriale à base résidentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif de redynamiser le niveau de l’emploi, avec une volonté clairement exprimée de renforcer les filières d’excellences de l’agglomération que sont la pharmaceutique et la cosmétique. ▪ Conforter la filière agricole dans son rôle d’acteur économique et environnemental et favoriser le développement de ses activités annexes. ▪ Tirer parti de l’intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer un tourisme durable valorisant les ressources naturelles et patrimoniales du territoire (tourisme de pleine nature en cohérence avec le Plan vert, tourisme patrimonial vecteur de l’identité et de l’histoire locale. ▪ Proposer une offre créatrice de valeur ajoutée et contribuant à faire de l’agglomération une véritable destination touristique.
<p>Un cadre de vie et des ressources naturelles vecteurs d’une attractivité renforcée ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les spécificités naturelles, paysagères et environnementales du territoire au service de son rayonnement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accroître l’attractivité et l’image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages. ▪ Renforcer l’intégration paysagère du bâti. ▪ Préserver le patrimoine naturel et notamment la vallée de l’Eure, la Roguenette et la Voise. ▪ Prise en compte des inondations. ▪ Préserver la ressource en eau. ▪ Lutter contre le changement climatique.

Précisions sur le projet de mise en concession autoroutière de la Nationale 154

La Région Centre Val de Loire est aujourd’hui largement dominée par l’axe de la Loire – dit « axe métropolitain ligérien » –, souligné par l’autoroute A10 et reliant les pôles d’Orléans, Blois et Tours. Cet axe apparaît comme un dénominateur commun de la région (situation centrale, valeur patrimoniale cet espace naturel et culturel exceptionnel est classé au patrimoine de l’humanité par l’Unesco, effet d’image) et constitue un puissant attracteur d’activités.

L’enjeu réside dans la capacité de la région à reproduire, sur l’ensemble de son territoire, et particulièrement sur un axe Nord-Sud, le dynamisme de l’axe métropolitain ligérien. Cela implique notamment d’assurer la fluidité des relations sur la tangentielle du Loiret et de l’Eure-et-Loir, constituée par l’axe Orléans-Chartres-Dreux.

Mobilisées en faveur de la RN 154, les Chambres de Commerce et d’Industrie d’Eure -et-Loir et du Loiret rappellent « l’urgence de l’aménagement à 2x2 voies ». Axe essentiel pour tous les acteurs de l’économie eurélienne, notamment dans la phase actuelle de reconversion consécutive à la déprise industrielle, qui permettrait, s’il offrait dans l’avenir un niveau de service satisfaisant, de profiter des bénéfices de l’axe ligérien, la RN 154 doit s’affirmer comme l’artère économique de l’Eure -et-Loir.

Le RN154 et l’A19 ou la tangentielle Eure-et-Loir - Loiret

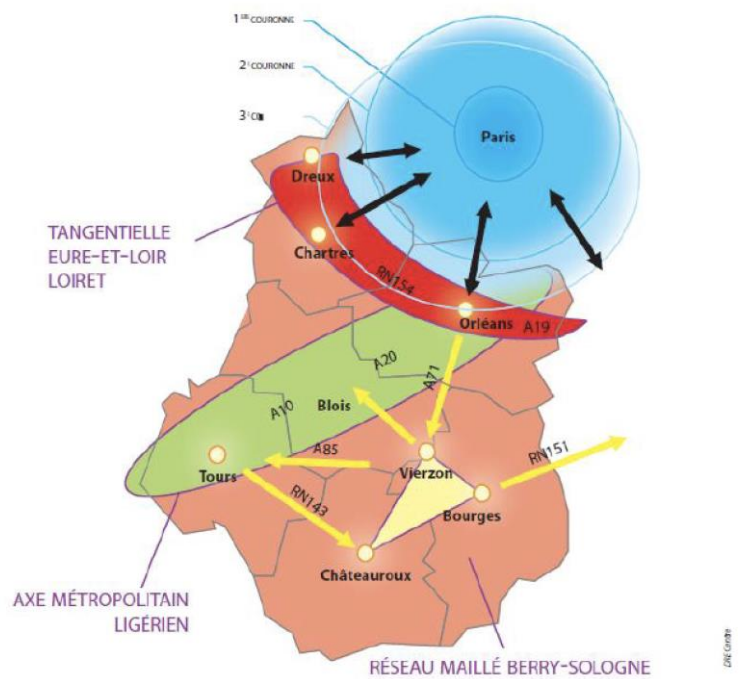


Figure 11 : la RN 154 et l’A19 ou la tangentielle Eure et Loir-Loiret (source : Dossier de débat public, 2009)

Source : Étude d’impact sur le projet A154

Le projet a également pour objectif de desservir plusieurs zones d’activités de différentes tailles réparties le long de l’actuelle RN 154 et à proximité des agglomérations du département.

Les agglomérations de Dreux et Chartres pilotent, dans le cadre de leurs documents de planification et des SCoT de leurs territoires, des projets de réaménagements urbains. Elles y ont inscrit des scénarios de contournement par la RN 154, dont dépendent désormais la desserte de zones d’activités, l’implantation de nouvelles zones ou, plus globalement, le développement de quartiers ou de communes au sein de leurs périmètres.

La poursuite de l'aménagement de la RN 154, prendra en compte de manière fine les perspectives fixées par ces collectivités locales, pour éviter de bloquer des stratégies engagées ou des projets déjà avancés mais aussi pour que l'axe routier apporte sa contribution à une meilleure organisation de l'urbanisme et des déplacements à l'échelle locale.

Selon les données récupérées auprès des chambres de commerce et d'industrie de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, ce sont, au total, 7 zones d'activités économiques qui sont interceptées, sur près de 129 hectares, par la zone d'étude du projet.

D'autre part, le projet se place dans le contexte d'une évolution forte des projets de zones d'activités, en effet sur la zone d'étude près de 13 projets majeurs ont été recensés en particulier sur la traversée de Dreux, de Chartres et à l'Ouest de Vernouillet. »

2. LA COHERENCE DES CHOIX DU DOO DU SCOT AVEC LES AXES DU PADD

2.1 LES AXES DU PADD EXPRIMÉS DANS LES ORIENTATIONS DU DOO

Le DOO traduit en orientations et objectifs les axes du PADD. Il répond aux questions : « où ? », « quand ? », « comment ? » posées par le PADD.

Pour traduire la stratégie et le parti d'aménagement retenus dans le PADD, le DOO s'organise en 3 parties, reprenant la trame du PADD pour mieux souligner la cohérence et la concordance entre les deux documents.

Le tableau qui suit montre la correspondance PADD => DOO au travers des 13 axes stratégiques du PADD déclinés en 34 objectifs spécifiques dans le DOO.

Axes du PADD	Objectifs du DOO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.1 Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 1.1.1 : Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future ▪ Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines. ▪ Objectif 1.1.3 : Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.2 Construire une politique de l'habitat équilibrée favorisant tous les parcours résidentiels. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 1.2.1 : Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.3 Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 1.3.1 : Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.4 Développer l'attractivité par une nouvelle image du territoire, alliant qualité du patrimoine et qualité du cadre de vie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 1.4.1 : Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages. ▪ Objectif 1.4.2 : Renforcer l'intégration paysagère du bâti.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.5 Intégrer la trame vert et bleue dans la dynamique du « Plan vert » de l'agglomération. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 1.5.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité. ▪ Objectif 1.5.2 : Préserver les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux. ▪ Objectif 1.5.3 : Promouvoir la fonctionnalité des espaces naturels. ▪ Objectif 1.5.4 : Protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides. ▪ Objectif 1.5.5 : Protéger la ressource en eau.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.6 Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l'accroche aux flux externes et les complémentarités internes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 1.6.1 : Renforcer l'offre de transports pour des échanges inter-régionaux, nationaux et internationaux facilités. ▪ Objectif 1.6.2 : Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité. ▪ Objectif 1.6.3 : Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. ▪ Objectif 1.6.4 : Améliorer le réseau routier pour plus de fluidité et de sécurité.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.1 Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départemental. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 2.1.1 : Dynamiser le cœur d'agglomération. ▪ Objectif 2.1.2 : Reconquérir les sites industriels urbains. ▪ Objectif 2.1.3 : Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains. ▪ Objectif 2.1.4 : Tirer profit des parcs d'activités connectés. ▪ Objectif 2.1.5 : Maintenir une offre de proximité sur l'ensemble du territoire. ▪ Objectif 2.1.6 : Développer des équipements économiques « phares ». ▪ Objectif 2.1.7 : Programmer les besoins fonciers pour le développement économique à horizon 2040. ▪ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.2 Tirer parti de l'intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 2.2.1 : Développer un tourisme durable valorisant les ressources naturelles et patrimoniales de l'agglomération. ▪ Objectif 2.2.2 : Proposer une nouvelle offre créatrice de valeur ajoutée et contribuant à faire de l'agglomération une véritable destination touristique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.1 Encourager un développement économique plus intégré au territoire, valorisant les ressources et les cycles locaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.2 Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 3.2.1 : Poursuivre le déploiement des infrastructures et usages numériques à l'ensemble du territoire pour pérenniser son inscription dans les flux. ▪ Objectif 3.2.2 : Intégrer les enjeux environnementaux pour un territoire plus sain et plus sûr.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.3 Mettre en adéquation l'offre d'enseignement et de formation avec les besoins de l'économie locale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 3.3.1 : Accompagner le développement d'une offre de formations supérieures spécifiques en résonance du tissu économique local. ▪ Objectif 3.3.2 : Adapter la formation initiale aux besoins locaux et aux métiers de demain pour améliorer l'adéquation entre l'offre et le demande.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.4 Disposer d'une offre de service d'échelle métropolitaine. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 3.4.1 : Favoriser la réalisation de nouveaux équipements structurants renforçant les aménités territoriales offertes par l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.5 Conforter l'agglomération comme pôle d'excellence régionale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif 3.5.1 : Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique. ▪ Objectif 3.5.2 : Consolider des écosystèmes économiques d'excellence.

Comme on le voit, la cohérence entre diagnostic, PADD et DOO est complète : il n'y a pas de contradiction entre les enjeux du diagnostic, les axes du PADD et les 34 objectifs du DOO qui traduisent la totalité des axes du PADD qui eux-mêmes répondent à l'ensemble des constats du diagnostic...

3. « ZOOM » SUR LA PROGRAMMATION DU SCOT

3.1 LA PROGRAMMATION RESIDENTIELLE

La programmation résidentielle s'appuie sur l'objectif de population de 160 000 habitants à l'horizon 2040 déterminé dans le PADD.

Cet objectif démographique est constitutif d'une forte ambition visant à permettre, grâce à un taux de progression démographique relativement important, d'impulser un nouveau dynamisme dans le mode de développement de l'agglomération.

Cette ambition suppose naturellement de permettre la continuité du développement démographique de l'ensemble des territoires de l'agglomération, tout en veillant à préserver les grands équilibres existants (maintien du rapport 2/3 - 1/3 en faveur du pôle urbain actuellement existant au sein du territoire).

Ces objectifs permettent de déterminer le nombre de logements nécessaires pour loger cette population future (160 000 habitants, soit 21 600 supplémentaires par rapport à la population estimée fin 2019), compte-tenu du desserrement résidentiel (diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage, dû au vieillissement de la population et à la modification des modes de vie).

Le nombre de logements nécessaires a été calculé à partir des chiffres du tableau ci-après, mettant notamment en exergue les objectifs résidentiels suivants :

- ➔ La reconquête des centres-villes et centres-bourgs, via notamment la remobilisation des logements vacants (mise aux normes énergétiques, traitement des façades, ...) avec un objectif de remise sur le marché de près de 400 logements vacants d'ici 2040, pour atteindre à cet horizon un taux de vacance de près de 6% du parc (7,1% de logements vacants actuellement).
- ➔ Des opérations de renouvellement du parc (démolition / reconstruction), mais aussi de changement d'usage, de division spontanée, ... qui auront un effet positif sur environ 700 nouveaux logements durant le même intervalle de temps (majoritairement localisées dans les communes de Chartres et Mainvilliers au travers des projets ANRU du quartier des Clos et Tallemont-Bretagne).
- ➔ Une valorisation touristique et du cadre de vie de l'ensemble de l'agglomération qui conduira à une croissance de l'ordre de 500 résidences secondaires, permettant ainsi d'atteindre un taux comparable à celui observé actuellement sur le territoire, soit autour de 2%.

Ces objectifs de développement résidentiel, résultent également d'un regard prospectif quant à l'évolution de la taille des ménages en réponse au projet d'ensemble porté par le SCoT. Ainsi, la baisse observée au cours de ces dernières années de la taille des ménages, conséquence d'effets sociétaux d'échelle supérieure au SCoT (dessalement des ménages liés à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population, même si celui-ci reste modéré à l'échelle de l'agglomération par rapport à d'autres territoires) serait susceptible de s'atténuer puisque le territoire cherche à accueillir davantage d'actifs et notamment de jeunes ménages avec enfant(s). Ces perspectives conduiraient à une taille des ménages passant de 2,18 personnes actuellement à 2,03 personnes en moyenne d'ici 2040.

En réponse à la volonté de préserver les équilibres actuels entre pôle urbain et communes hors du pôle urbain, l'effort constructif se fera majoritairement au sein du pôle urbain (9 communes) puisque les logements supplémentaires se concentreront à hauteur de 66 % en son sein contre 34 % dans les 57 autres communes de l'agglomération. Cette perspective de développement est notable et conforte la volonté de limiter les effets de la périurbanisation ainsi que le lien entre aménagement et desserte en transports collectifs que le élu du SCoT cherchent à insuffler dans la continuité du SCoT en vigueur.

Objectifs résidentiels du SCoT à horizon 2040

Indicateurs	Source	2019	2040	Evolution 2019-2040	
				2019-2040	2019-2040 (par an)
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

Répartition des objectifs résidentiels du SCoT à horizon 2040

Territoire	Parc de logements 2019 (estimation)	Parc de logements 2040 (objectifs)	Besoins en logements 2019-2040	Poids des nouveaux logements 2019-2040
Pôle urbain <i>(Barjouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)</i>	45 586	55 655	10 069	66%
Hors pôle urbain <i>(57 autres communes)</i>	23 484	28 671	5 187	34%
SCoT Chartres métropole	69 070	84 326	15 256	100%

Sur cette base, qui détermine un besoin de 15 256 logements à l'horizon 2040 (dont 36% relèvent du point mort), la consommation foncière pour le résidentiel s'élève à 231 ha, déclinée par le DOO de la manière suivante :

Besoins fonciers pour le développement résidentiel à horizon 2040

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 <i>(Barjouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)</i>	10 069	30%	3 021	40	76	4
Hors pôle urbain <i>(57 autres communes)</i>	5 187	60%	3 112	20	156	7
SCoT Chartres métropole	15 256	40%	6 133	27	231	11

Cette consommation foncière se fonde donc sur des objectifs de densité dont le DOO précise qu'il s'agit de densités brutes, c'est-à-dire que sont compris les voiries, réseaux, espaces publics et équipements de proximité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé.

En conclusion, cette programmation résidentielle s'attache à répondre aux éléments fondamentaux suivants :

- Assurer un développement démographique affirmé de l'ensemble de l'agglomération (environ 21 600 habitants supplémentaires à 2040, soit une croissance moyenne d'environ 1 000 habitants par an) ;
- Prendre en compte des objectifs de renouvellement du parc et de limitation de la vacance résidentielle par remise sur le marché de logements obsolètes ;
- Répartir ces développements de manière équilibrée entre le pôle urbain et les espaces hors du pôle urbain de façon à préserver l'équilibre actuel du territoire.
- Garantir une économie de l'espace dans les développements résidentiels au travers d'une densité appropriée, prenant en compte la morphologie urbaine des différents espaces du territoire et conduisant à une réduction de l'ordre de 40% de la consommation à vocation résidentielle par rapport aux dix dernières années.

3.2 LA PROGRAMMATION ECONOMIQUE

La programmation économique mise en exergue dans le DOO du SCoT (cf. axe 2 du DOO) s'inscrit dans le prolongement des réflexions inscrites dans le Schéma d'Accueil des Entreprises de Chartres métropole réalisé en 2018.

Cette programmation vise à apporter une réponse à une nouvelle ambition économique portée par l'agglomération au travers d'un modèle de développement qui repose sur :

- L'ancrage et le renforcement des filières phares du territoire (cosmétique, pharmaceutique, numérique, agriculture) tout en maintenant la diversité de la base économique, des métiers et des savoir-faire.
- Le soutien au renforcement d'un écosystème économique dynamique favorisant les échanges et les transversalités.
- La redynamisation et la montée en gamme, en performance et en efficacité des grands pôles économiques existants tout en veillant à renforcer le maillage territorial pour rapprocher l'emploi des habitants.

En réponse à cette ambition, le SCoT promeut une programmation visant à faire apparaître un panel d'offre élargi au sein d'une armature territoriale structurée pour accompagner les parcours des entreprises. Celle-ci s'articule autour des objectifs suivants :

- Dynamiser le cœur d'agglomération en déployant de nouveaux produits immobiliers pour renforcer l'offre tertiaire et en mobilisant des produits immobiliers vacants dans le tissu urbain.
- Reconquérir les sites industriels urbains, particulièrement dans trois parcs d'activités du territoire (PAE de Lucé / Luisant, Edmond Poillot à Chartres et PAE du Vallier à Mainvilliers).
- Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains pour en faire les vitrines économiques du territoire (Jardin des Entreprises à Chartres / Gellainville, Pôle Ouest à Mainvilliers / Amilly et Euroval à Fontenay-sur-Eure).
- Tirer profit des parcs d'activités connectés aux grandes infrastructures autoroutières pour des activités recherchant en premier lieu ce type d'emplacement (parcs d'activités du Bois Gueslin à Mignièrès et projet de création d'un nouveau parc d'activité au nord du pôle urbain desservi par la future Autoroute A154).
- Maintenir une offre de proximité sur l'ensemble du territoire pour permettre au tissu local d'évoluer et de préserver son dynamisme (13 parcs d'activités identifiés à l'échelle de l'agglomération).

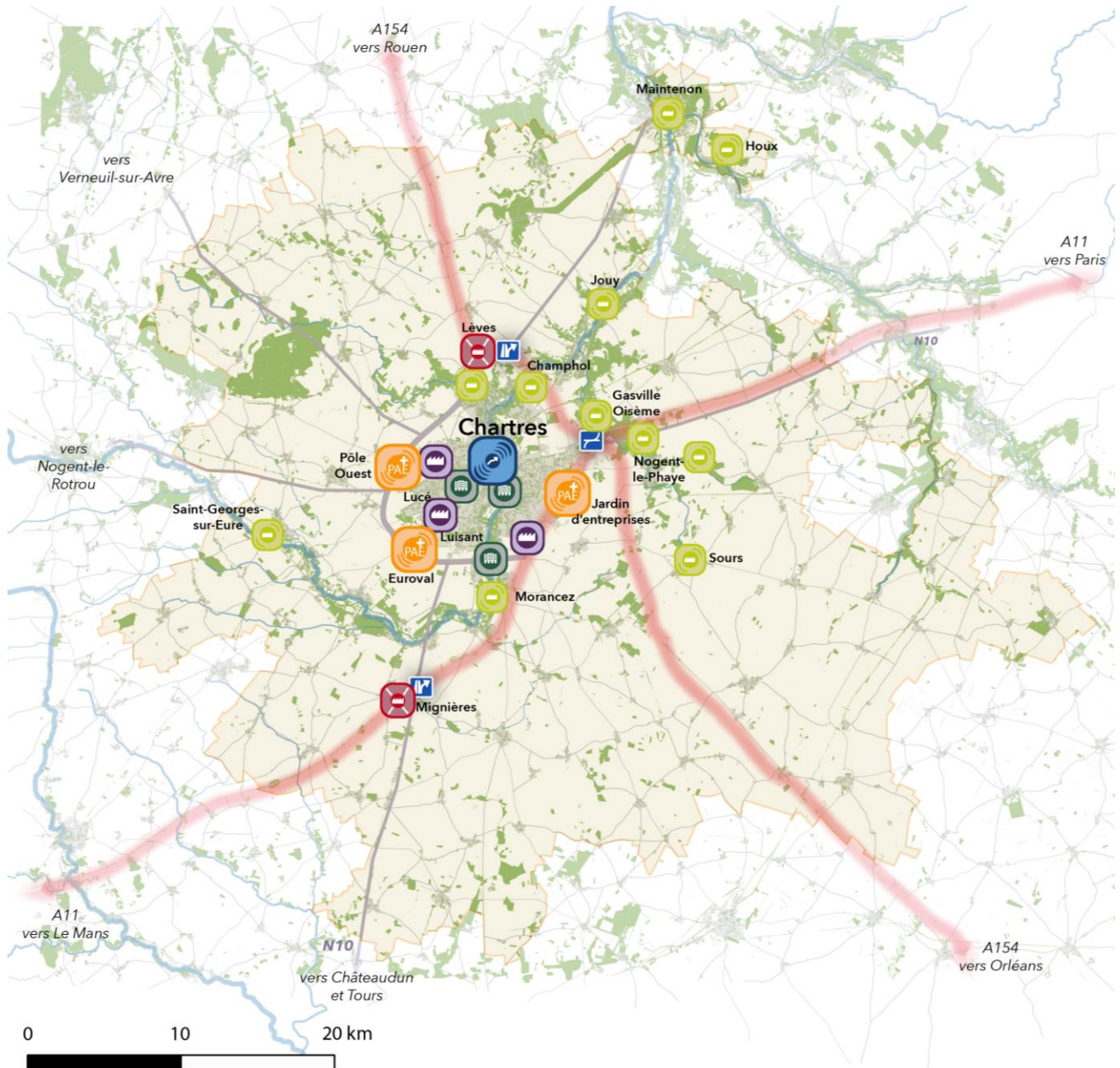
Dans ce cadre, la consommation foncière pour le développement économique est prévue comme le montre le tableau suivant (cf. orientation 2.1 du DOO).

Synthèse de la programmation pour le développement économique à l'horizon 2040

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	Mignièrès	20
	Nouveau PAE lié à l'A154	Lèves	200
	Total PAE connectés		220
Total PAE de proximité			10
Total Chartres métropole			370

Comme la carte ci-dessous le montre, cette programmation économique, dont près de 40% est consacré au projet de parc d'activités connecté en lien avec la desserte à venir de l'autoroute A154 au nord du pôle urbain, évite la dispersion, tout en permettant une irrigation économique de l'ensemble des espaces du territoire, dans un objectif d'emploi « de proximité ».

L'armature économique du DOO



Les pôles économiques	
	Redynamiser et faire rayonner le coeur 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