

Département d'Eure-et-Loir, Communauté de communes des

Portes Euréliennes d'Île-de-France

Révision du Schéma de cohérence territoriale

Diagnostic territorial

Phase :

Arrêt

Date :

23 mars 2018

1a

SCoT prescrit le 22 mars 2018

SCoT arrêté le 23 mai 2019

SCoT approuvé le



Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du
arrêtant le schéma de cohérence territoriale de la communauté
de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

Le président, M. Stéphane LEMOINE

Table des matières

Préambule	3	Le profil des actifs : une sur représentation des CSP supérieures	33
		Et demain..., le scénario au fil de l'eau	33
L'identité résidentielle du territoire	4	Le profil des actifs : une main d'œuvre qualifiée dans l'industrie	34
Un territoire en croissance démographique ...	5	Le profil des emplois : une identité industrielle et productive ...	35
... et des différences à l'échelle des bassins de vie.	6	Et demain..., le scénario au fil de l'eau	35
Et demain..., le scénario au fil de l'eau	7	... plus ou moins marquée selon les bassins de vie	37
La structure de la population qui évolue	8	Un territoire périurbain avec des pôles d'emplois importants	38
Un indice de jeunesse qui marque les différences entre bassins de vie	9	Flux domicile-travail : un territoire tourné vers la région parisienne	39
Les plus hauts revenus médians en Eure-et-Loir	10	Flux domicile-travail : un territoire qui attire des actifs d'Eure-et-Loir	40
Et demain..., le scénario au fil de l'eau	11	Et demain..., le scénario au fil de l'eau	40
Des évolutions à prendre en compte dans le projet de territoire	12	Un réseau de zones d'activités maillant efficacement le territoire	41
Un parc de logement qui a permis de répondre efficacement à la demande	13	Des évolutions dans l'agriculture à prendre en compte	42
Les objectifs définis dans le SCOT actuel et leurs effets	14	Conclusion sur l'identité économique	45
Et demain..., le scénario au fil de l'eau	15		
Conclusion sur l'identité résidentielle	16	L'identité environnementale et patrimoniale du territoire	46
		Un territoire de transition entre grands paysages	47
L'identité des bassins de vie du territoire	17	La diversité des formes urbaines : une autre richesse à préserver	49
Services et équipements : une armature territoriale basée sur des bassins de vie constitués	18	Éléments verticaux qui impactent le paysage	50
Le commerce : l'enjeu de la complémentarité	23	Les vues sur la cathédrale : un enjeu pour le territoire ?	51
Bassins de vie et zones de chalandise potentielles	25	Un riche patrimoine culturel au service de l'attractivité territoriale	52
Et demain..., le scénario au fil de l'eau	26	Des enjeux liés à la trame verte et bleue à retenir	53
Et demain..., quelles alternatives au travers du SCOT ?	29	Des changements climatiques à l'œuvre ...	55
Conclusion sur l'identité des bassins de vie	30	Localement le climat a changé et continuera à changer	56
		La limitation de la consommation d'espace des espaces naturels, agricoles et forestiers : un enjeu majeur pour le territoire	58
L'identité économique du territoire	31	Conclusion sur l'identité environnementale et patrimoniale	59
Une population active qui suit les évolutions démographiques	32		



Préambule

Article L141-3 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation 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 de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social 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 limitation 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 ».



L'identité résidentielle du territoire



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseuréliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Un territoire en croissance démographique ...

Depuis la fin des années 60, le territoire du SCOT connaît une croissance régulière de sa population. Elle a plus que doublée entre 1968 et 2013, passant de 22 281 à 48 178 habitants. On peut tout de même repérer 2 périodes distinctes :

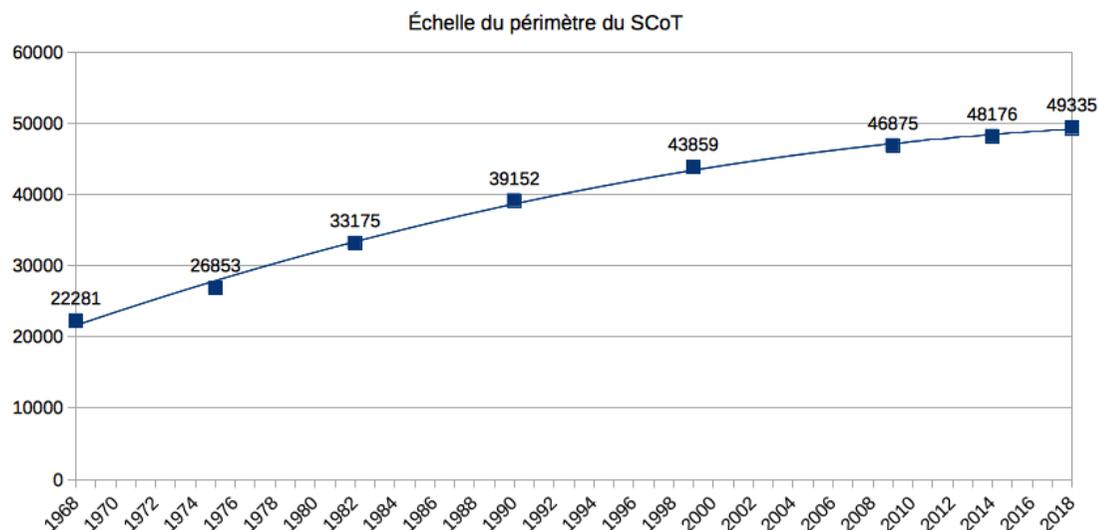
- la période 1968 - 1999 marquée par une croissance soutenue,
- la période 1999 - 2013 correspondant à un net ralentissement de cette croissance de la population.

Sur la totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages de la région parisienne et, dans une moindre mesure, de l'agglomération chartraine. Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire (cf. le solde migratoire sur le graphique ci-contre).

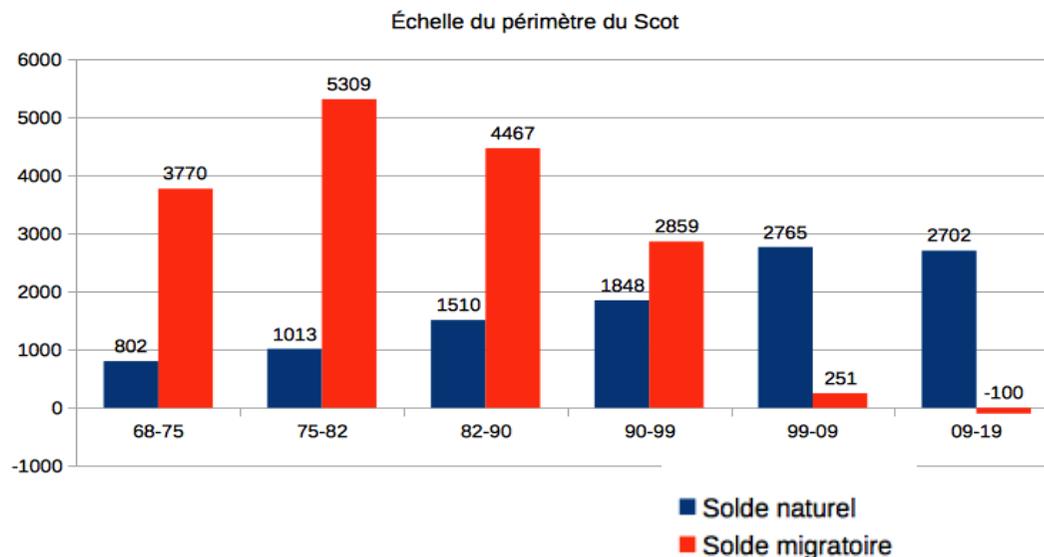
Depuis le début des années 2000, la tendance s'inverse avec un solde migratoire stable voire négatif. Il est cependant largement compensé par le solde naturel (différence entre les naissances et les décès). Ce dernier n'a eu de cesse d'augmenter depuis 1968, ce qui traduit l'arrivée et l'installation de jeunes ménages.

Cette inversion de dynamique sur les composantes de l'évolution de la population doit interroger sur les évolutions futures à l'échelle du SCOT. Il s'agit en effet de savoir comment gérer la phase « post - périurbanisation ».

Évolution de la population depuis 1968



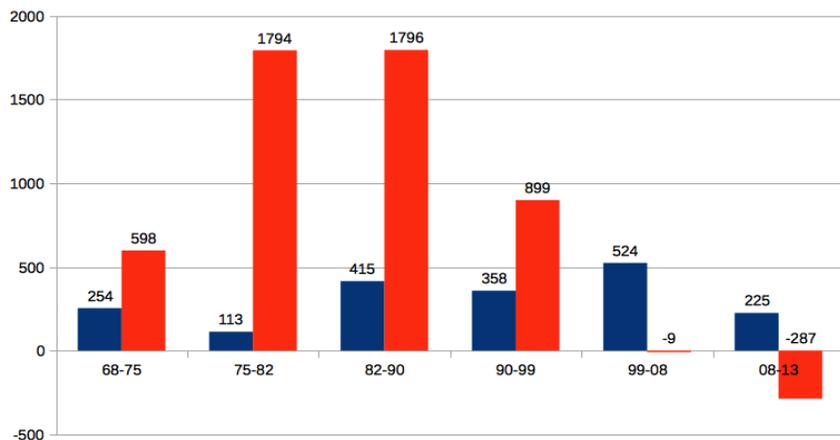
Évolution projetée des soldes naturel et migratoire depuis 1968



... et des différences à l'échelle des bassins de vie.

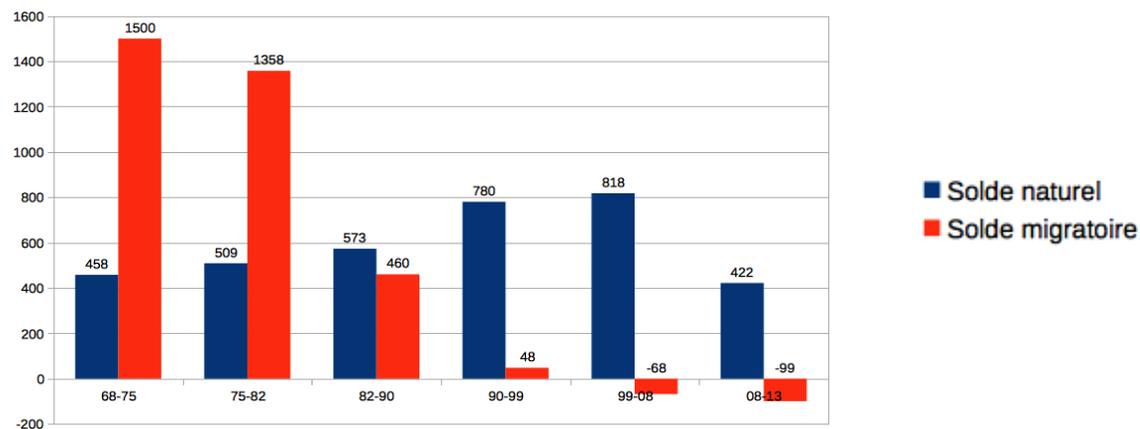
Évolution des soldes naturel et migratoire

sur la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon



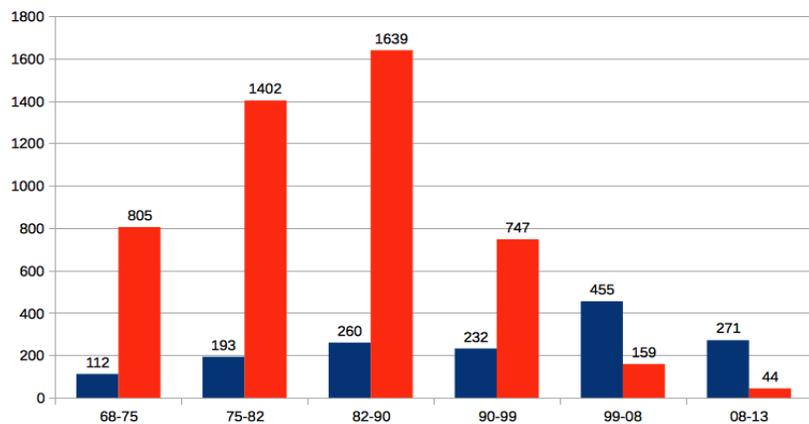
Évolution des soldes naturel et migratoire

sur la Communauté de Communes du Val Drouette



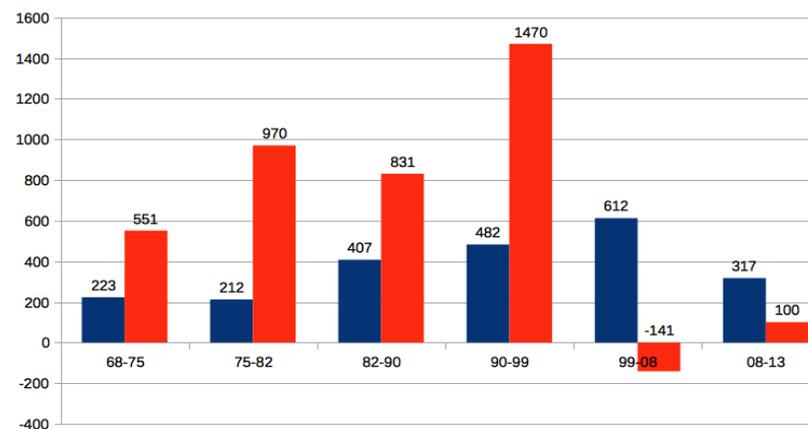
Évolution des soldes naturel et migratoire

sur la Communauté de Communes des 4 Vallées



Évolution des soldes naturel et migratoire

sur la Communauté de Communes du Val de Voise



L'analyse à l'échelle des bassins de vie des ex communautés de communes montre un certain décalage au niveau de l'inversion du solde migratoire. Sur l'ancienne CCVD (autour d'Épernon), ce basculement a eu lieu au cours des années 80, soit quelques années avant le reste du territoire. Ce secteur a été le premier à bénéficier de l'arrivée importante de jeunes ménages franciliens. Il a donc été le premier à voir cette source se tarir dans les années 80.



Et demain..., le scénario au fil de l'eau

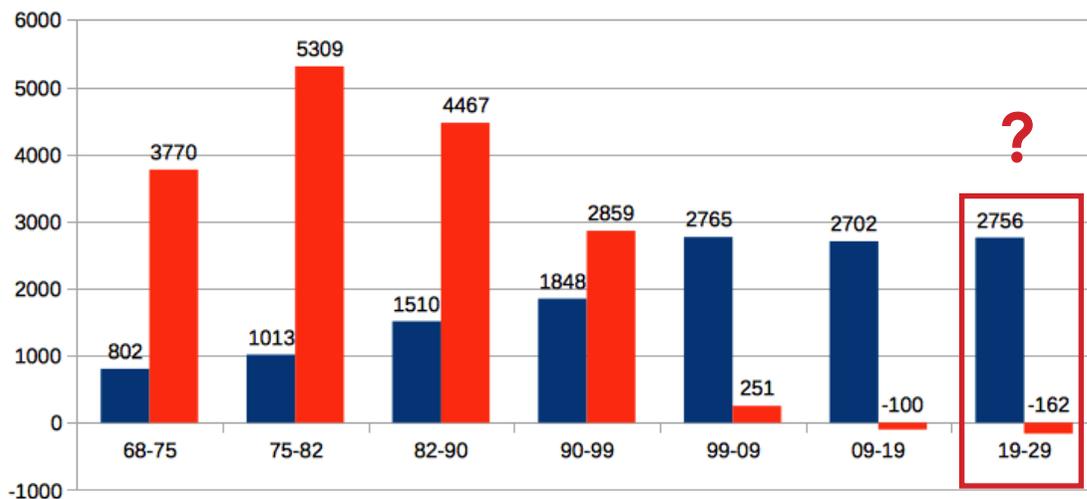
Vers une amplification des tendances observées ces dernières années ?

Le territoire est dans une phase de transition, à la fin d'un cycle de croissance démographique basée sur l'apport de population extérieure attirée par un territoire à proximité de grands bassins d'emplois, et proposant un cadre de vie préservé.

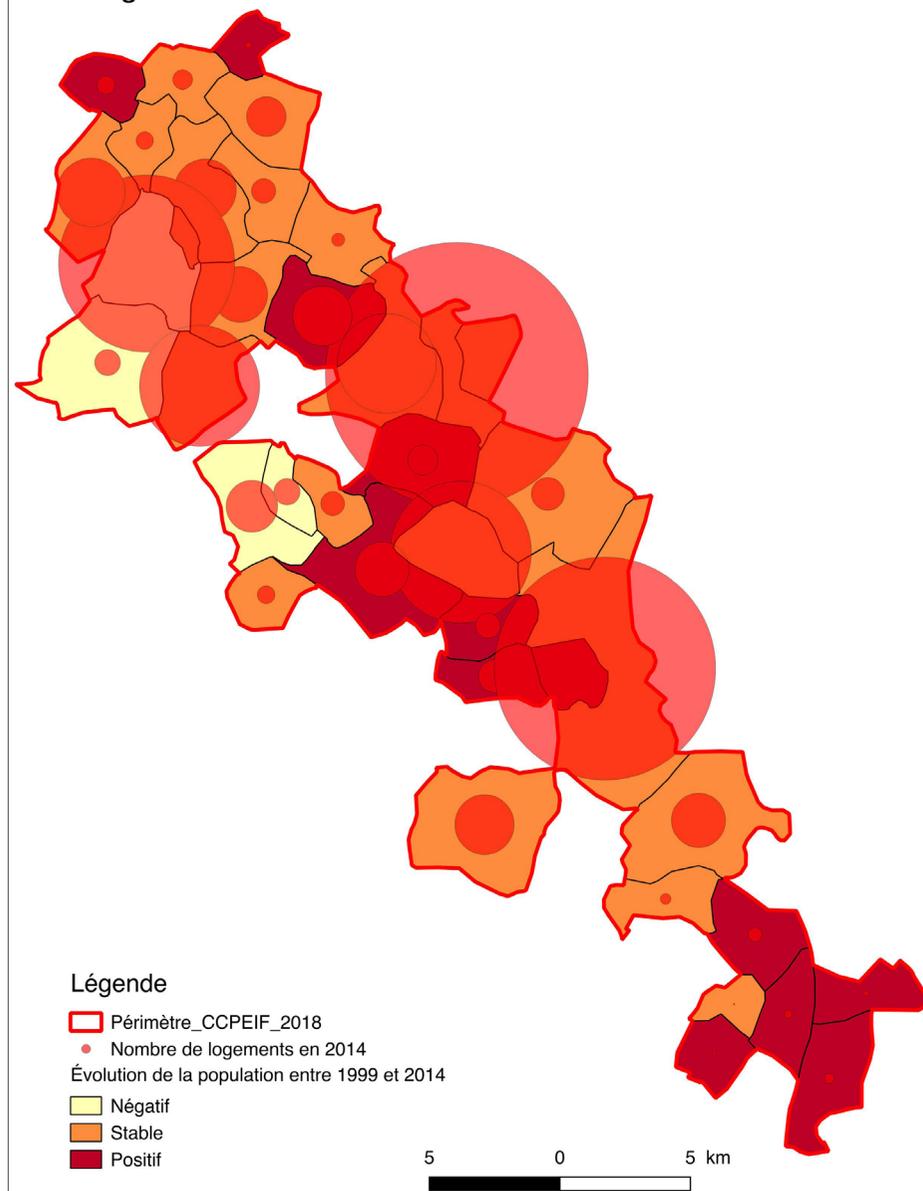
Cette source est en train de se tarir. Pour les prochaines années, le territoire pourra continuer de bénéficier des fruits de la périurbanisation, notamment avec l'augmentation du solde naturel (conséquence indirecte de l'arrivée de jeunes ménages sur les dernières années). Cependant, le SCOT doit être l'occasion de préparer l'avenir, et de s'interroger sur le modèle de croissance du territoire.

Évolution à 2030 des soldes naturel et migratoire

Échelle du périmètre du Scot



Évolution de la population entre 1999 et 2014, et répartition des logements en 2014



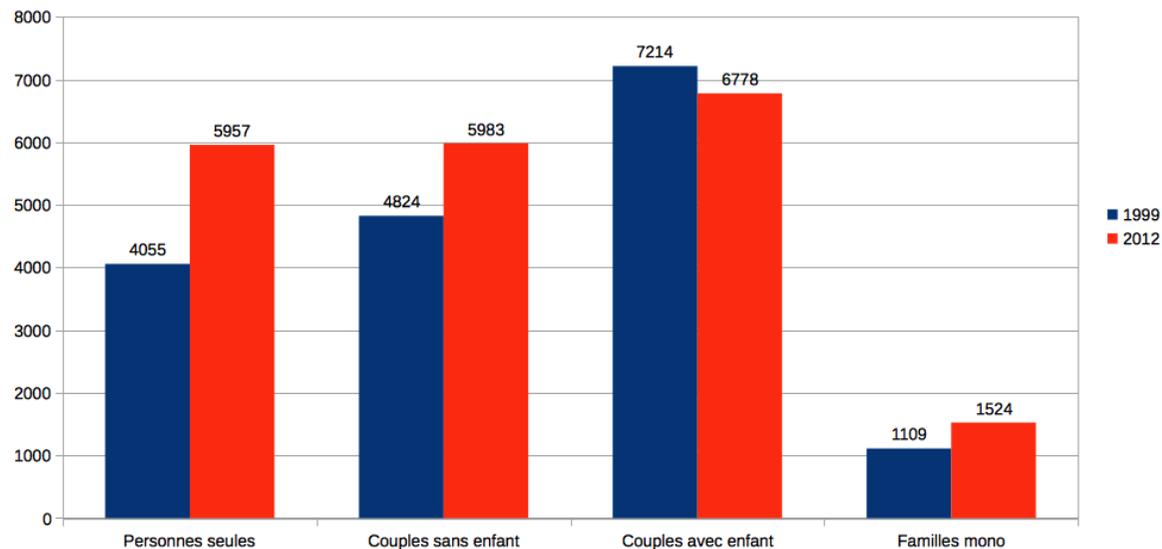
La structure de la population qui évolue

Entre 1999 et 2012, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution du nombre de couples avec enfants, et une augmentation des couples sans enfants et des personnes seules. Ceci illustre un vieillissement de la population à l'échelle du SCOT.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3 personnes en 1968 à 2,4 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire.

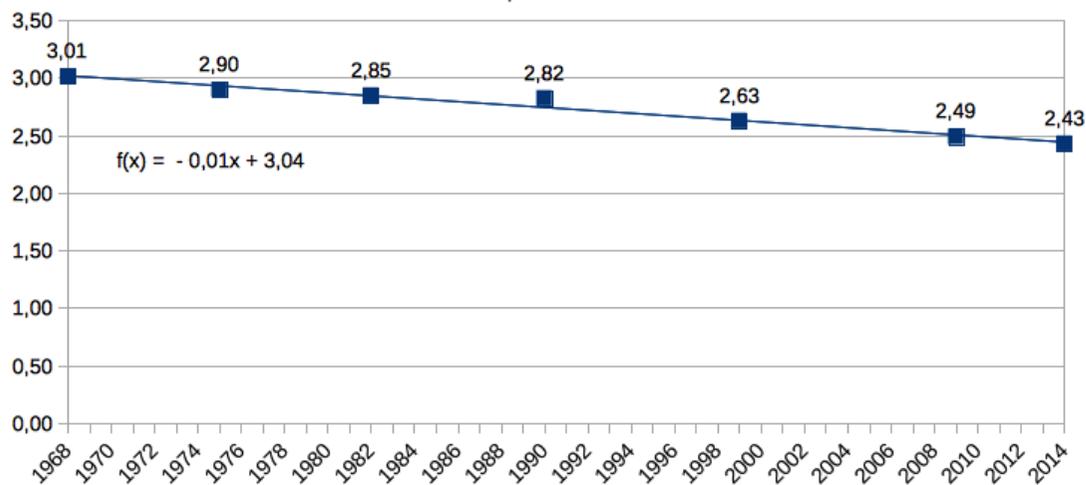
Nombre de ménages selon leur composition

sur le périmètre du SCOT



Évolution de la taille des ménages depuis 1968

Échelle du périmètre du Scot



Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee



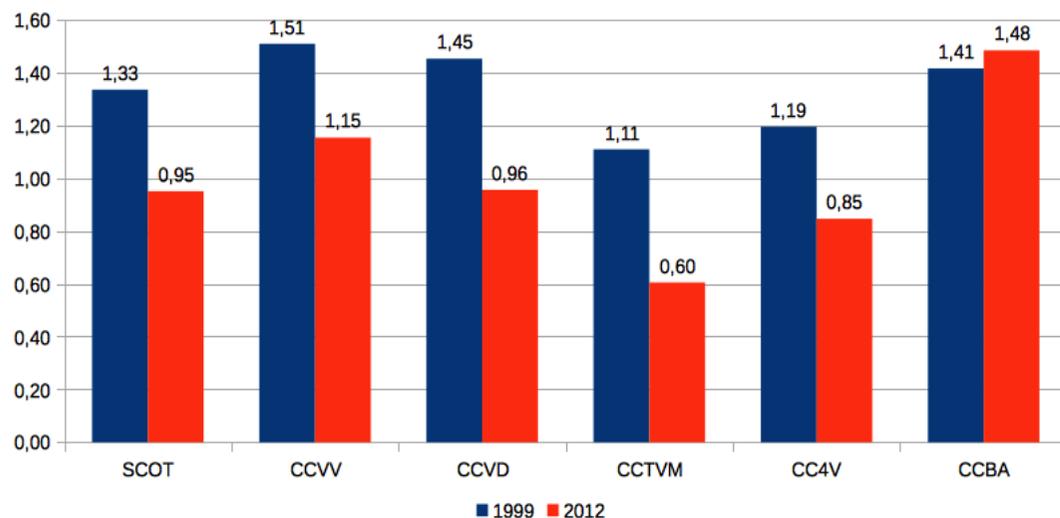
Un indice de jeunesse qui marque les différences entre bassins de vie

Ce vieillissement de la population se vérifie par l'analyse de l'évolution de l'indice de jeunesse. Sur la période 1999-2014, il a diminué à l'échelle du SCOT et sur chaque EPCI sauf l'ex CCBA). En 2014, on compte moins de jeunes de - 15 ans que de plus de 60 ans sur le périmètre du SCOT. Le secteur de l'ex CCBA reste le plus jeune et celui de la CCTVM le plus âgé.

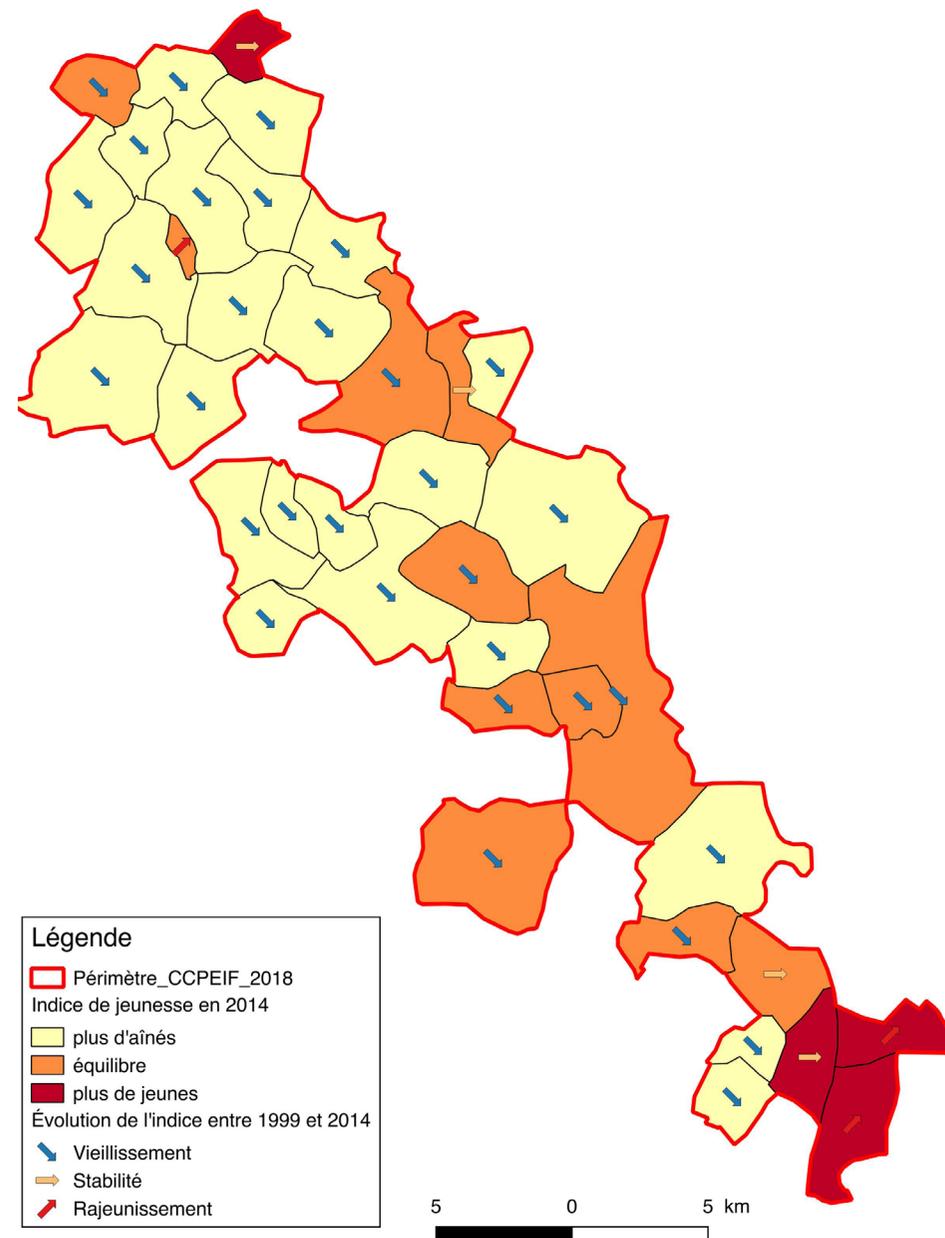
Les communes ayant les indices de jeunesse les plus hauts (plus jeune), sont les communes du secteur sud (ex CCBA), celles-là même qui ont connu la vague de périurbanisation la plus récente. Du point de vue de l'évolution de cet indice, seules quelques communes connaissent un rajeunissement (en limite de région parisienne).

Évolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2014

(rapport entre les - 15 ans et les + 60 ans)



Évolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2014

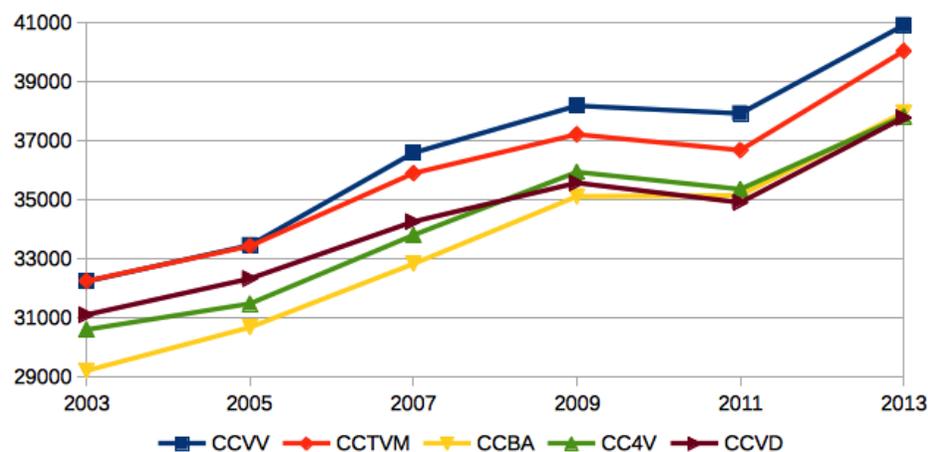


Les plus hauts revenus médians en Eure-et-Loir

Les plus hauts revenus médians sont présents dans les franges franciliennes et à proximité de l'agglomération chartraine. En 2013, la moyenne des revenus médians bruts par ménages sur le territoire du SCOT s'élevait à près de 39 000 euros, largement supérieure à la moyenne départementale d'environ 32 200 euros, et d'autant plus supérieure à la moyenne nationale de 30 150 euros.

Entre les différentes anciennes communautés de communes, on retrouve la CCVV et la CCTVM au dessus des 39 000 euros en moyenne en 2013. Les autres bassins de vie se situent aux alentours des 37 800 euros. On notera par contre que la CCBA a su combler son « retard » en l'espace de 10 ans. Cela s'explique sans doute par l'arrivée plus tardive de la vague de périurbanisation parisienne.

Évolution des revenus médians par ménage



Libellé Géographique	revenus médians bruts par ménage						évolution 2003-2013	Classement revenu 2013
	2003	2005	2007	2009	2011	2013		
CC du Pays Houdanais (C.C.P.H.) (*) (1)	36 680 €	38 222 €	40 136 €	42 918 €	42 642 €	46 417 €	126,55%	1
CC du Val de Voise	32 223 €	33 453 €	36 591 €	38 188 €	37 926 €	40 926 €	127,01%	2
CC des Terrasses et Vallées de Maintenon	32 239 €	33 427 €	35 900 €	37 218 €	36 681 €	40 051 €	124,23%	3
CC de la Beauce Alnéloise	29 195 €	30 665 €	32 821 €	35 113 €	35 149 €	37 964 €	130,04%	4
CC des Quatre Vallées	30 588 €	31 470 €	33 799 €	35 940 €	35 356 €	37 833 €	123,69%	5
CC du Val Drouette	31 092 €	32 320 €	34 255 €	35 572 €	34 905 €	37 786 €	121,53%	6
CC du Pays Courvillois	27 064 €	28 515 €	30 318 €	33 344 €	33 132 €	35 756 €	132,12%	7
CC de la Beauce Vovéenne	25 614 €	26 916 €	28 726 €	31 185 €	30 347 €	33 471 €	130,67%	8
CC du Pays de Combray	25 820 €	26 803 €	28 651 €	30 965 €	30 373 €	33 388 €	129,31%	9
CC de la Beauce de Janville	25 873 €	26 924 €	28 461 €	30 675 €	30 444 €	33 181 €	128,25%	10
CC des Plaines et Vallées Dunoises	26 589 €	28 262 €	29 647 €	31 689 €	30 361 €	33 168 €	124,74%	11
CC de la Beauce d'Orgères	24 368 €	24 988 €	26 557 €	29 692 €	29 254 €	32 626 €	133,89%	12
CA Chartres Métropole	26 608 €	27 475 €	28 812 €	30 232 €	29 855 €	32 165 €	120,88%	13
CC du Bonnevalais	24 433 €	25 637 €	27 523 €	29 047 €	29 313 €	31 797 €	130,14%	14
CA du pays de Dreux (1)	25 415 €	26 123 €	27 751 €	29 251 €	28 939 €	31 356 €	123,38%	15
CC de l'Orée du Perche	21 376 €	23 713 €	24 895 €	27 337 €	26 493 €	29 927 €	140,00%	16
CC du Perche Thironnais	21 562 €	23 271 €	24 330 €	26 193 €	26 619 €	29 766 €	138,05%	17
CC du Perche Senonchois	22 306 €	23 370 €	25 382 €	26 335 €	26 453 €	28 605 €	128,24%	18
CC des Portes du Perche	22 165 €	23 198 €	24 217 €	25 890 €	25 836 €	28 361 €	127,95%	19
CC des Trois Rivières	22 188 €	23 013 €	24 405 €	25 977 €	25 587 €	27 952 €	125,98%	20
CC du Perche	22 682 €	23 451 €	24 611 €	25 671 €	25 650 €	27 412 €	120,85%	21
CC du Pays de Verneuil sur Avre (*) (1)	22 195 €	23 056 €	24 278 €	25 539 €	25 462 €	27 341 €	123,19%	22
CC du Perche Gouët	20 818 €	21 722 €	22 894 €	25 015 €	24 841 €	27 269 €	130,99%	23
CC du Dunois	22 848 €	23 111 €	24 189 €	24 884 €	24 686 €	26 173 €	114,55%	24
Eure-et-Loir	25 833 €	26 787 €	28 362 €	29 955 €	29 736 €	32 195 €	124,63%	

(*) : EPCI dont le siège n'est pas en Eure-et-Loir

(1) : Parc de logements de l'ensemble de l'EPCI. Ces trois EPCI sont à cheval sur au moins deux départements.



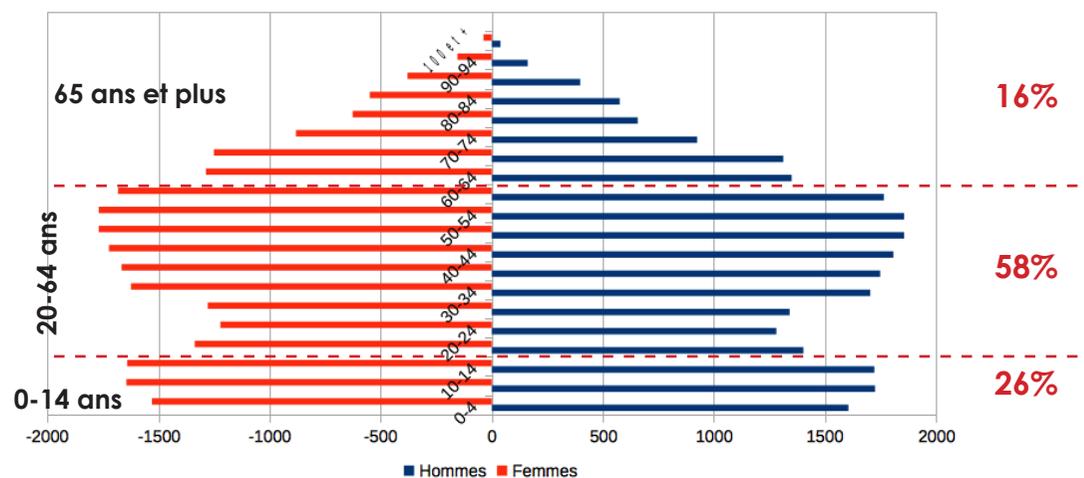
Et demain..., le scénario au fil de l'eau

Vers un vieillissement de la population

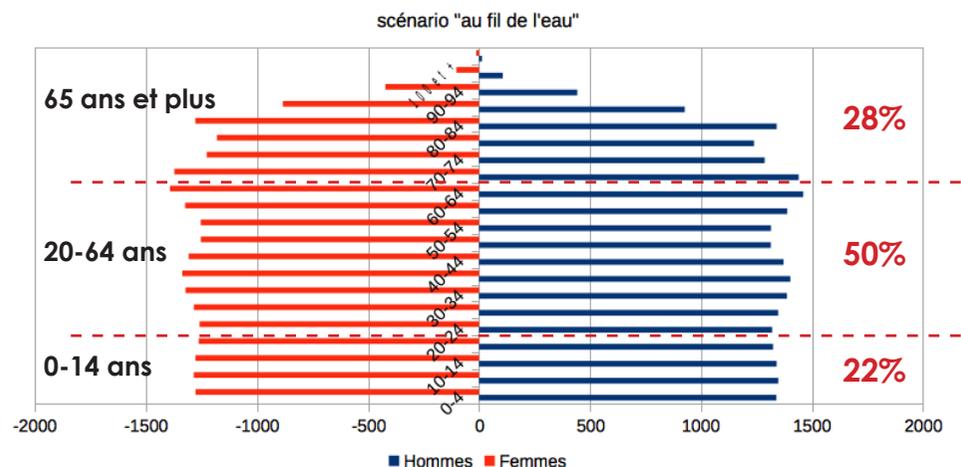
On l'a vu, les dynamiques démographiques sur le territoire tendent vers un vieillissement global. La question du renouvellement des générations est essentiel si le territoire souhaite maintenir un certain équilibre.

Les deux graphiques ci-dessous proposent les évolutions possibles de la pyramide des âges (scénario « au fil de l'eau » et reprise de la tendance 90 - 99). Si les tendances actuelles se confirment, la part de la population active diminuera sensiblement, remettant peut-être en cause une part de l'identité économique du territoire.

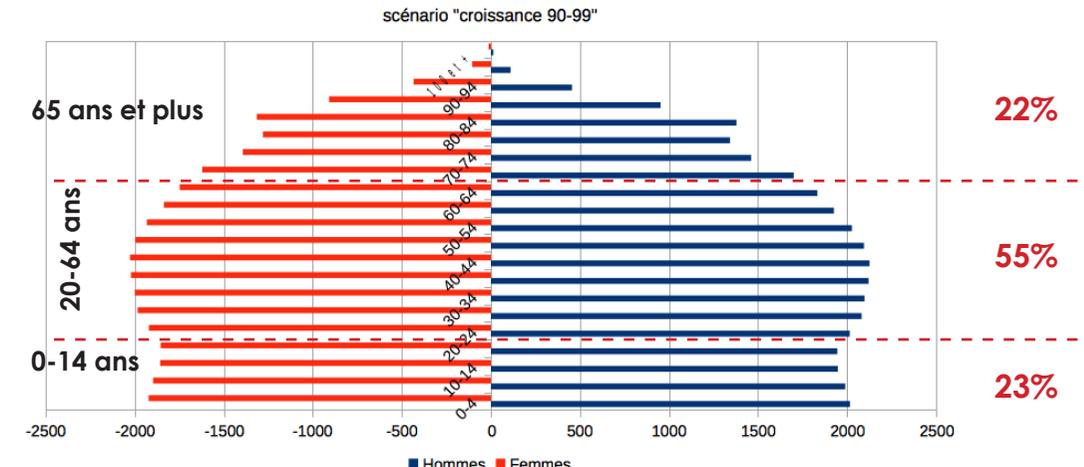
Structure de la population par âge en 2017



Projections de la population par âge en 2050



Projections de la population par âge en 2050



Scénario basé sur la poursuite des dynamiques actuelles.

Accompagnement du vieillissement de la population, et donc une réduction de la part de la population active (50% de personnes âgées de 20 à 64 ans)

Scénario basé sur une hypothèse de croissance identique à 90-99

Renouvellement générationnel permettant de maintenir l'équilibre actuel en compensant le vieillissement (54% de personnes entre 20 et 64 ans, 23% pour les 0-19 ans, et 22% pour les plus de 65 ans).

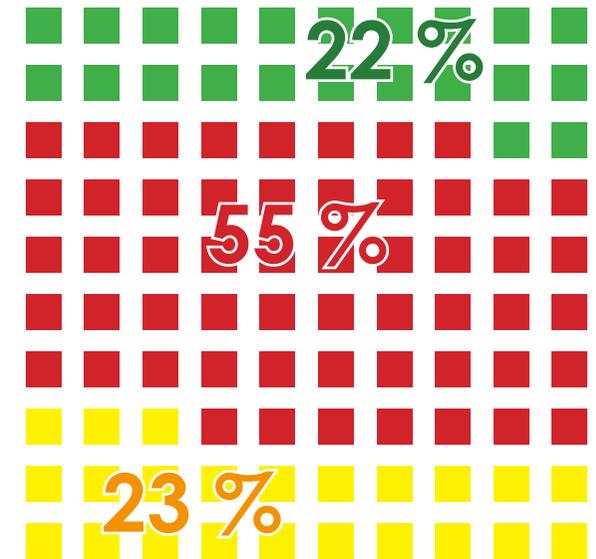
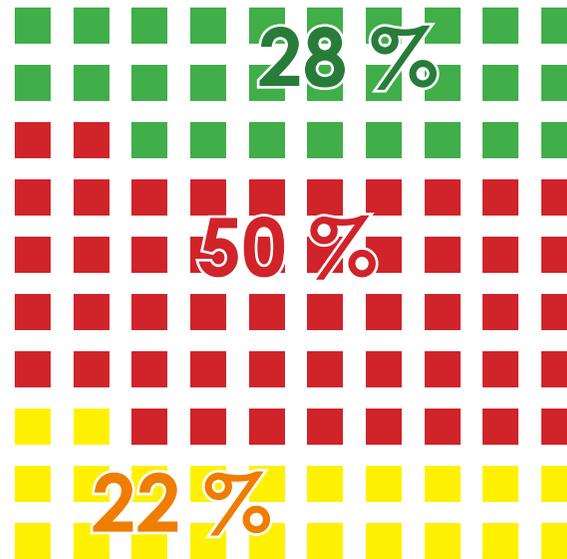
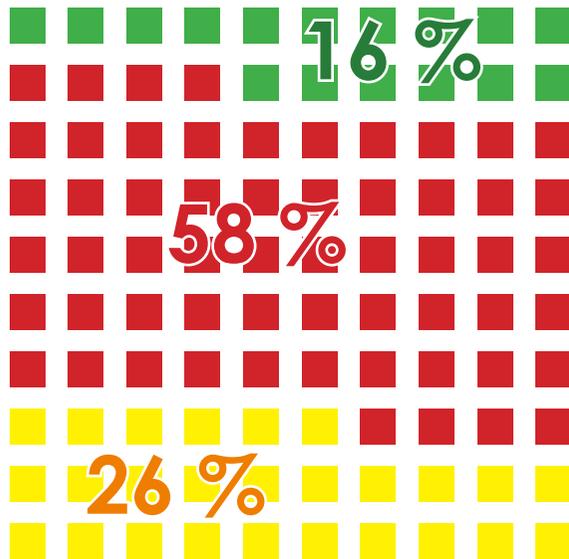


Des évolutions à prendre en compte dans le projet de territoire

Structure actuelle de la population

Évolution projetée à 2050
scénario « au fil de l'eau »

Évolution projetée à 2050
scénario « évolution 90 -99 »



- Part de la population de plus de 65 ans
- Part de la population entre 20 et 65 ans
- Part de la population de moins de 20 ans

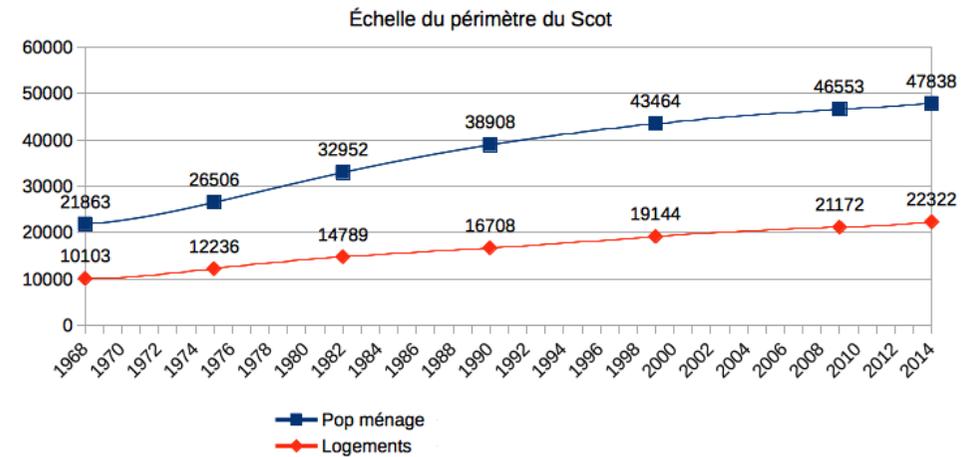


Un parc de logement qui a permis de répondre efficacement à la demande

L'évolution de la population a eu des conséquences sur le parc de logements. Le nombre de logements a plus que doublé depuis 1968 passant de 10 103 à 22 322 en 2014.

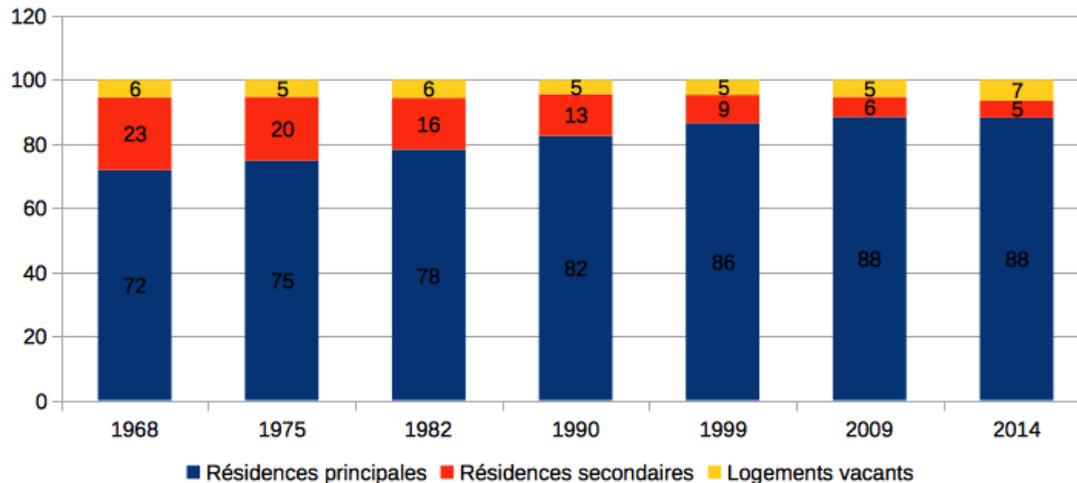
Si l'on observe les 2 courbes d'évolution (population et logements), on s'aperçoit que la population a augmenté plus vite que le parc de logements. Cela s'explique par la mobilisation du plein potentiel du parc. Il s'agit notamment de la transformation d'une bonne partie des résidences secondaires en résidences principales. De son côté, le taux de logements vacants est resté très stable, aux alentours des 6%, ce qui correspond à un niveau normal pour assurer la rotation du marché immobilier.

Évolution comparée de la population des ménages et des logements



Évolution du parc de logements depuis 1968

Échelle du périmètre du Scot



Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate. À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique. Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps «normal» nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable



Les objectifs définis dans le SCOT actuel et leurs effets

	Pôles structurants	Pôles complémentaires et de proximité	Villages
Objectifs SCOT	47%	28%	25%
Constaté entre 2006-2015	53%	19%	28%
Constaté en 2015	53%	16%	31%

source : SITADEL

Le tableau ci-dessus présente les objectifs et la répartition de la production de logements prévus dans le cadre du SCOT. En parallèle, on propose la répartition de la production constatée entre 2006 et 2015, et pour la seule année 2015 (post approbation SCOT).

Les objectifs prévus par le SCOT visent à orienter une partie de la production de logements sur les pôles complémentaires et de proximité pour leur permettre d'asseoir leur rôle de centralité à l'avenir. Au regard de la production constatée sur les dernières années, on voit que ces pôles étaient moins dynamiques que les pôles structurants et le reste de villages. Le SCOT souhaite donc rééquilibrer la construction de logements neufs.

Depuis la mise en place du SCOT, les tendances n'ont pas été inversées. les pôles structurants accueillent toujours la majorité des logements neufs. La situation s'est même aggravée sur les pôles complémentaires et de proximité puisque seuls 16% des logements y sont construits, bien loin des 28% envisagés. *A contrario*, le reste des villages a accueilli davantage que souhaité : 31% de la production de logements neufs contre 25% préconisé dans le SCOT.

Cette situation devrait se réguler de manière presque « naturelle » puisque les pôles structurants (Epernon, Gallardon, Maintenon) devraient connaître quelques difficultés à trouver du foncier disponible. Il s'agira ainsi de permettre aux pôles complémentaires (Hanches et Pierres) de prendre le relais.

Objectifs de production de logements du SCOT

Scénario sur 10 ans	Logements sur 10 ans
Epernon	250
Gallardon	250
Maintenon	250
Total pôles structurants	750
Hanches	200
Pierres	200
Total pôles complémentaires	400
Saint-Piat	60
Total pôle de proximité	60
Bailleau-Armenonville	40
Bleury Saint-Symphorien	40
Bouglainval	20
Champseru	10
Chartainvilliers	20
Droue-sur-Drouette	30
Ecrosnes	20
Gas	20
Houx	20
Mévoisins	30
Saint-Martin-de-Nigelles	50
Soulaire	30
Villiers-le-Morhier	40
Yermenonville	20
Ymeray	20
Villages	410
Total SCOT	1620



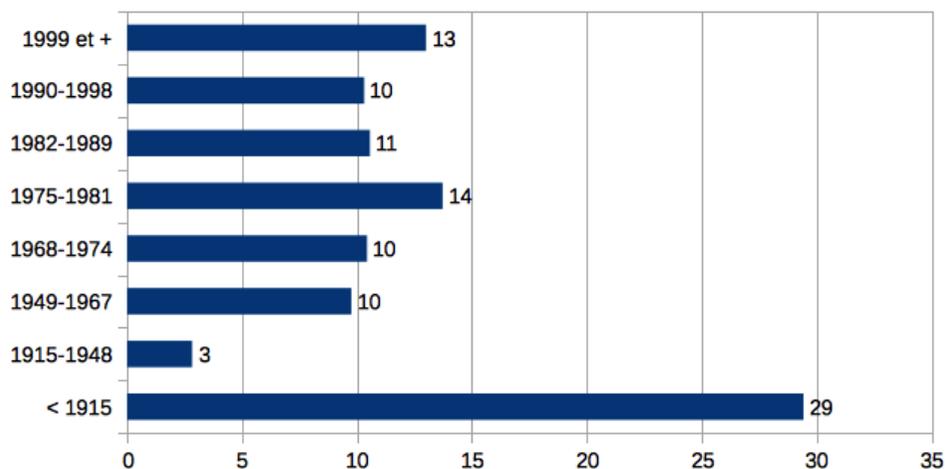
Et demain..., le scénario au fil de l'eau

Un parc de résidences principales très stéréotypé limitant le renouvellement de la population.

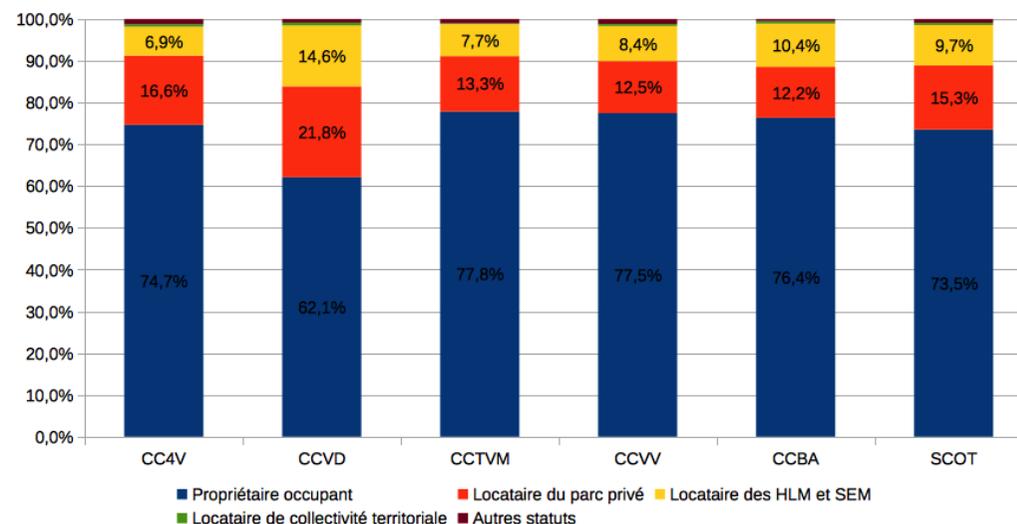
La très grande majorité des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (73,5%). Les locataires représentent un quart des résidences principales. Il existe néanmoins des différences entre les anciennes communautés de communes ; On notera notamment la plus forte proportion de locataire sur le territoire de l'ex CCVD (22% de locataire du parc privé, près de 15% sur le parc public).

Le parc de résidences principales se caractérisent également par de grandes surfaces (environ 95m²), et une ancienneté de construction relative pour un territoire rural (liée à l'évolution démographique enregistrée sur les 50 dernières années). Ces différentes caractéristiques interrogent sur la capacité du parc à favoriser le renouvellement de la population et la fluidité dans le parcours résidentiel de chacun à l'avenir ...

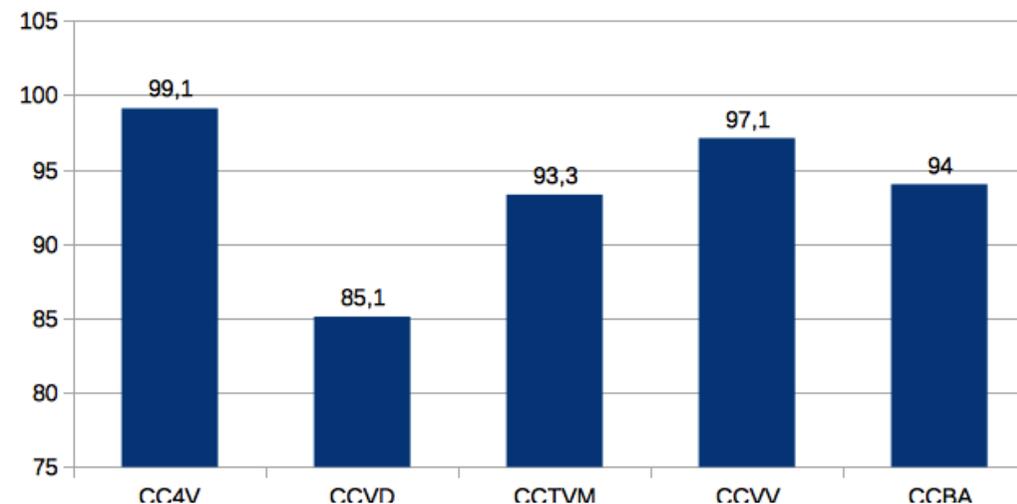
Année de construction des résidences principales (en %)



Statuts d'occupation des résidences principales



Surface moyenne des résidences principales (en m²)



Conclusion sur l'identité résidentielle

Une croissance démographique à consolider

Le territoire a connu sur les 50 dernières années une augmentation assez nette de sa population qui s'explique par un mouvement de périurbanisation issu de la région parisienne, et dans une moindre mesure de l'agglomération de Chartres.

Depuis le début des années 2000, ce phénomène tend à se réduire. L'apport de population extérieur n'est plus le moteur de la croissance démographique. Seul le solde naturel permet d'accroître la population. Le SCOT devra permettre de consolider cette croissance en initiant *a minima* un cycle de renouvellement de la population pour éviter tout déséquilibre de la structure par âge du territoire.

Un parc de logements sous tension

Le parc de logements actuel a permis de répondre aux évolutions démographiques passées. Le territoire a su mobiliser efficacement son parc de logements : une bonne partie des résidences secondaires sont devenues des résidences principales, et la vacance a été réduite à sa part « normale » (nécessaire à la fluidité du marché immobilier). Cela illustre un certain équilibre du parc de logements qu'il s'agira de maintenir.

Les évolutions démographiques, et notamment de la structure par âge de la population, devront être prise en compte et anticiper dans l'offre de logements à venir. L'adéquation de l'offre et de la demande en matière de logements est un enjeu majeur pour l'avenir du territoire et son attractivité résidentielle.

Quelle identité résidentielle ?

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est, comme son nom l'indique, une zone de transition entre la région parisienne et l'agglomération chartraine. Il a pendant longtemps bénéficié de l'apport de population issue de ces pôles : il s'agit donc d'un territoire périurbain, un territoire « en périphérie ».

Ce mouvement tend à se ralentir, et il est à présent question d'organiser la suite sans un flux migratoire aussi important. Cet apport historique de population a permis d'asseoir les différents bassins de vie, et de renforcer leur autonomie. Le territoire a toutes les cartes en main pour transformer l'essai : passer d'un territoire périphérique à un territoire à part entière. Encore faut-il préserver voire développer l'identité économique du territoire.



L'identité des bassins de vie du territoire



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseureliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com

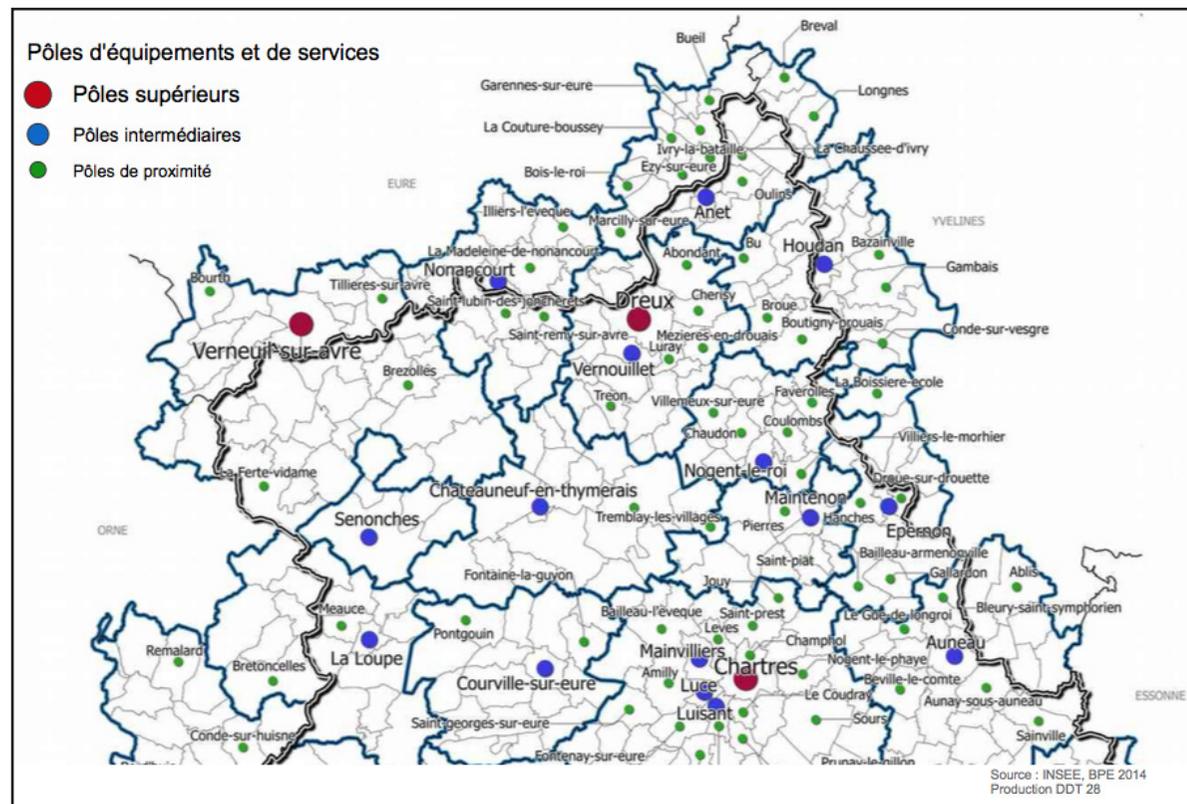


Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Services et équipements : une armature territoriale basée sur des bassins de vie constitués

Du point de vue de l'offre d'équipements et de services, y compris le commerce, l'étude réalisée par la DDT d'Eure-et-Loir sur l'accessibilité s'appuie sur les bassins de vie proposés par l'INSEE. Ils correspondent assez bien à la réalité du terrain, hormis pour le cas de Gallardon qui apparaît comme un pôle structurant au même titre qu'Épernon, Maintenon, Nogent-le-Roi ou Auneau.

La série de cartes présentées dans ce document, et pour partie reprises dans ce diagnostic (cf. page suivante), montre que les bassins de vie d'Épernon, Nogent-le-Roi, Maintenon et Gallardon propose une accessibilité plus aisée que la moyenne départementale aux différents paniers (vie courante, seniors, parents, jeunes). Seul le bassin de vie d'Auneau, plus large sans doute, fait moins bien. Ces cartes illustrent une notion importante pour les élus et leurs projet : la proximité.



Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

Panier « seniors »

Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

Panier « parents »

Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

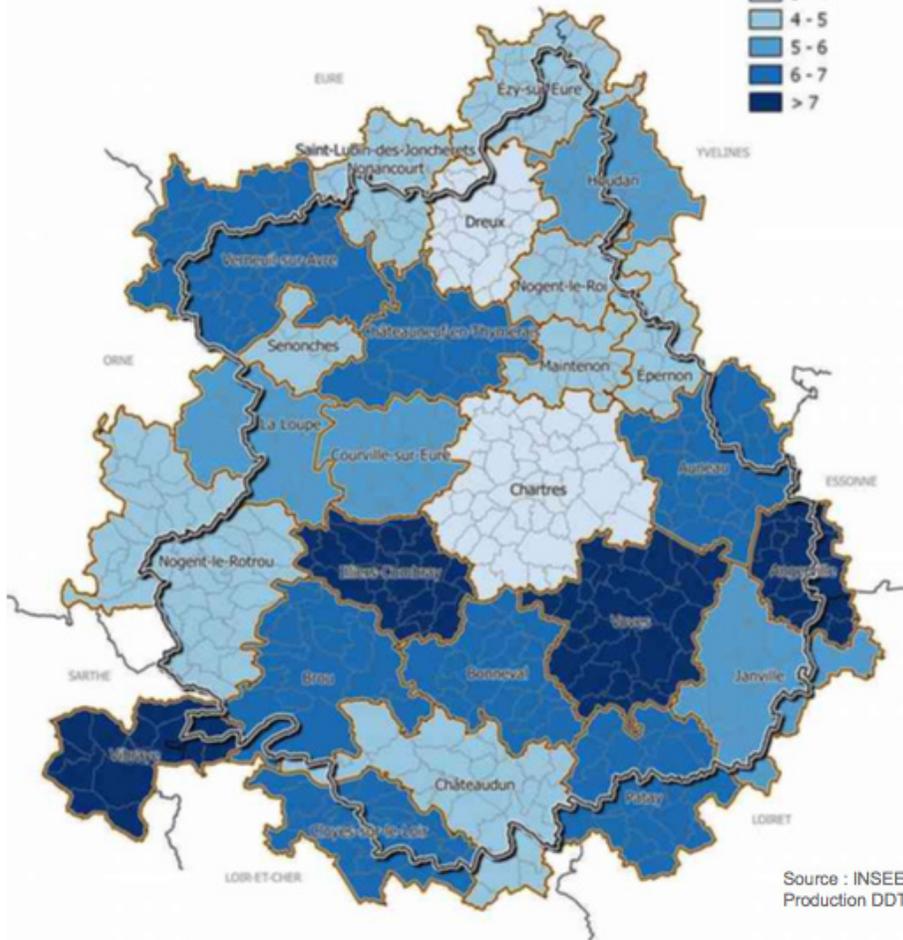
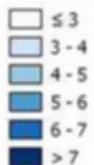
Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma



Temps d'accès au panier d'équipements et de services "Vie courante" par bassin de vie

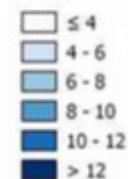
Temps d'accès en minutes



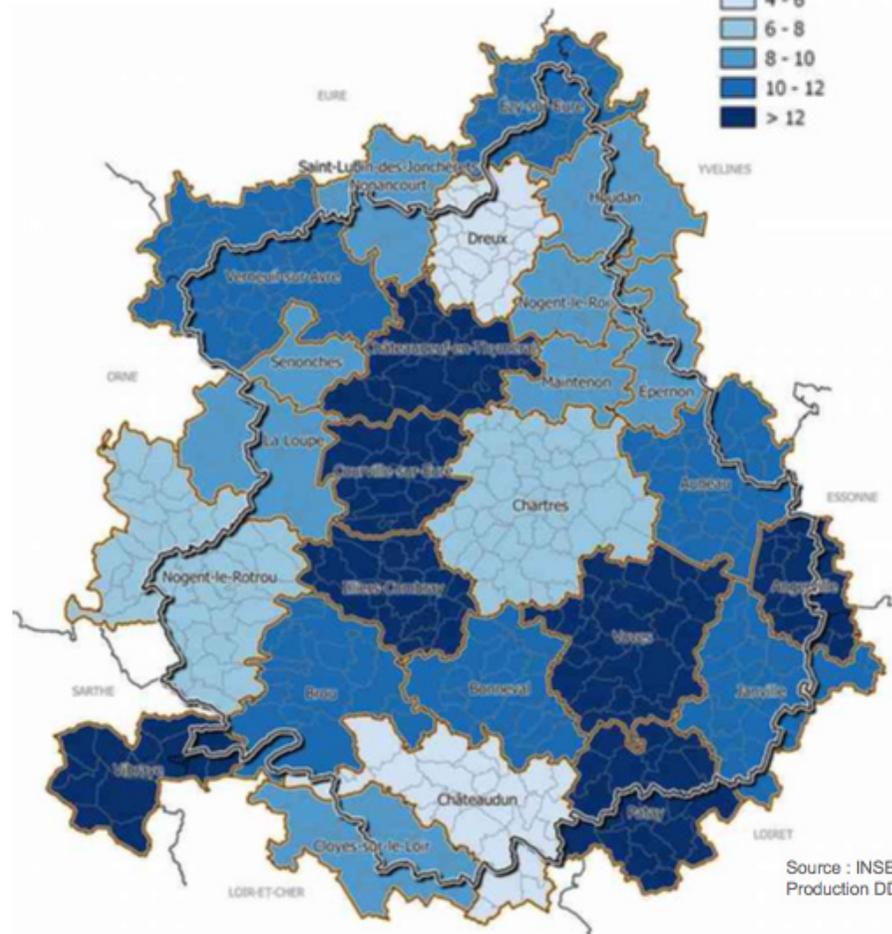
Source : INSEE, BPE 2014
Production DDT 28

Temps d'accès au panier d'équipements et de services "Seniors" 65 ans et + par bassin de vie

Temps d'accès en minutes



* liste en annexe



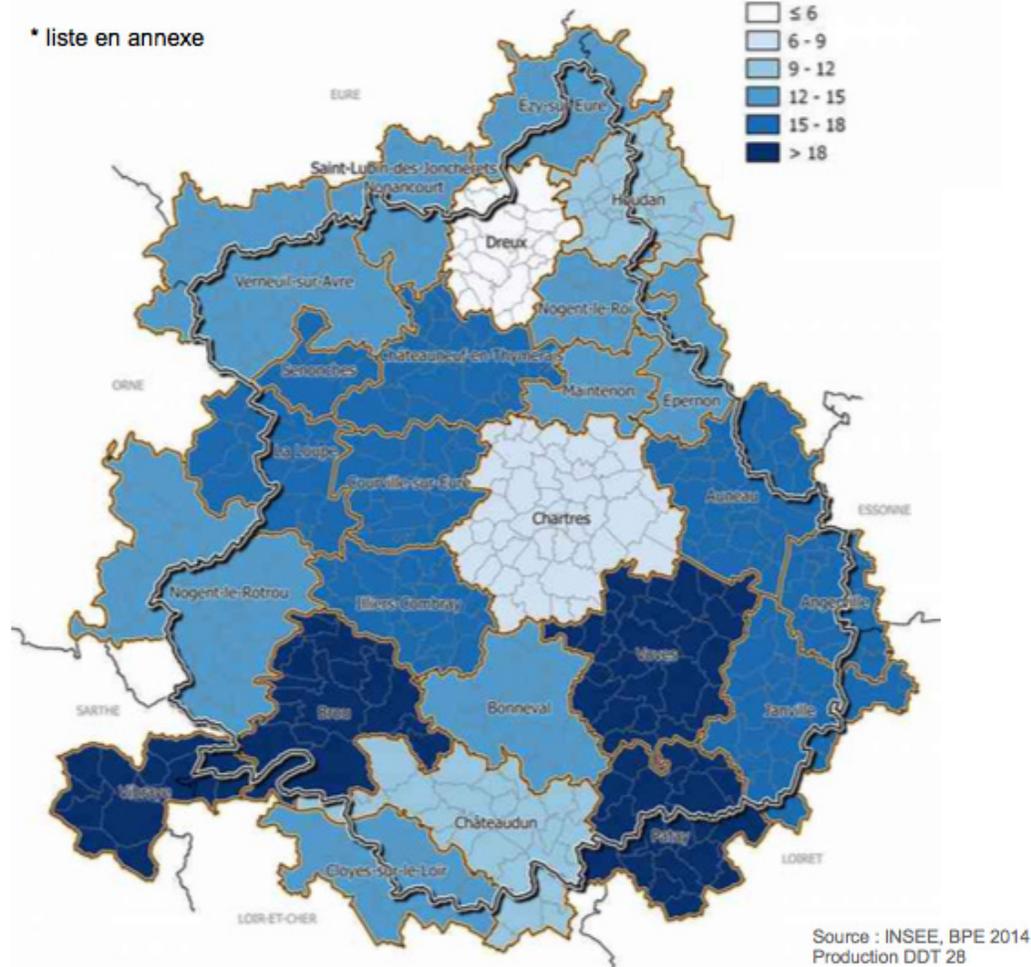
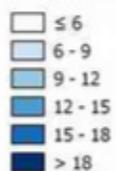
Source : INSEE, BPE 2014
Production DDT 28



Temps d'accès au panier d'équipements et de services "Parents" 25-64 ans par bassin de vie

* liste en annexe

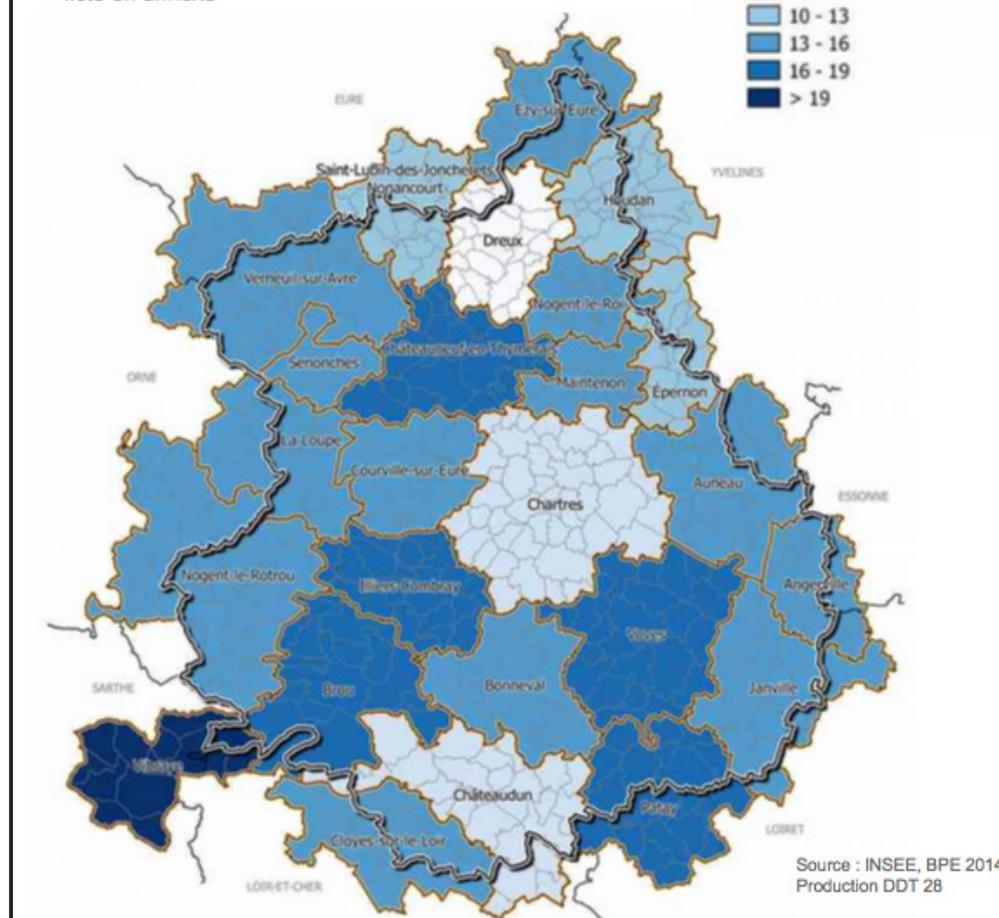
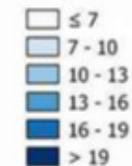
Temps d'accès en minutes



Temps d'accès au panier* d'équipements et de services "Jeunes" 15- 24 ans par bassin de vie

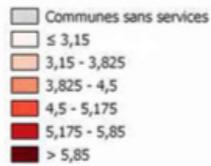
* liste en annexe

Temps d'accès en minutes

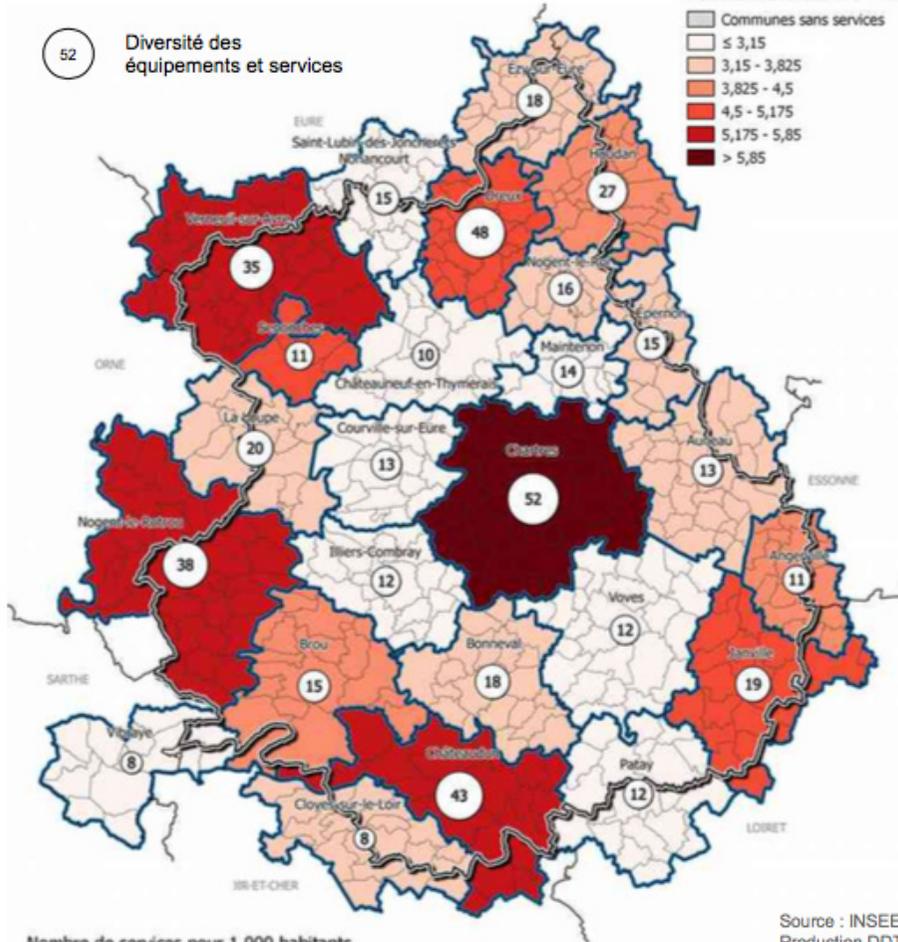


Densité et diversité des services médico-sociaux dans les bassins de vie en 2014

Nombre de services pour 1 000 habitants

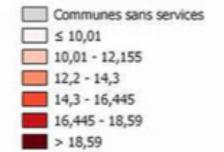


52 Diversité des équipements et services

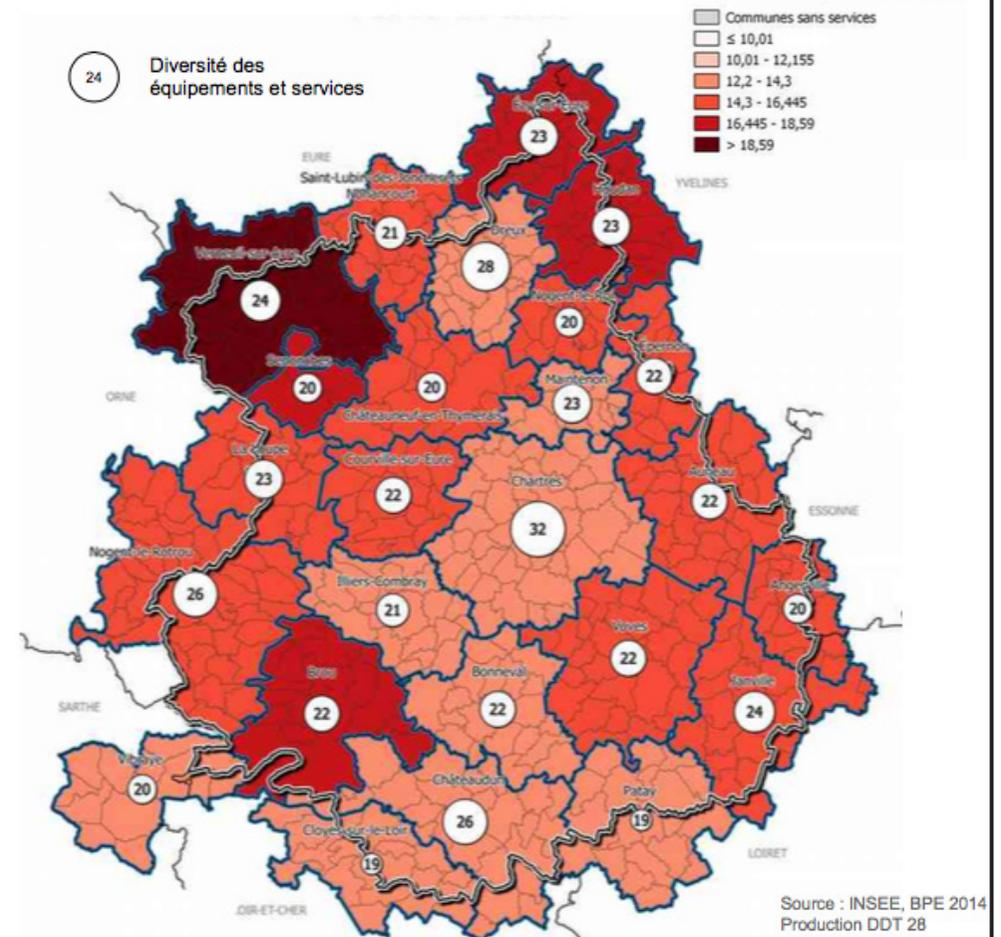


Densité et diversité des services aux particuliers dans les bassins de vie en 2014

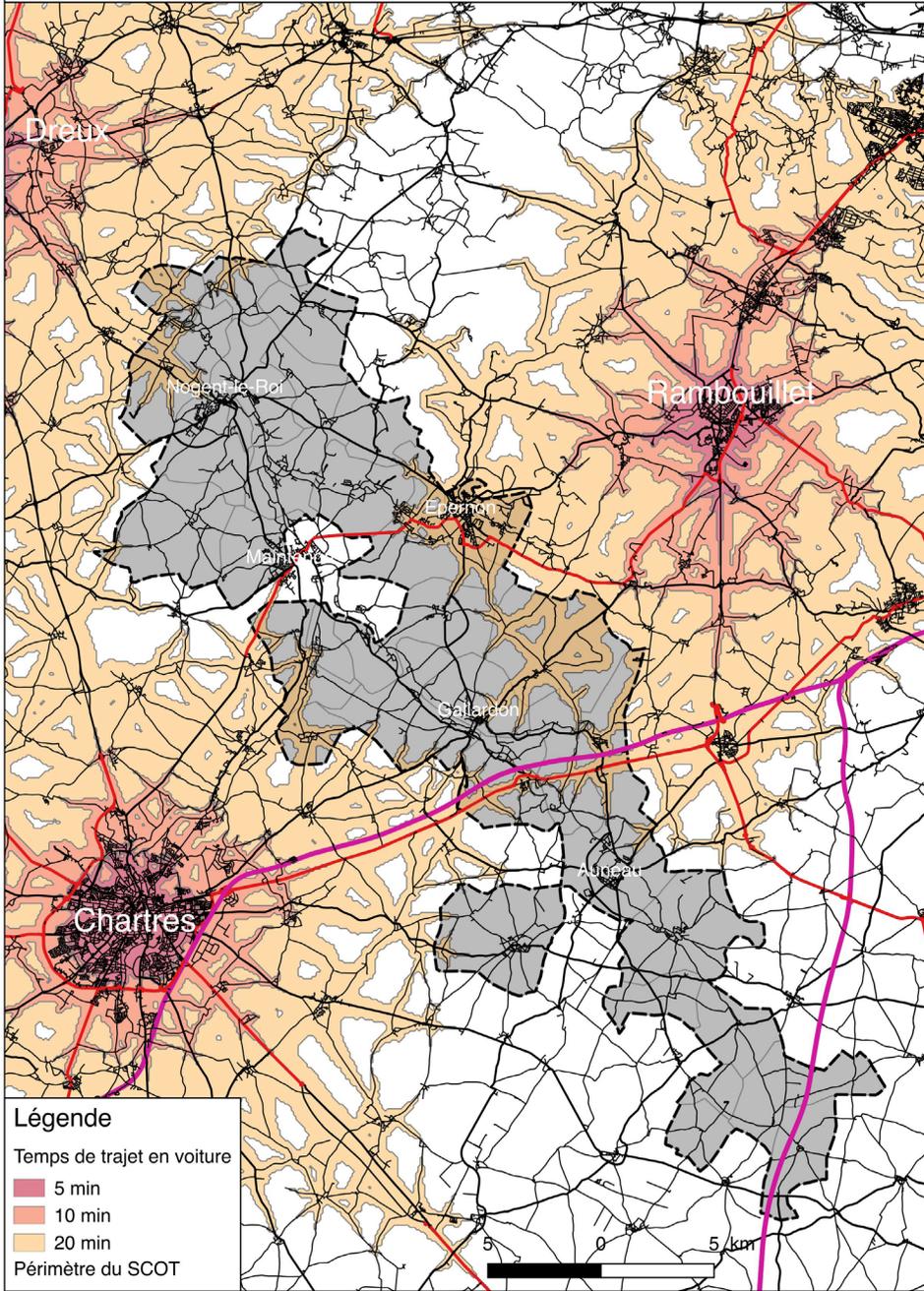
Nombre de services pour 1 000 habitants



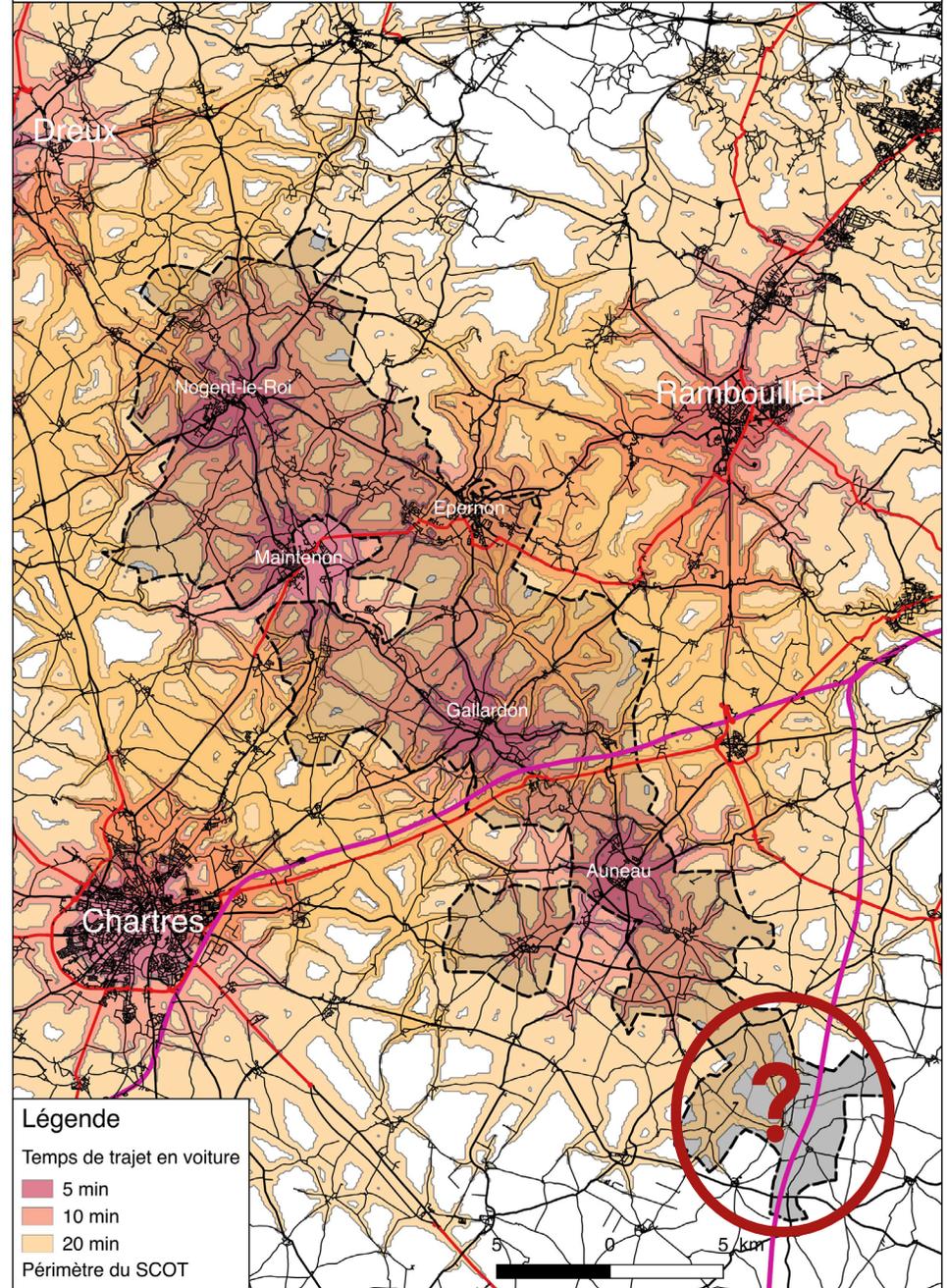
24 Diversité des équipements et services



Temps de trajet en voiture avec l'armature territoriale du SCOT



Temps de trajet en voiture avec l'armature territoriale du SCOT



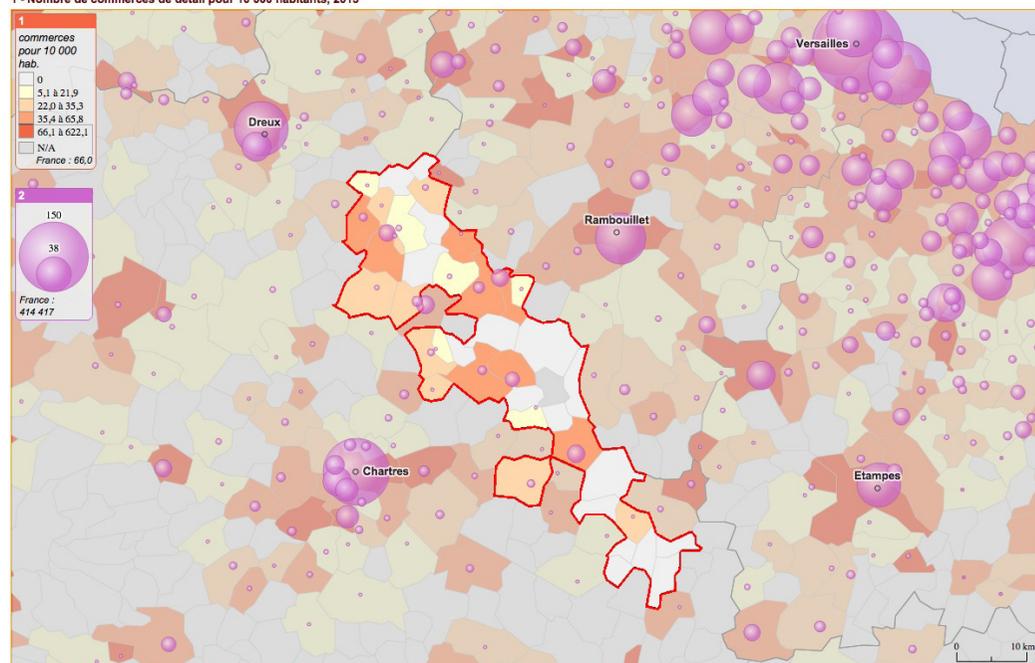
Le commerce : l'enjeu de la complémentarité

L'offre commerciale sur le territoire permet de répondre aux besoins quotidiens notamment. La présence des agglomérations de Chartres, Dreux et Rambouillet génère une importante évasion commerciale. La majeure partie de l'offre commerciale se situe dans ou à proximité des pôles du territoire.

L'analyse de cette offre commerciale montre quelques carences notamment sur les commerces liés à l'équipement de la personne (habillement, chaussures, bijouterie), à l'équipement de la maison (textile, bricolage), et à l'équipement du foyer (électroménager, meubles, décoration). A contrario, le territoire propose davantage de commerce alimentaire et de professionnel de santé que ce que l'on retrouve au niveau national.

Les cartes présentées à la page suivante montrent qu'il serait possible de miser sur la complémentarité des bassins de vie du territoire pour proposer une offre commerciale complète, et ainsi limiter l'évasion vers les agglomérations voisines

1 - Nombre de commerces de détail pour 10 000 habitants, 2013



© IGN GéoFla 2010 - Eure-et-Loir et ses environs par commune

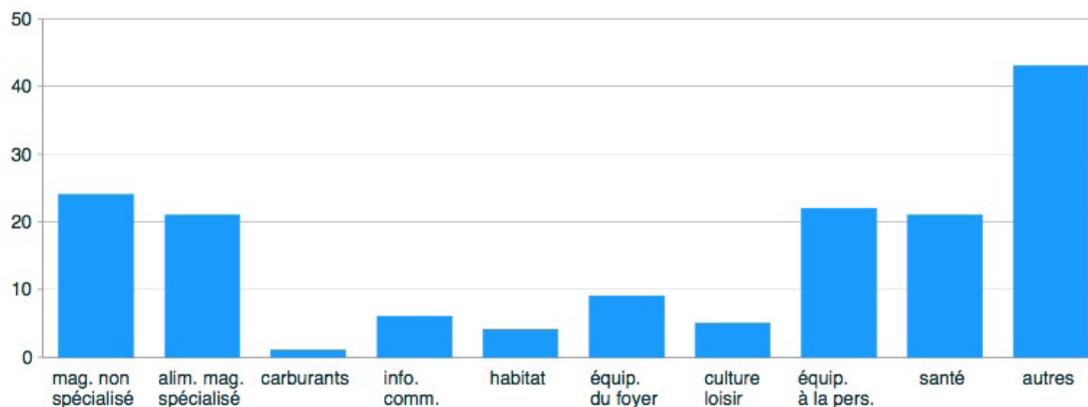
Tableau récapitulatif 2013

indicateur	% scl.	% France	écart	(=chi2 x 1000)*
mag. non spécialisé	24	15,4	11,2	1 556
alim. mag. spécialisé	21	13,5	13,5	0
carburants	1	0,6	1,7	- 627
info. comm.	6	3,8	2,9	328
habitat	4	2,6	4,7	- 964
équip. du foyer	9	5,8	7,4	- 365
culture loisir	5	3,2	4,7	- 477
équip. à la pers.	22	14,1	26	-5 470
santé	21	13,5	10,3	1 002
autres	43	27,6	17,6	5 582
Total	156	100	100	0

source : DGE

le chi2, $(p1-p2)^2/p2$ mesure l'écart entre 2 pourcentages (p1 et p2)

Nombre d'établissements par activité

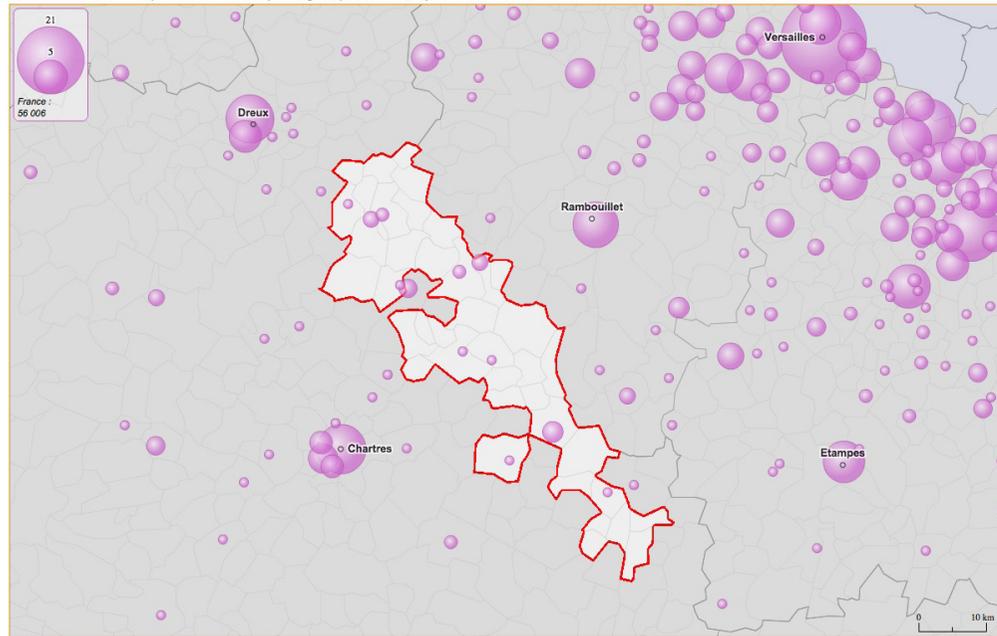


source : DGE - 2013

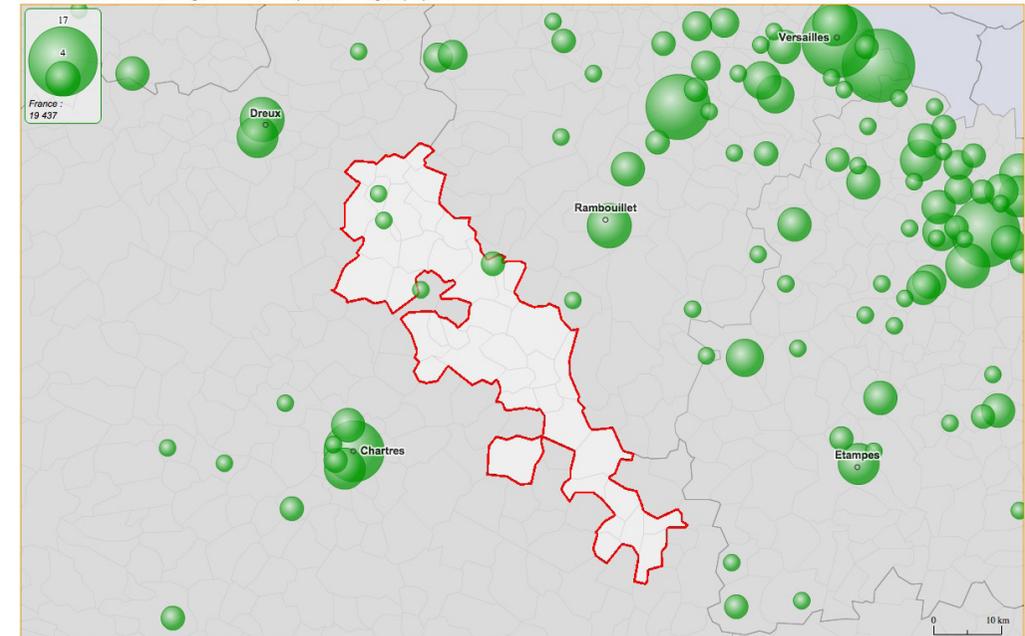


Répartition de l'offre commerciale par typologie

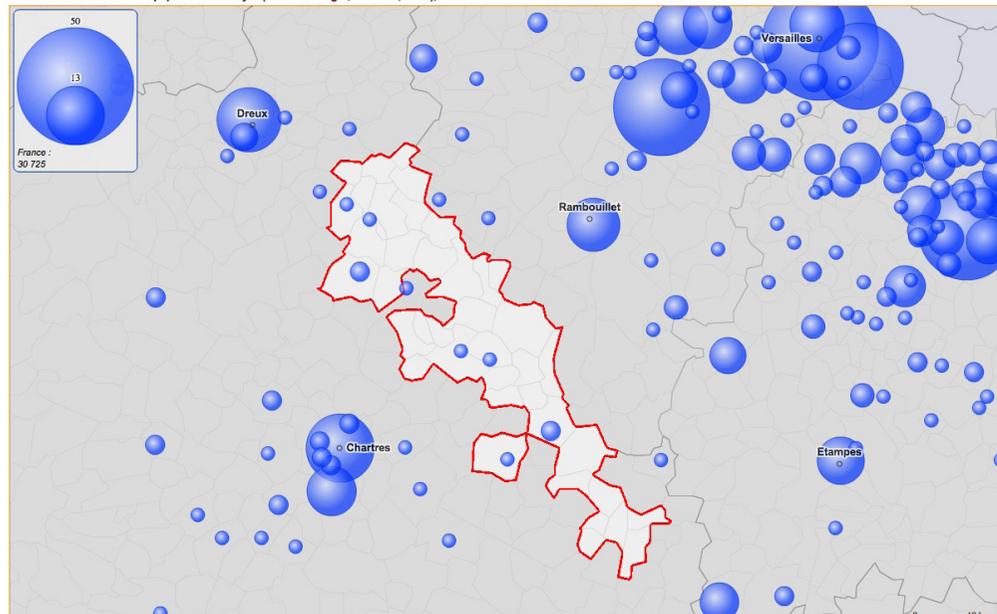
Nombre de commerces de produits alimentaires (boulangerie, poissonnerie, ...), 2013



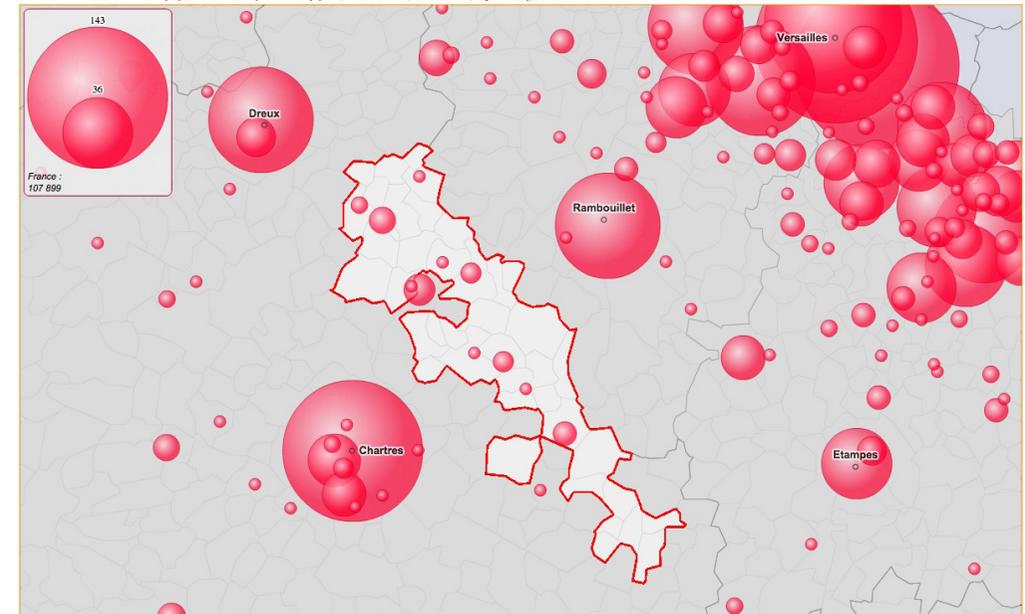
Nombre de commerces d'aménagement de l'habitat (textile, bricolage, tapis), 2013



Nombre de commerces d'équipements du foyer (électroménager, meubles, déco), 2013



Nombre de commerces d'équipements de la personne (sport, habillement, chaussure, bijouterie), 2013



source : DGE - ICODE 2013



Bassins de vie et zones de chalandise potentielles

Le territoire de la communauté de communes regroupe plusieurs bassins de vie qui sont autant de zones de chalandise potentielles. La carte ci-contre propose d'estimer le nombre d'habitants sur ces différents bassins de vie en s'appuyant sur les données de la base permanente de l'équipement (BPE) de l'INSEE de 2014.

Cette carte présente les distances les plus courtes entre les communes et les principaux équipements et commerces. Il a été choisi de réaliser ce travail pour les équipements suivants :

- les supermarchés,
- les pharmacies,
- les médecins,
- les boulangeries.

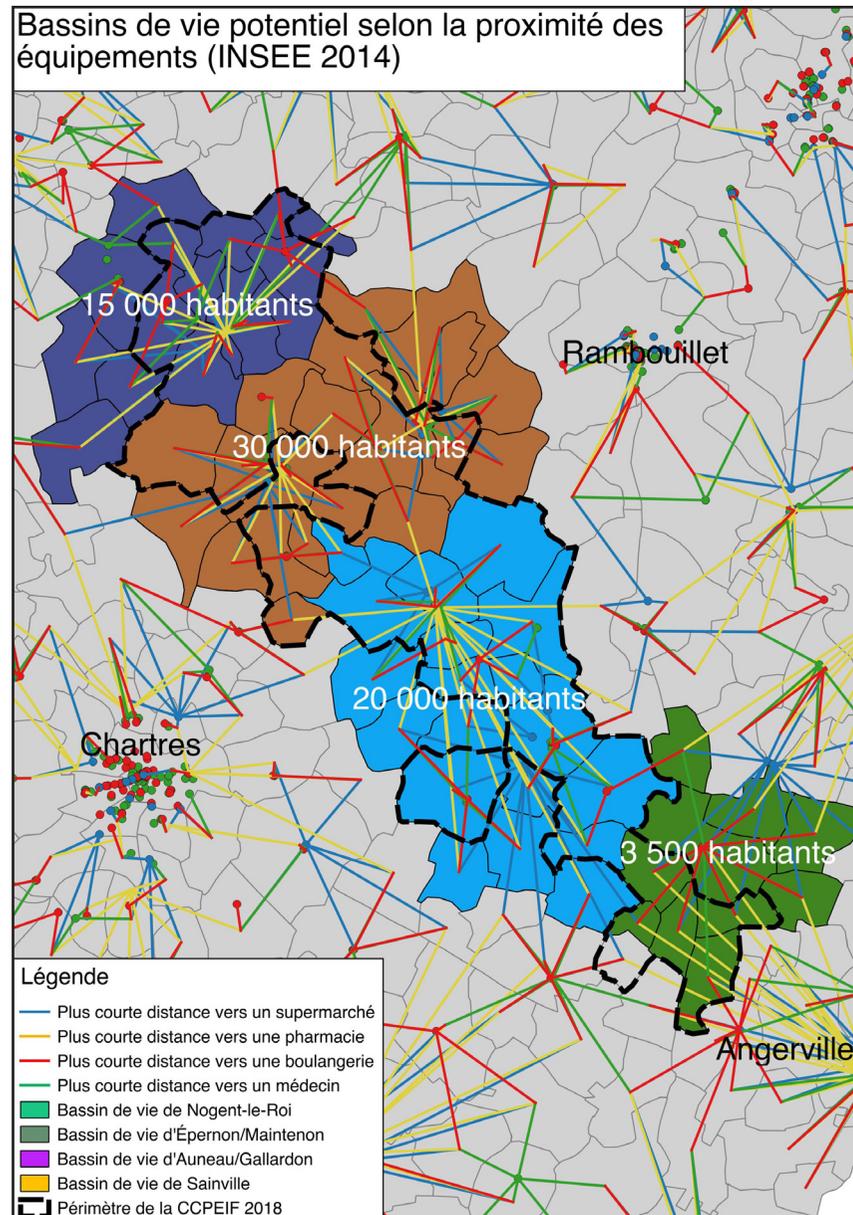
On retrouve ainsi 4 bassins de vie sur le territoire du SCOT:

- le bassin de vie de **Nogent-le-Roi** avec environ **15 000 habitants**,
- le bassin de vie d'**Épernon/Pierres** avec environ **30 000 habitants**,
- le bassin de vie d'**Auneau/Gallardon** avec environ **20 000 habitants**,
- le bassin de vie de **Sainville** avec environ **3 500 habitants**.

Si l'on se réfère au tableau de la page suivante, on peut en déduire que tous les bassins de vie n'ont le même potentiel en matière de zone de chalandise. Avec ses 30 000 habitants, le bassin de vie d'Épernon/Pierres peut accueillir la gamme de commerce « occasionnelle légère ». *A contrario*, avec environ 15 000 habitants, le bassin de vie de Nogent-le-Roi ne pourrait pas prétendre accueillir ce genre de commerces.

Base Permanente des Équipements (BPE de INSEE)

La base permanente des équipements (BPE) est réalisée par l'Insee annuellement, avec comme date de référence le 1er janvier, depuis 2007. Élaborée à partir de différentes sources administratives actualisées chaque année, cette base répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population.



Et demain..., le scénario au fil de l'eau

Des aires d'influence liées à l'emploi définissant des zones de chalandise

Pour affiner l'analyse des bassins de vie et du potentiel commercial de chacun, nous nous sommes appuyé sur les trajets domicile-travail et sur l'aire d'influence des pôles d'emplois d'Épernon, Maintenon, Nogent-le-Roi, Gallardon et Auneau.

Les cartes issues de cette analyse (cf. pages suivantes) montrent que les pôles majeurs ne drainent pas les mêmes territoires. ces aires d'influence se différencient par leur importance : L'aire d'influence d'Épernon regroupe plus de 50 000 habitants tandis que celle de Gallardon à peine 10 000 habitants.

Le tableau ci-contre propose des seuils de population nécessaire aux différents types d'activités commerciales. Au regard de ces seuils, il apparaît que seul l'aire d'influence d'Épernon pourrait accueillir l'ensemble de la gamme de commerces. On pourrait ainsi définir une nouvelle armature territoriale :

- 1 pôle supérieur : Épernon/Hanches pouvant accueillir tout type de commerces
- 1 pôle intermédiaire : Maintenon/Pierres pouvant accueillir les gammes quotidienne, hebdomadaire et occasionnelle
- 3 pôles de proximité : Auneau, Gallardon et Nogent-le-Roi avec les gammes quotidienne, hebdomadaire et occasionnelle lourde uniquement.

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Régulier	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans ...	> 1 000 hab.
	Hebdomadaire	Supermarché / hypermarché, alimentaire spécialisé ...	> 3 000 hab. pour les commerces < 300 m ² > 8 000 hab. pour les commerces > 1000 m ²
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie CD/DVD, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager	> 20 000 hab.
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage ...	> 10 000 hab.
Exceptionnelle		Mobilier, gros électroménager, gros bricolage / matériaux / revêtements, aménagement de la maison (cuisines, salles de bain), concepts spécifiques (village de marques)	> 40 000 hab.

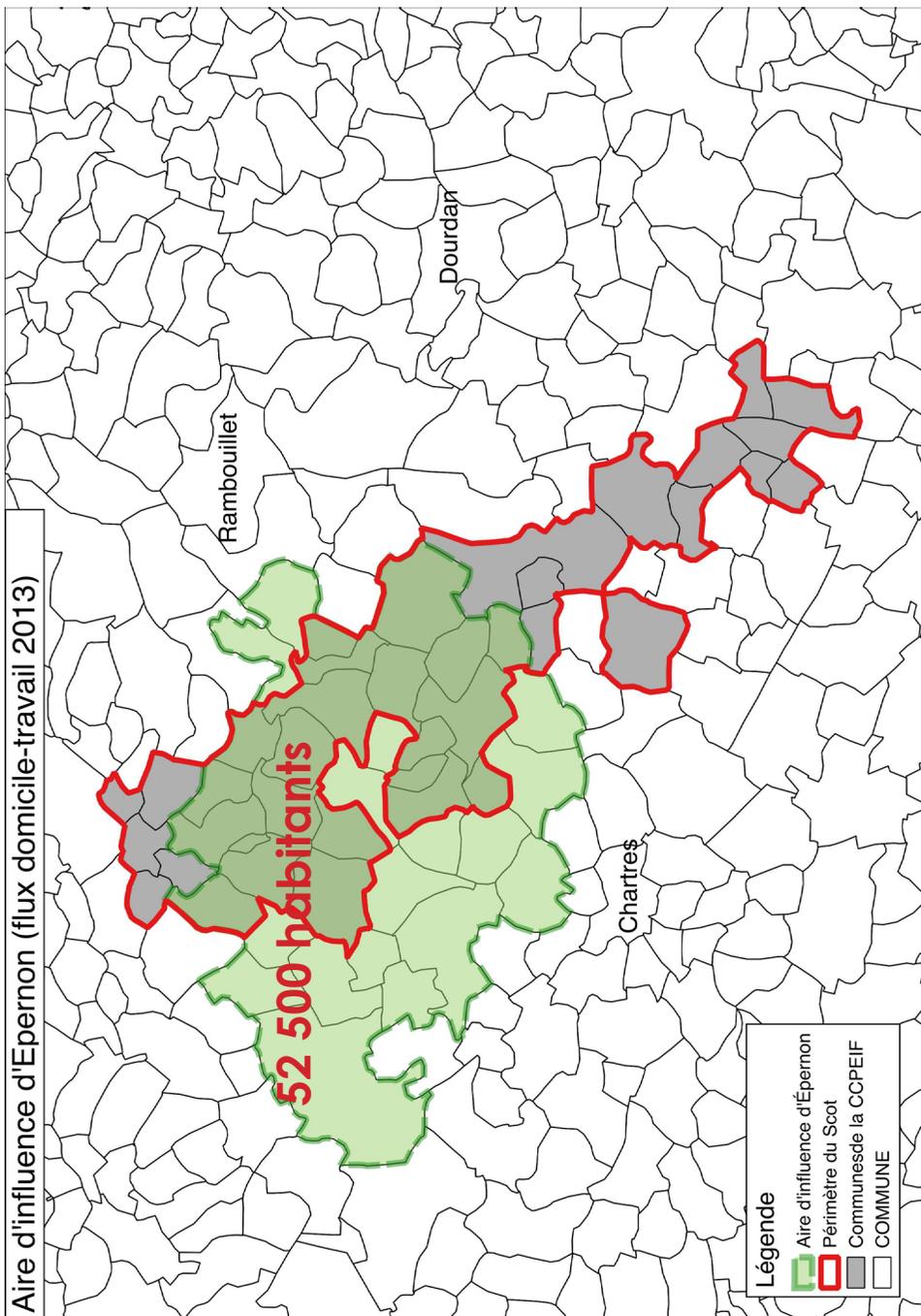
source : SIAM urba

Pour les autres communes (les villages notamment), il n'y a pas de raison de les hiérarchiser sur la question du commerce ; le SCOT n'a pas vocation à intervenir sur la possibilité ou non d'implantation des commerces dans ces communes.

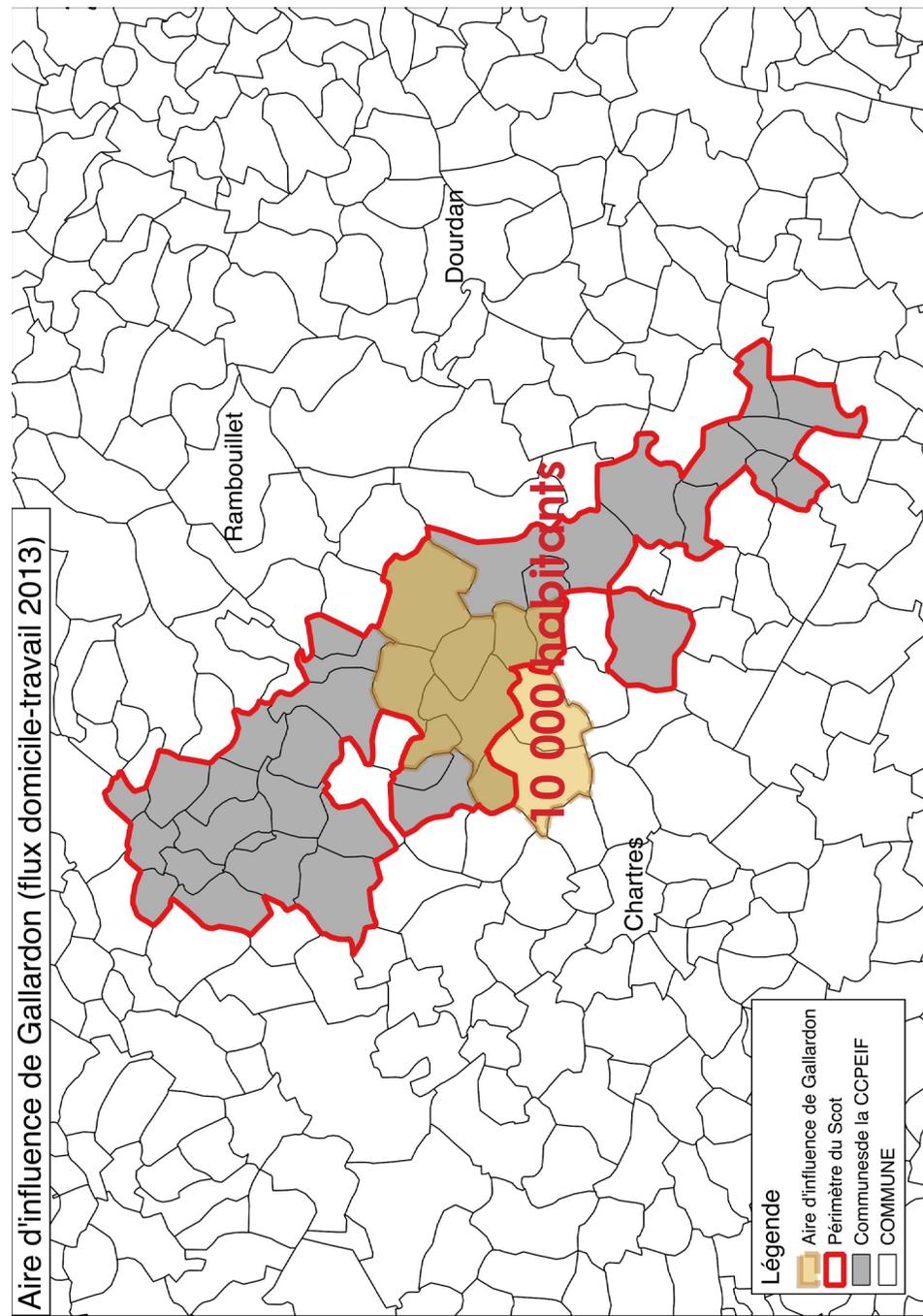
Le rôle du SCOT est d'accompagner les évolutions commerciales : partant du principe qu'il répond à ses propres règles, il n'y a pas lieu de rajouter de la contrainte dans un document de planification.



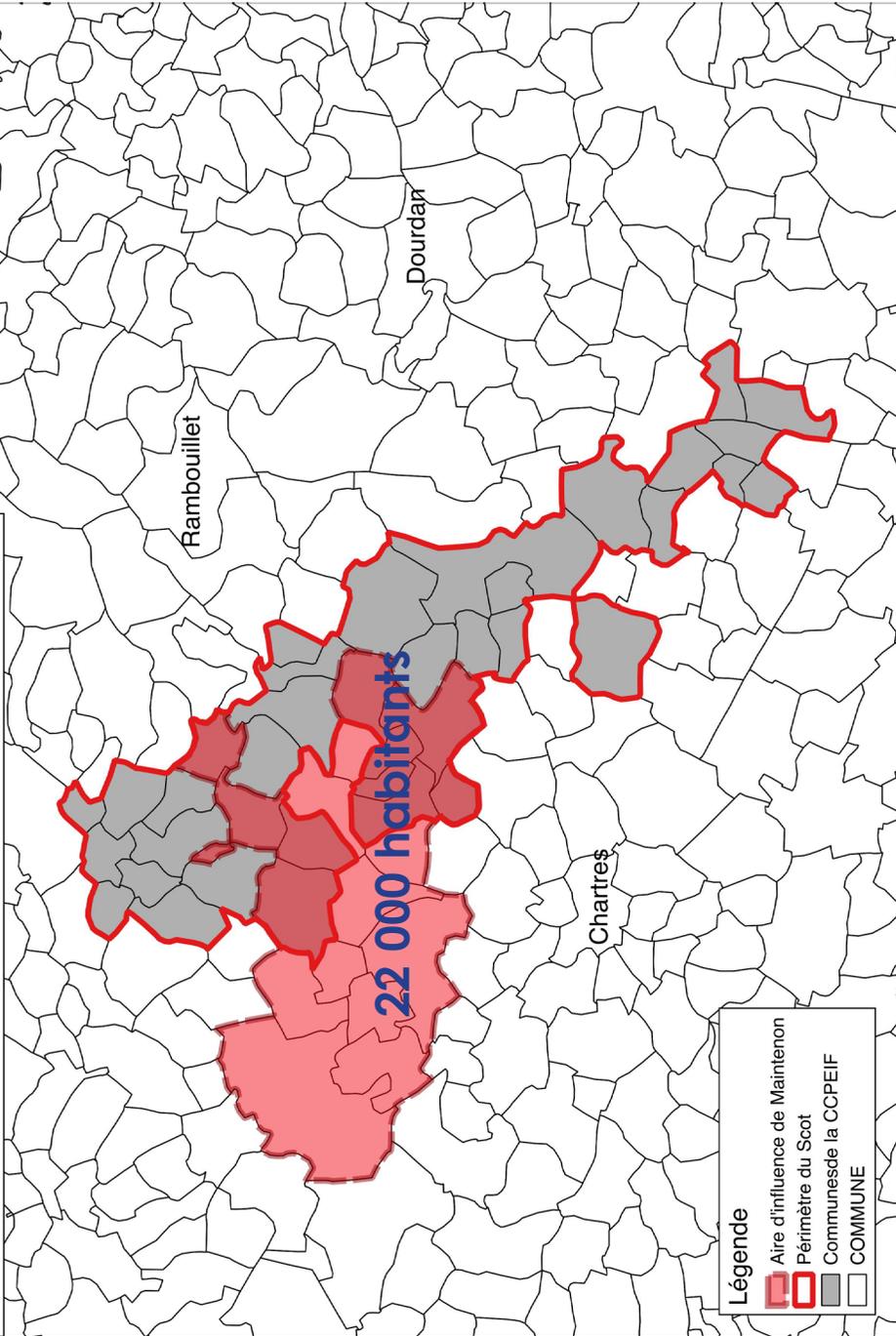
Aire d'influence d'Épernon (flux domicile-travail 2013)



Aire d'influence de Gallardon (flux domicile-travail 2013)



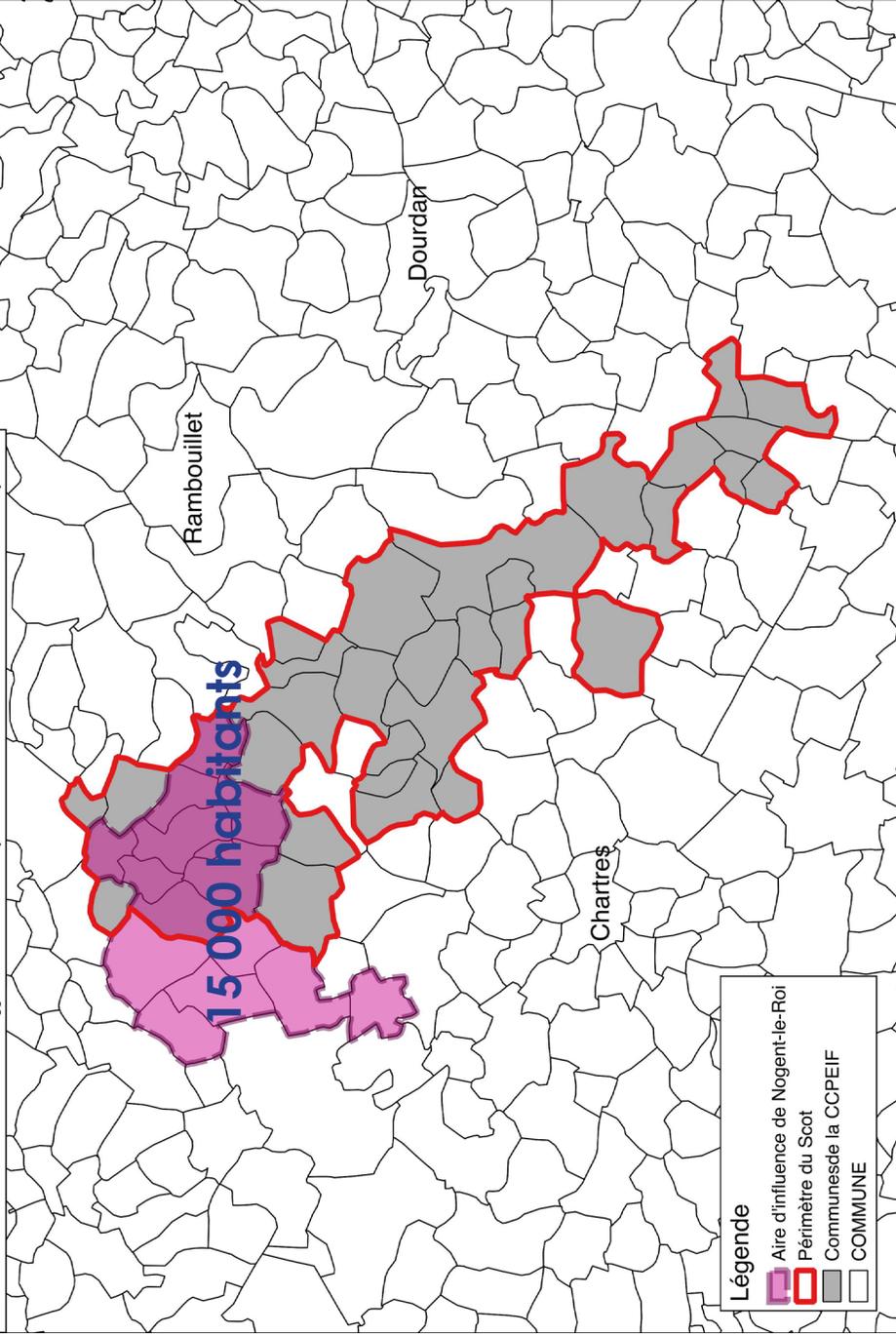
Aire d'influence de Maintenon (flux domicile-travail 2013)



Légende

- Aire d'influence de Maintenon
- Périmètre du Scot
- Communes de la CCPEIF
- COMMUNE

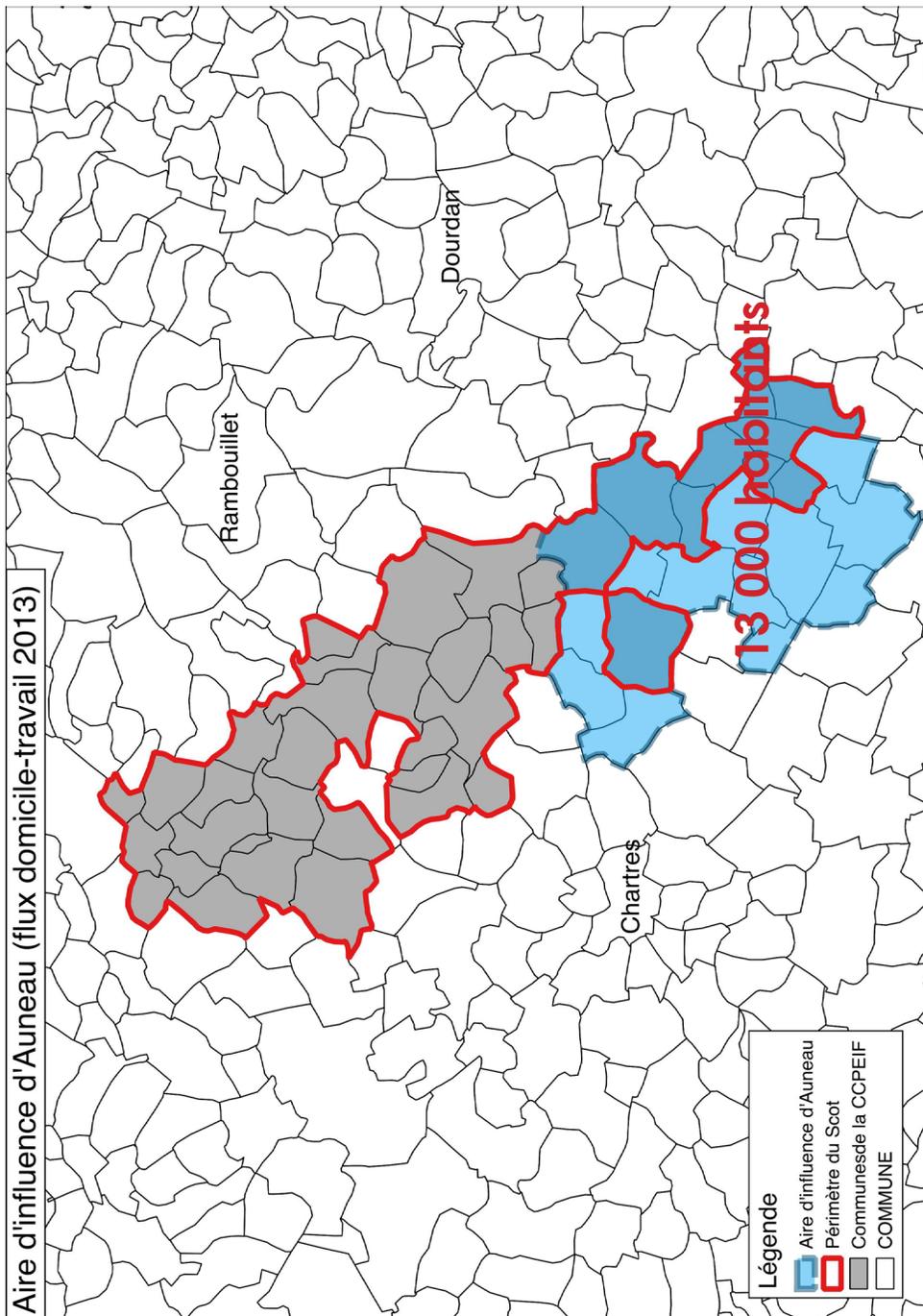
Aire d'influence de Nogent-le-Roi (flux domicile-travail 2013)



Légende

- Aire d'influence de Nogent-le-Roi
- Périmètre du Scot
- Communes de la CCPEIF
- COMMUNE





Et demain..., quelles alternatives au travers du SCoT?

Une croissance démographique mieux maîtrisée

Autrement dit, une croissance démographique qui marche sur ses 2 pieds :

- un solde naturel qui se maintient,
- du fait d'un solde migratoire qui redevient positif.

La prise en compte des évolutions de la structure par âge de la population

Anticiper les évolutions de la population (quantitatives et qualitatives) et essayer de les atténuer.

Un parc de logements plus adapté à la demande

En partant des éléments sur les évolutions futures de la population, réussir à proposer un parc de logement adapté aux différents besoins.

Éviter les conséquences de l'inadéquation du parc, et notamment une augmentation de la vacance structurelle.

Continuer de mobiliser et de mettre en valeur le parc de logement existant.

Pour la production de logements neufs au niveau des pôles majeurs, essayer de rabattre une partie sur les pôles complémentaires.

Un rééquilibrage entre les différentes centralités du territoire

Prôner le principe de proximité des équipements, services et commerces à l'échelle des bassins de vie.

Conclusion sur l'identité des bassins de vie

Une armature territoriale favorisant la proximité

L'attractivité du territoire ne réside pas uniquement dans sa situation vis-à-vis des grands bassins d'emplois (région parisienne, Chartres). Le territoire est constitué de plusieurs bassins de vie qui offrent une qualité d'équipements et de services supérieure à ce que l'on retrouve en moyenne sur des bassins de vie comparables.

L'offre commerciale s'appuie aussi sur cette armature de proximité. Il semble que le potentiel commercial de certain pôle ne soit pas assez mis en valeur (Épernon notamment) au regard de leurs aires d'influence. Pour autant, la volonté des élus est de prôner un équilibre entre les différents pôles du territoire, et de favoriser au mieux la proximité.

L'enjeu de la complémentarité des pôles pour limiter l'évasion commerciale

L'analyse de l'offre commerciale montre qu'il existe quelques carences, notamment sur les équipements de la maison et de la personnes. Ce sont ces manques qui alimentent l'évasion commerciale vers les agglomérations voisines. L'enjeu du Scot réside donc dans le renforcement de l'offre commerciale sur ces secteurs commerciaux.

La répartition des commerces par types permet aussi de mettre en évidence la nécessité de miser sur la complémentarité des pôles entre eux, mais aussi entre les centres-villes et les périphéries.

Entre équilibre et complémentarité des pôles sur l'offre commerciale

En matière d'offre commerciale, le territoire devra poursuivre un double objectif :

- Maintenir l'équilibre entre les différents pôles du territoire, tout en permettant à Épernon de jouer un rôle plus important à l'avenir,
- S'appuyer sur la complémentarité de ces pôles pour offrir une gamme complète (et ainsi limiter l'évasion vers les territoires voisins).

La stratégie commerciale portée par le Scot devra aussi permettre de revitaliser les centre-villes. Pour cela, il faudra trouver un équilibre entre ces derniers et les zones commerciales périphériques.



L'identité économique du territoire



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseuréliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com

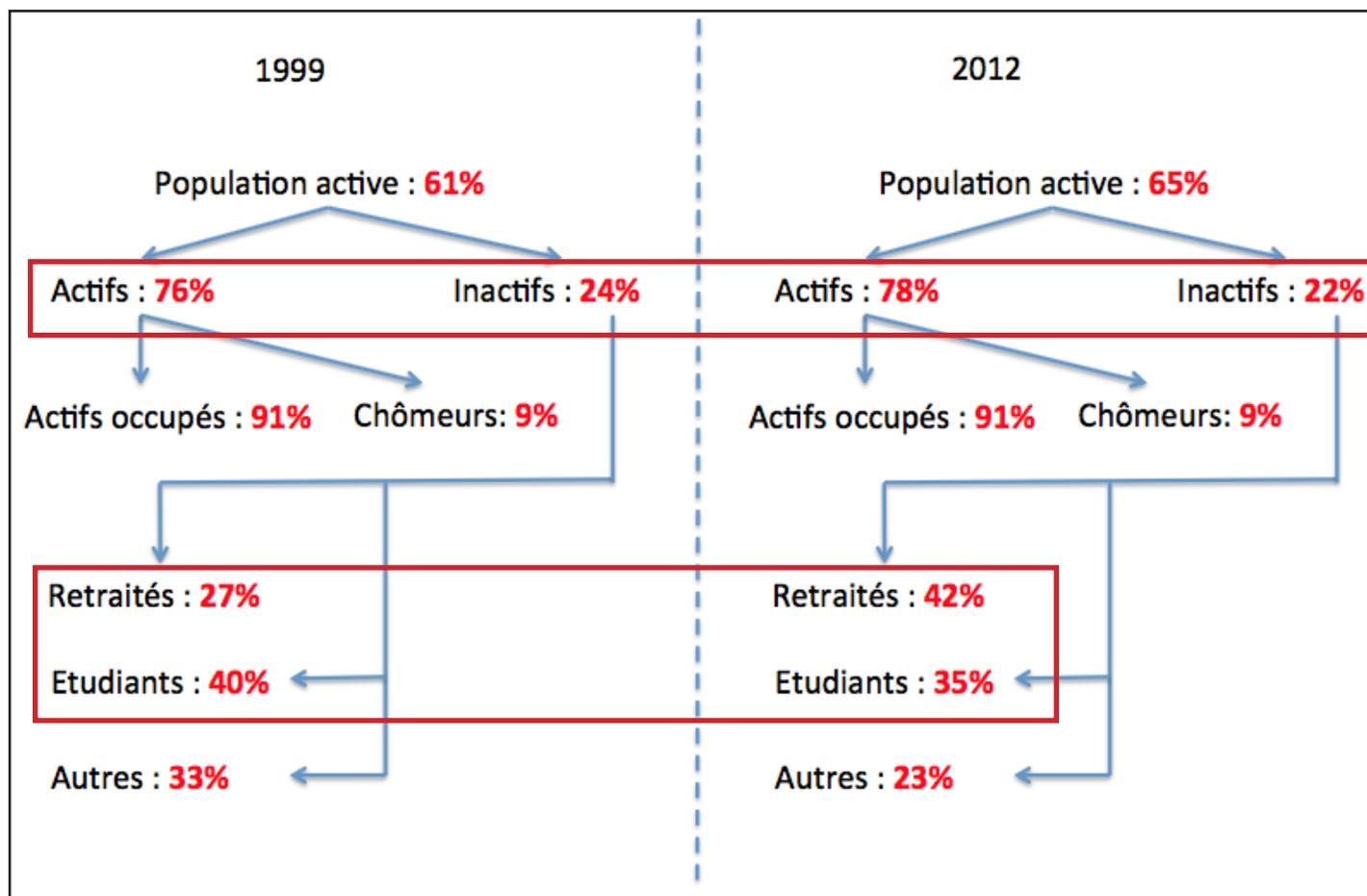


Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Une population active qui suit les évolutions démographiques

Entre 1999 et 2012, la structure de la population active a connu quelques évolutions. La population active en 2012 (personnes âgées de 15 à 64 ans) représente 65% de la population totale (contre 61% en 1999). La part des actifs augmente également (de 76% à 78%). Cela s'explique par l'arrivée ces dernières années de ménages actifs.

Même si la part des inactifs diminue (24% à 22%), on note un inversement de tendance sur ces dernières années : la part des étudiants diminue (40% à 35%) au profit de la part des retraités qui augmente (27% à 42%). Il s'agit ici d'une conséquence du vieillissement de la population.



Définitions :

Population active : part de la population âgées de 15 à 64 ans.

Actifs : Population présente sur le marché de l'emploi ; *a contrario*, les inactifs regroupent les retraités, étudiants, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler.

Actifs occupés : Population de l'ensemble des personnes ayant un emploi ; *a contrario*, les chômeurs représentent, au sens de l'INSEE, l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un.



Le profil des actifs : une sur représentation des CSP supérieures

Comparé à l'échelle départementale, le profil des actifs du territoire est assez net. On note une sur représentation des catégories socio-professionnelles supérieures (professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures) et une sous représentation des catégories inférieures (employés, ouvriers). Au niveau des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et agriculteurs, le territoire s'inscrit davantage dans les standards départementaux.

Cette répartition des CSP sur le territoire est un élément fort de l'identité économique.

Et demain..., le scénario au fil de l'eau

Une spécialisation qui s'accroît

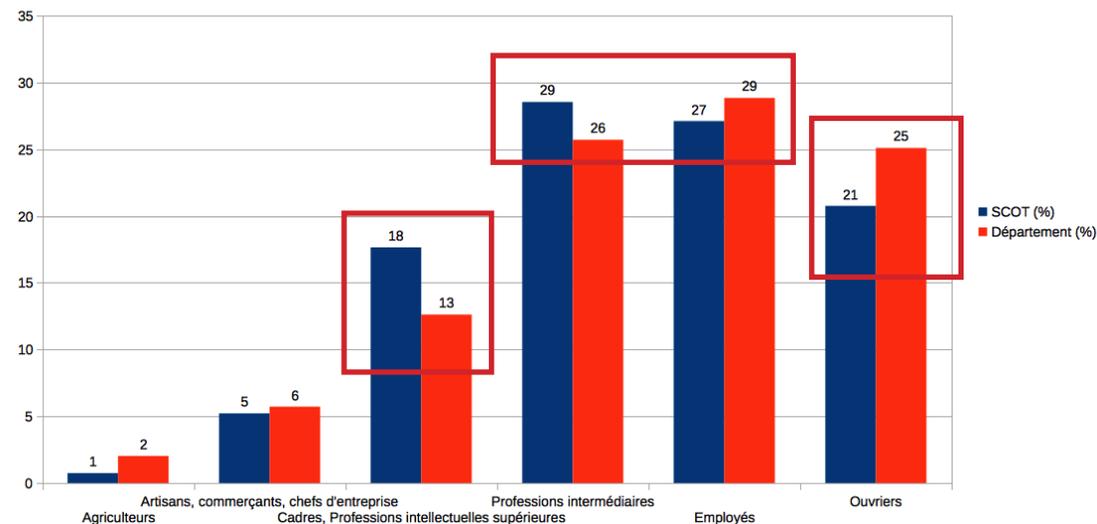
Entre 2007 et 2012, la population active a amplifié les disparités entre les différentes catégories socio-professionnelles, notamment entre les ouvriers (en baisse) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (en hausse). Cette évolution du profil territorial est un élément important dans l'identité économique du territoire.

Dans les prochaines années, il semblerait que ce genre d'évolution se poursuive, amplifiant ainsi la spécialisation du territoire. On le verra par la suite, cela correspond assez bien aux emplois présents sur le territoire.

Pour autant, est-il judicieux de spécialiser à ce point le territoire ? Ne faudrait-il pas maintenir un certain équilibre *a minima* ?

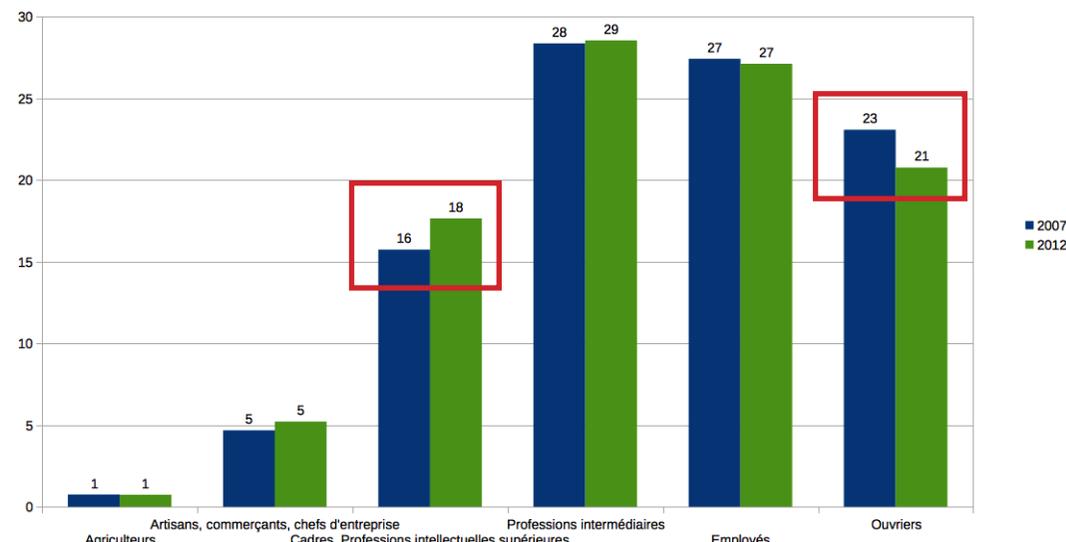
Répartition des actifs selon les CSP

Sur le périmètre du SCOT



Évolution des CSP entre 2007 et 2012

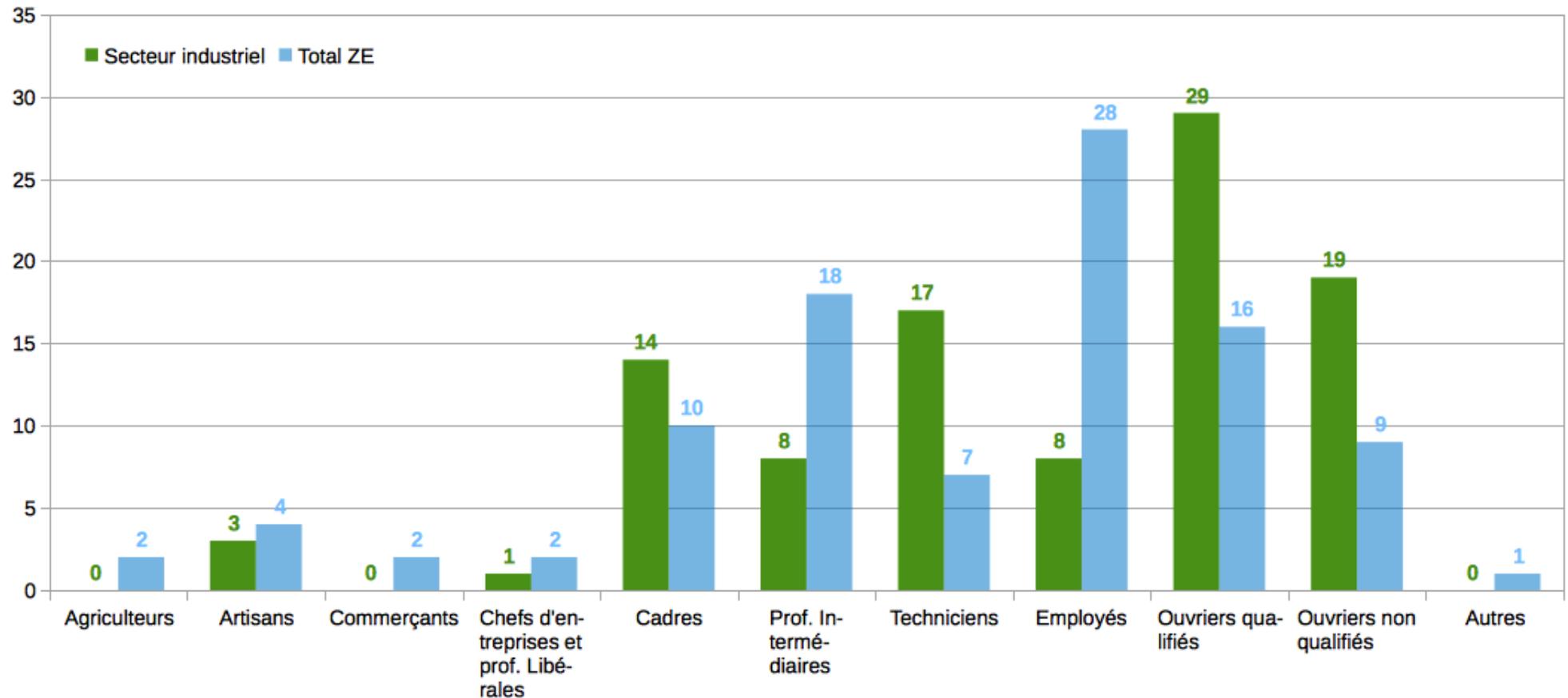
sur le territoire du SCOT



Le profil des actifs : une main d'œuvre qualifiée dans l'industrie

Répartition des actifs selon les CSP

Secteur industriel (en %)



En ciblant sur le secteur de l'industrie, le constat est encore plus clair. Le territoire offre une main d'œuvre très qualifiée par rapport au bassin d'emploi (ici on parle de la zone d'emploi de Chartres et de Dreux). Cette spécificité participe donc aussi de l'identité économique et industrielle du territoire. C'est un atout indéniable à prendre en compte dans le projet de territoire du Scot.



Le profil des emplois : une identité industrielle et productive ...

Tout comme pour la répartition des actifs, le territoire est assez spécifique sur son offre d'emplois. Comparé à la moyenne départementale, le secteur de l'industrie génère une part importante des emplois. On retrouve même un certain équilibre entre les différentes sphères de l'économie : la sphère productive (agriculture, industrie), la sphère résidentielle ou présente (construction, commerces et services), et la sphère publique (administration).

Cette spécificité est au cœur de l'identité économique, et contribue à l'attractivité du territoire.

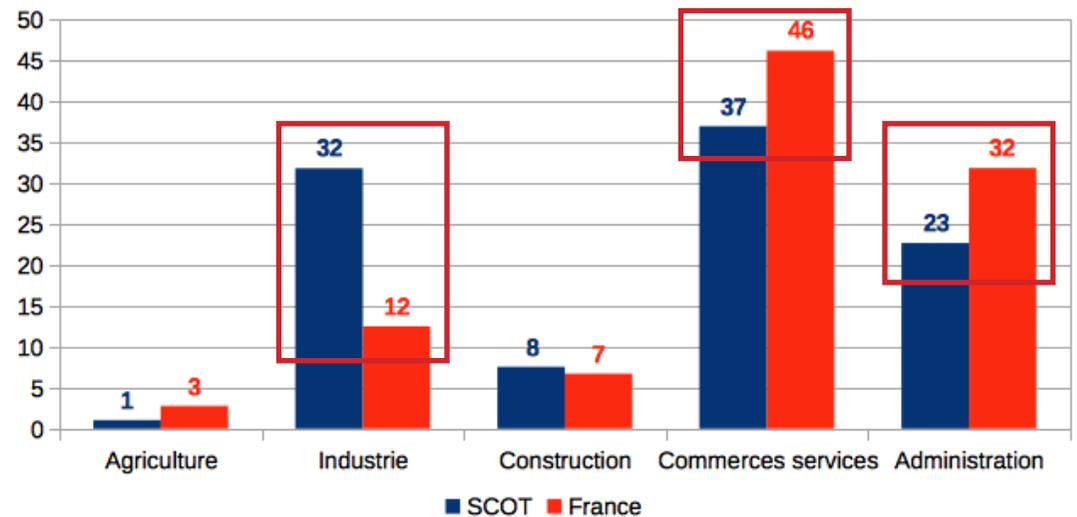
Et demain..., le scénario au fil de l'eau

Vers une résidentialisation de l'économie ?

Le caractère productif du territoire risque d'être en danger dans les prochaines années. Si l'on se réfère aux dernières années, la part des emplois dans l'industrie a diminué passant de 38% en 2007 à 32% en 2012. *A contrario*, le territoire compte plus d'emplois liés aux commerces, transports et services. Tout cela correspond en réalité à des destructions d'emplois industriels couplées et à des créations d'emplois de service.

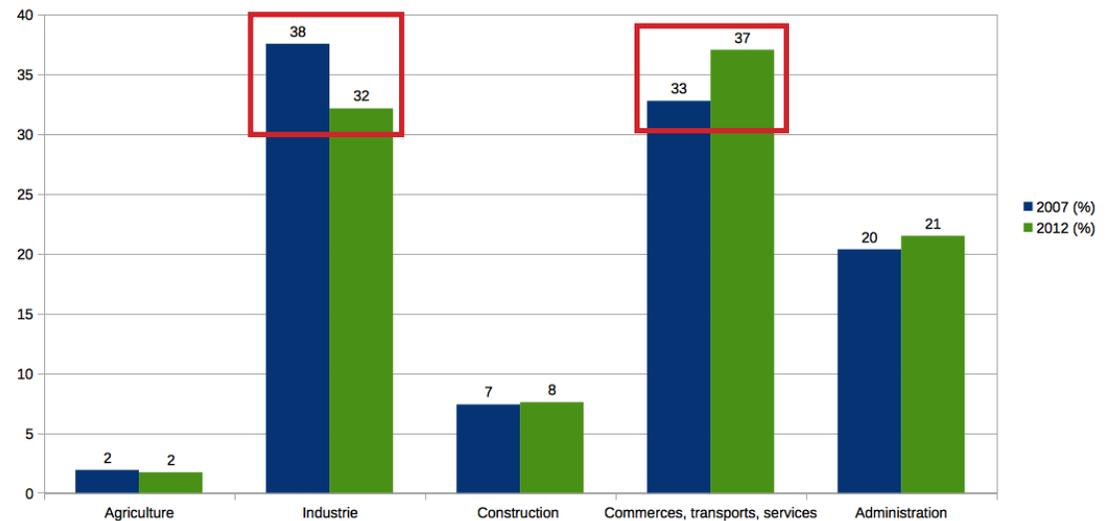
Cette évolution est assez significative, et renvoie à des tendances nationales de déclin de l'activité industrielle (ou plus généralement de production) au profit de l'économie des services. La question à se poser est de savoir si l'on souhaite voir disparaître cette spécificité du territoire au profit d'un profil économique plus classique pour ce type de territoire périurbain ?

Répartition des emplois selon le secteur d'activités



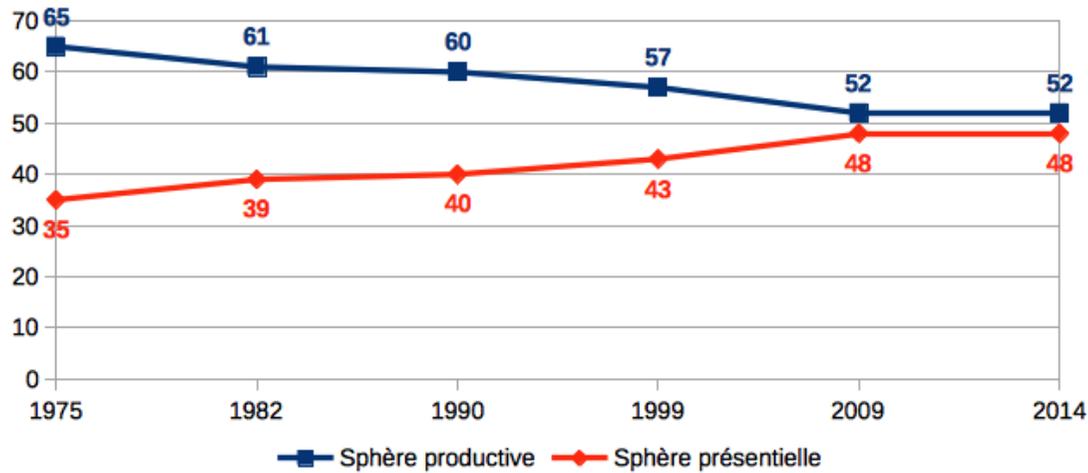
Evolution des emplois selon le secteur d'activité

sur le périmètre du SCOT



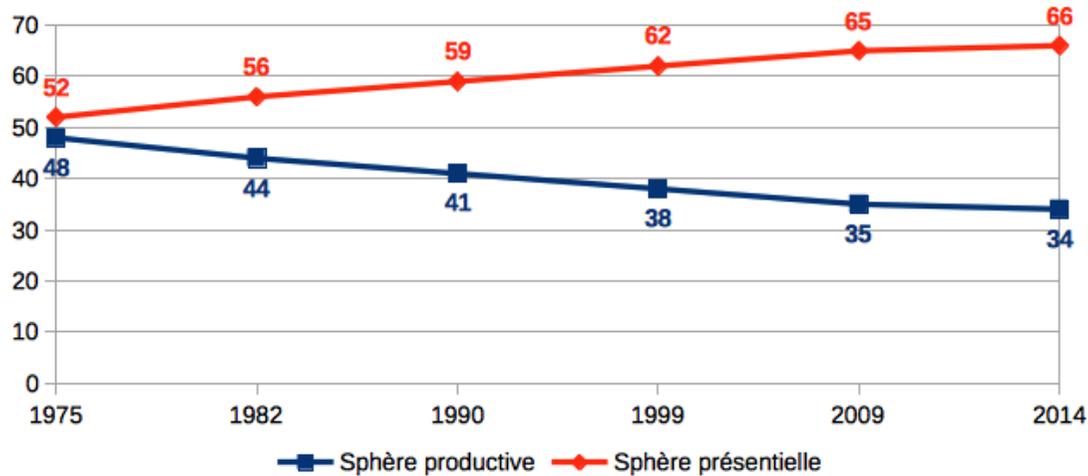
Répartition des emplois selon les sphères économiques

À l'échelle du territoire (en %)

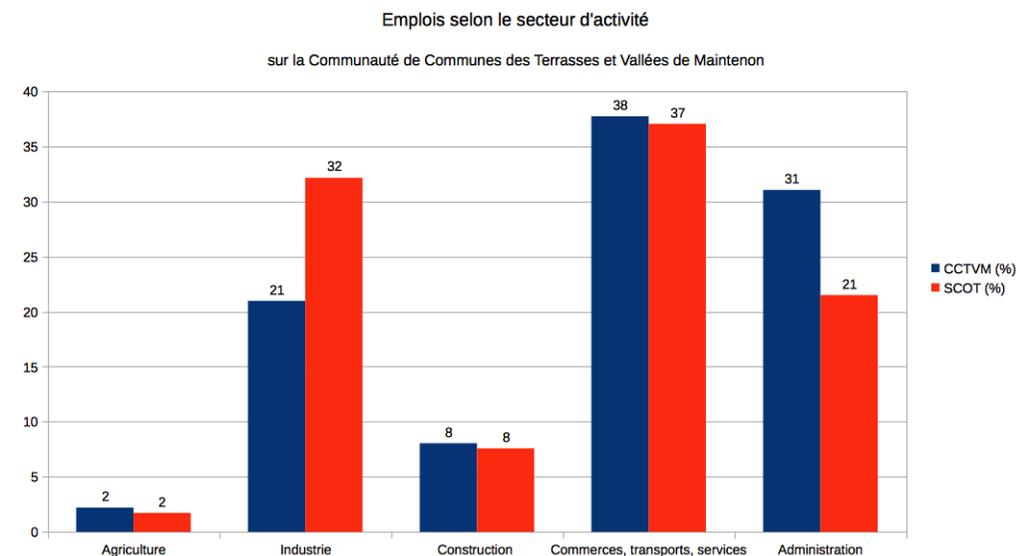
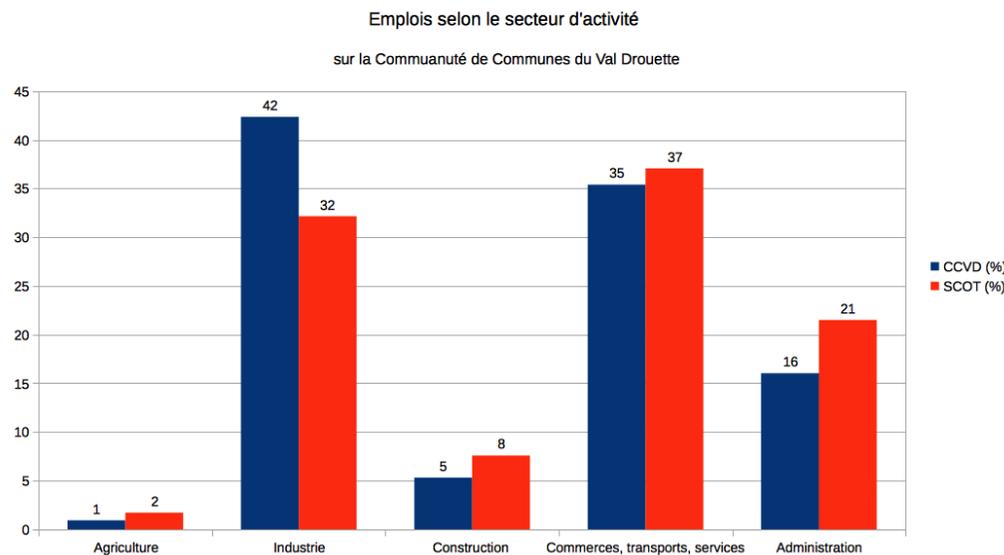
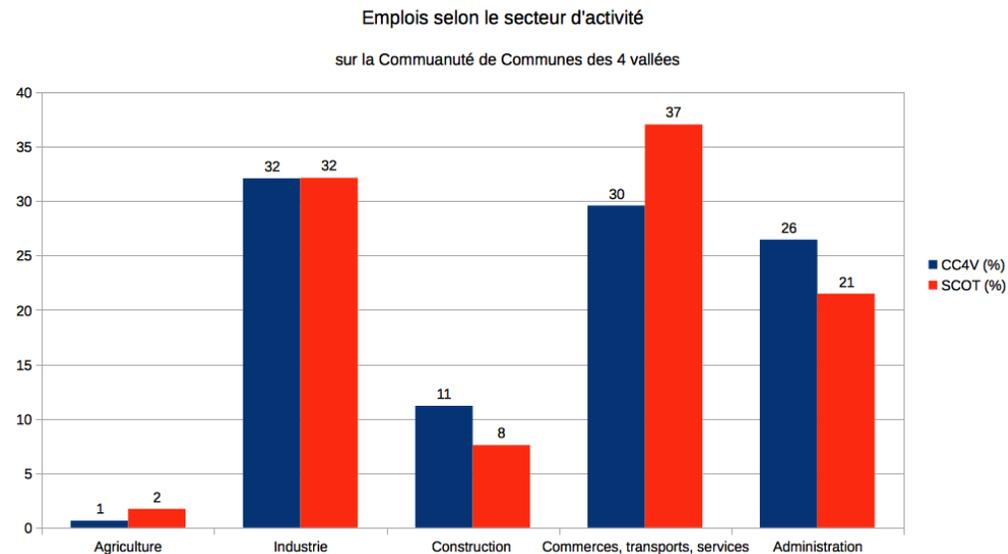
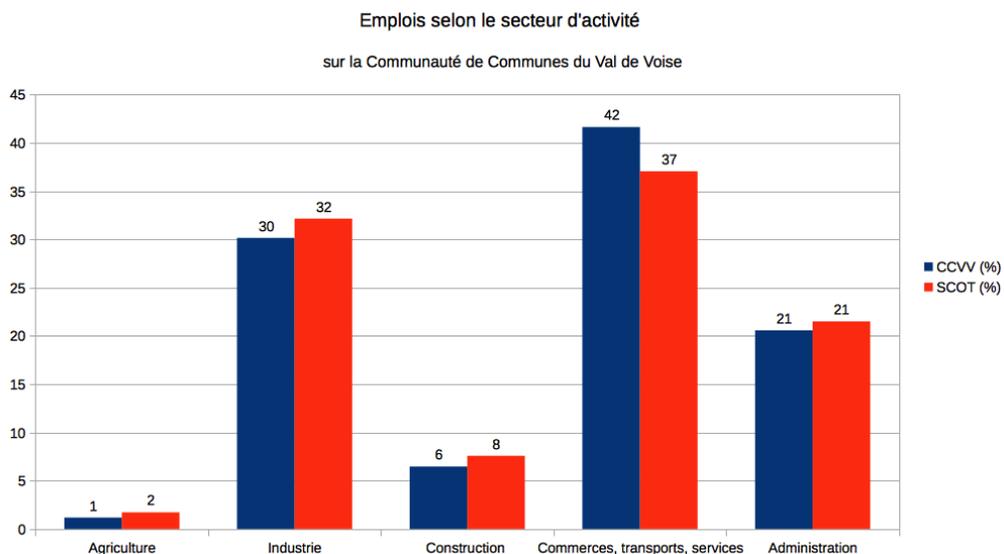


Répartition des emplois selon les sphères économiques

Échelle nationale (en %)



... plus ou moins marquée selon les bassins de vie



Cette spécificité productive est plus ou moins marquée selon les bassins de vie. Par exemple, elle est moins forte sur le bassin de vie de Maintenon où l'on retrouve davantage d'emplois liés à l'administration.



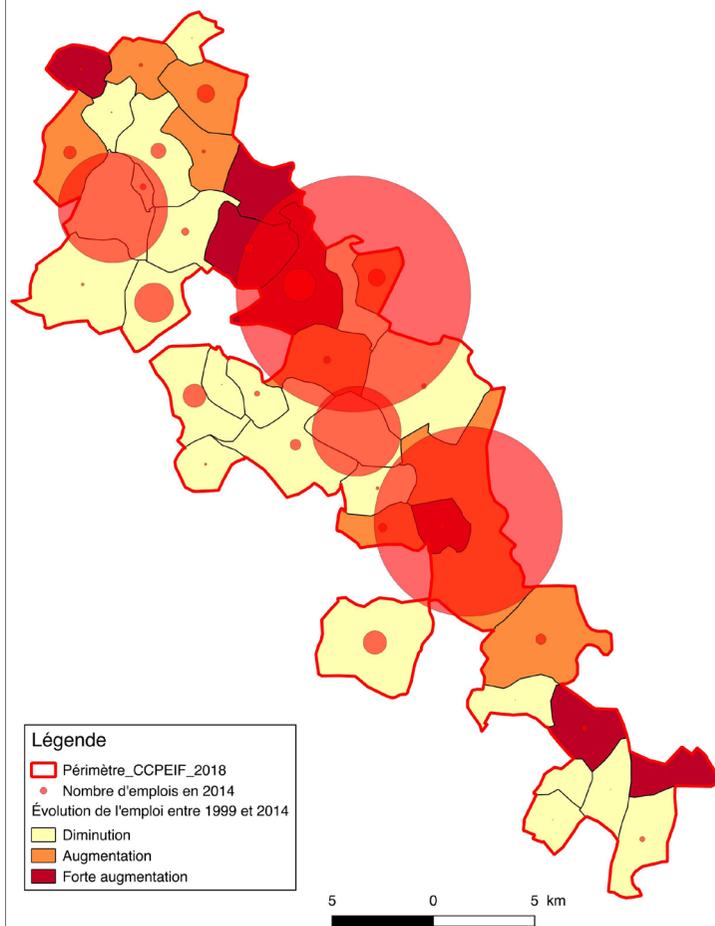
Un territoire périurbain avec des pôles d'emplois importants

Du point de vue de la répartition de l'emploi sur le territoire, on note que les pôles urbains (Épernon, Gallardon, Auneau et Nogent-le-Roi) regroupent près de 70% des emplois du territoire. En y ajoutant les communes de Hanches et de Pierres, on atteint 3 emplois sur 4.

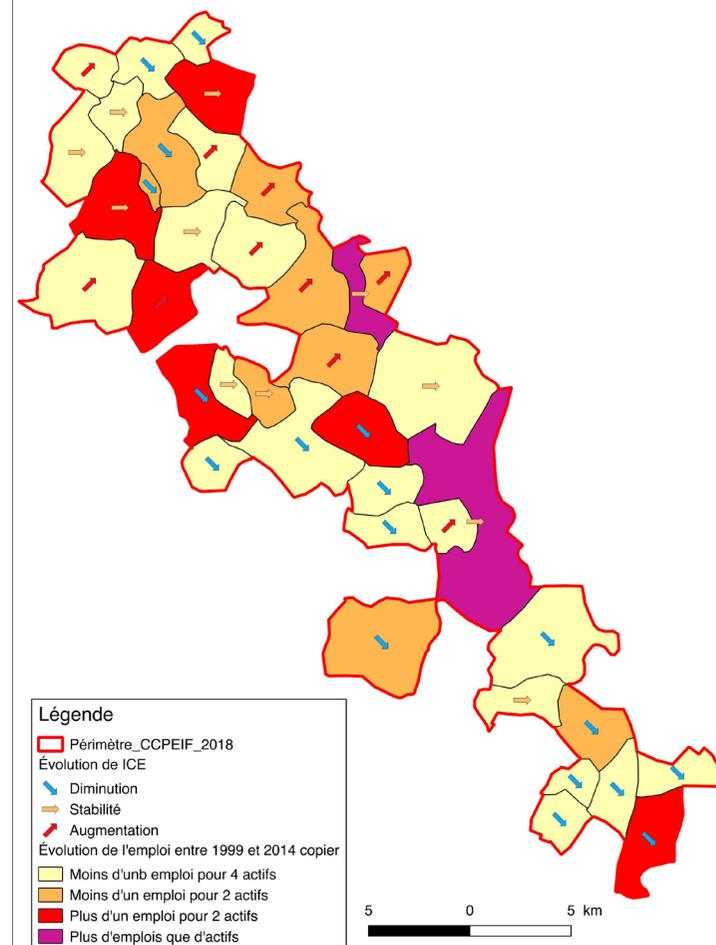
Pour autant, et à l'exception d'Auneau, ces pôles ont connu sur les dernières années une diminution du nombre d'emploi au profit des communes voisines. C'est notamment le cas des communes de Hanches qui profitent du manque de foncier économique sur les pôles voisins.

L'indicateur de concentration d'emplois (définition ci-dessous), renforce la notion de polarité économique des pôles, et notamment d'Épernon et d'Auneau qui sont les 2 seules communes à offrir plus d'emplois que d'actifs résidents.

Nombre d'emplois en 2014 et son évolution depuis 1999



Indicateur de concentration d'emploi et son évolution



Indicateur de concentration d'emplois (ICE) :

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Si cet indicateur est supérieur à 1, cela signifie que le territoire offre plus d'emplois que d'actifs.

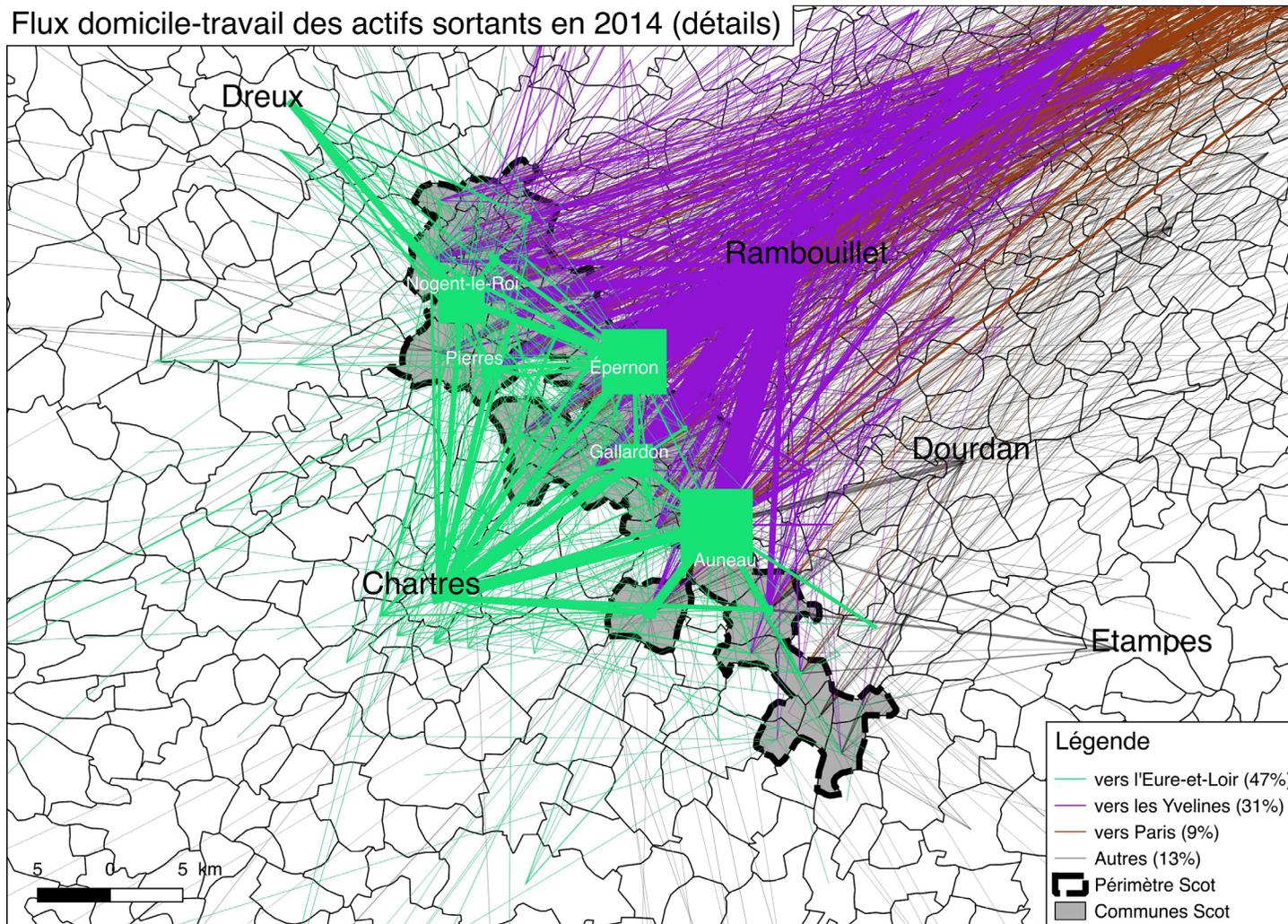
Flux domicile-travail : un territoire tourné vers la région parisienne

L'analyse des flux domicile-travail entrants et sortants illustre le rôle de charnière du territoire : charnière entre la région parisienne et l'Eure-et-Loir.

Sur les flux sortants, la carte ci-contre parle d'elle-même ... Les actifs du territoire occupent dans leur très grande majorité des emplois en région parisienne, et notamment vers le département voisin des Yvelines. Les pôles de Chartres et de Dreux accueillent également de nombreux actifs du territoire.

Quant aux flux entrants (cf. carte page suivante), on remarque que le territoire attire davantage d'actifs euréliens que issus de la région parisienne. Cette carte illustre aussi la certaine attractivité économique du territoire vis-à-vis de ses voisins. C'est un élément important à prendre en compte dans la notion d'identité.

Flux domicile-travail des actifs sortants en 2014 (détails)



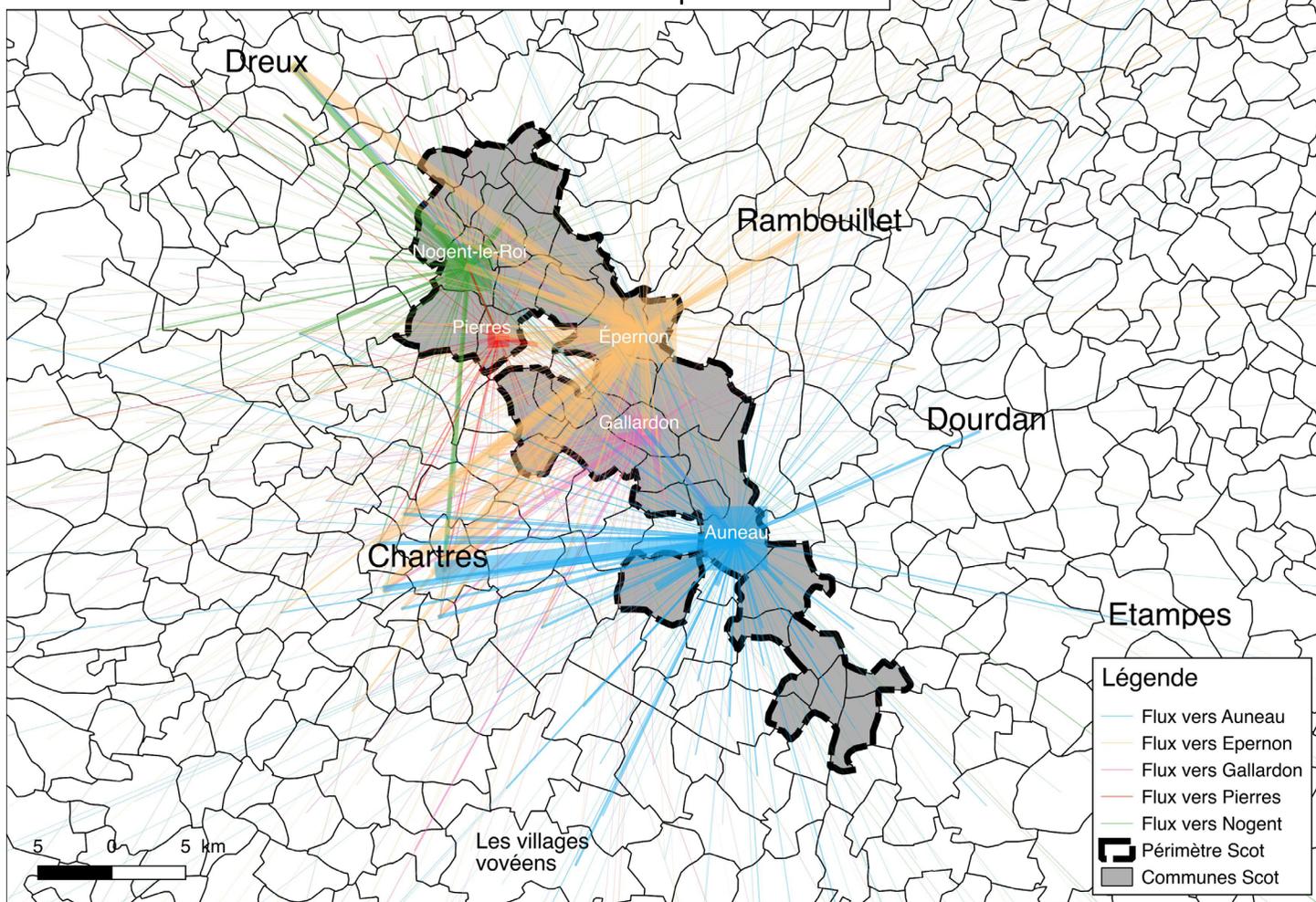
Les flux domicile-travail selon l'INSEE :

« Le recensement permet de mesurer le nombre de personnes qui résident et travaillent dans deux communes différentes de France ou qui résident en France et déclarent travailler à l'étranger. Il mesure donc un nombre de « migrants alternants » et non un nombre de déplacements. La fréquence (quotidienne, hebdomadaire...) des déplacements n'est pas observée ».



Flux domicile-travail : un territoire qui attire des actifs d'Eure-et-Loir

Flux domicile-travail des actifs entrants vers les pôles en 2014



Et demain..., le scénario au fil de l'eau

Un décalage accru entre lieu de résidence et lieu de travail

Le diagnostic montre que le territoire accueille d'une part de nombreux actifs travaillant en région parisienne, et d'autre part des emplois occupés par des euréliens voisins.

Malgré le fait que nombre d'actifs profitent de la ligne TER pour se rendre au travail, cette situation risque d'engendrer une augmentation des trajets en voiture, et par conséquent, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

L'enjeu du maintien et de la création d'emplois est essentielle pour préserver l'identité économique du territoire, et pour limiter les déplacements liés au travail.

Les flux domicile-travail selon l'INSEE :

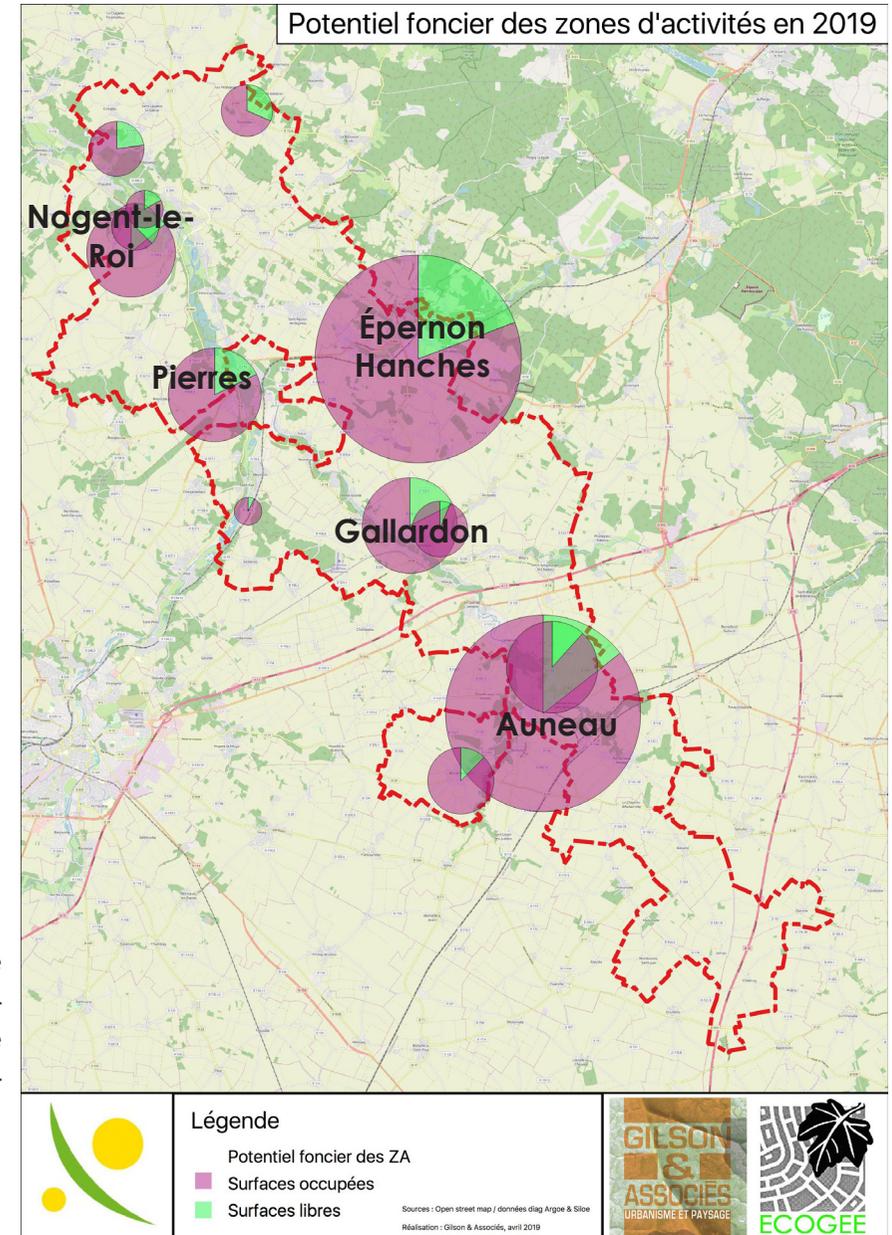
Le recensement permet de mesurer le nombre de personnes qui résident et travaillent dans deux communes différentes de France ou qui résident en France et déclarent travailler à l'étranger. Il mesure donc un nombre de « migrants alternants » et non un nombre de déplacements. La fréquence (quotidienne, hebdomadaire...) des déplacements n'est pas observée.



Un réseau de zones d'activités maillant efficacement le territoire

Classe	ZAE	Commune	Périmètre total (ha)	Surfaces actuelles (ha)	
				Surface occupée	Potentiel d'intensification
1	ZAE d'Auneau	AB2S	117,5	100,5	17,0
	PA du Val Drouette	Épernon-Droue	131,5	112,2	19,3
2	ZAE du Pays Alnélois	AB2S	25,7	24,7	1,0
	ZAE du Poirier	Nogent-le-Roi	24,4	20,9	3,5
	ZAE de Pierres	Pierres	26,8	22,0	4,8
	ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	28,1	23,1	5,0
3	ZAE des Longs Réages	Béville	13,6	12,9	0,7
	ZAE Bailleau Armenonville	Bailleau	12,6	8,1	4,5
	ZAE des Réservoirs	Nogent-le-Roi	6,9	4,3	2,6
	ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	9,5	8,9	0,6
	ZAE Croix Brisée	Hanches	4,3	2	2,3
	ZAE de Dionval	Saint-Piat	2,4	2,2	0,2
4	ZA des Bouleaux	Faverolles	8,3	5,7	2,6
	ZAE du Quai	Nogent-le-Roi	4,4	3,7	0,7
	ZAE de Mormoulins	Chaudon	9,3	4,9	4,4
Total			425,3	356,1	69,2

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France offre un réseau de zones d'activités efficace (permettant de mailler la quasi totalité du territoire), et qui offre encore des disponibilités intéressantes : **69,2 ha** de potentiel mobilisable (dents creuses et surfaces viabilisées en cours de commercialisation).



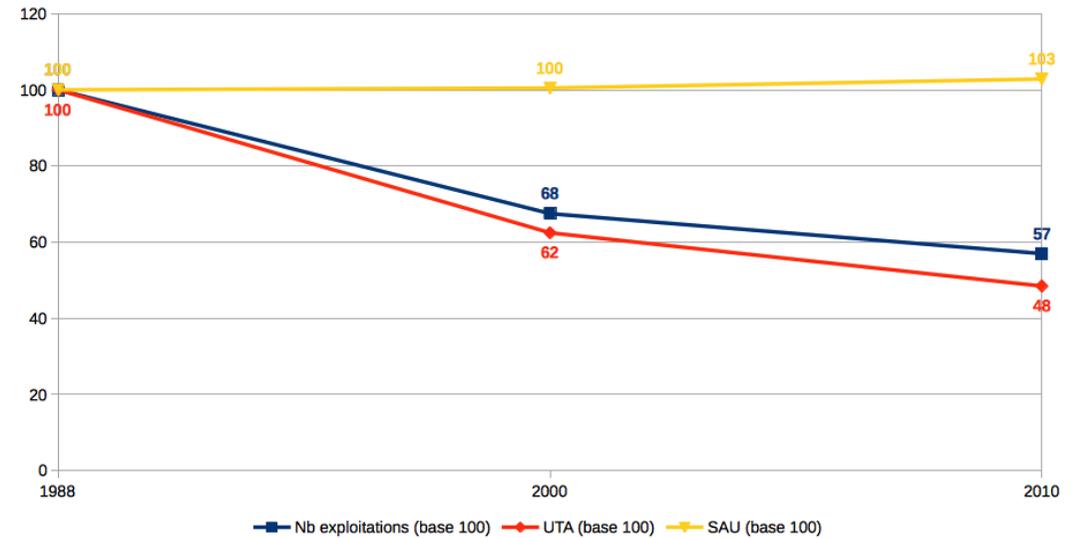
Des évolutions dans l'agriculture à prendre en compte

L'activité agricole continue d'évoluer sur le territoire. En matière d'emplois tout d'abord, la part de l'agriculture a été divisé par deux entre 1999 et 2014 passant de 2,3% à 1,1%.

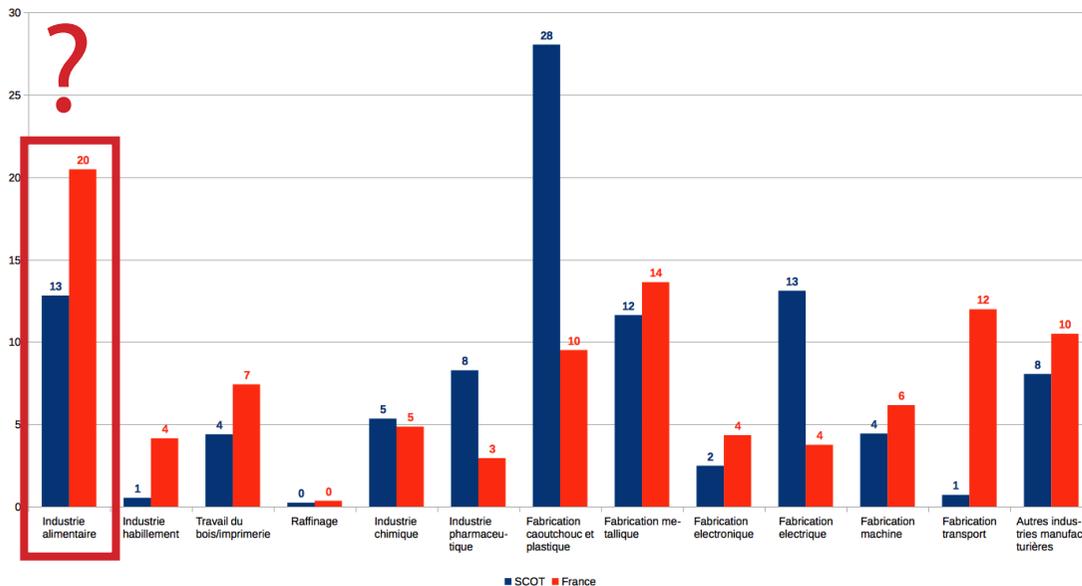
Le nombre d'exploitations diminue également. C'est ce que montre le graphique ci-contre. Il est passé de 437 exploitations en 1988 à 295 en 2000 et à 249 en 2010. On retrouve ce rythme à la baisse au niveau des UTA (unités de travail annuel). Elles étaient de 557 en 1988 à 270 en 2010.

Le graphique ci-contre montre également que la SAU (surface agricole utilisée) est en légère augmentation entre 1988 et 2010. On est donc en présence d'une évolution majeure de l'agriculture avec des exploitations de plus en plus grandes mais avec de moins en moins d'emplois.

Évolutions de l'activité agricole entre 1988 et 2010



Répartition des emplois de l'industrie manufacturière



Cette SAU représente environ 29 000 ha en 2010, soit 6,5% de la SAU départementale. La production agricole quant à elle est de 27 millions d'euros, soit 5% de la PBS (production brute standard) départementale. Notons aussi que la part de la SAU diffère selon les bassins de vie. Les cartes des pages suivantes montrent que la partie sud de la Communauté de communes est plus marquée par l'activité agricole ; On rentre pleinement dans la plaine de Beauce.

Enfin, le graphique ci-contre présente la répartition des emplois industriels sur le territoire et la moyenne nationale par secteur. On remarque que l'industrie agroalimentaire est moins représentée qu'au niveau national. Au regard du caractère industriel du territoire, il existe sans doute là une opportunité de diversification intéressante pour l'avenir.



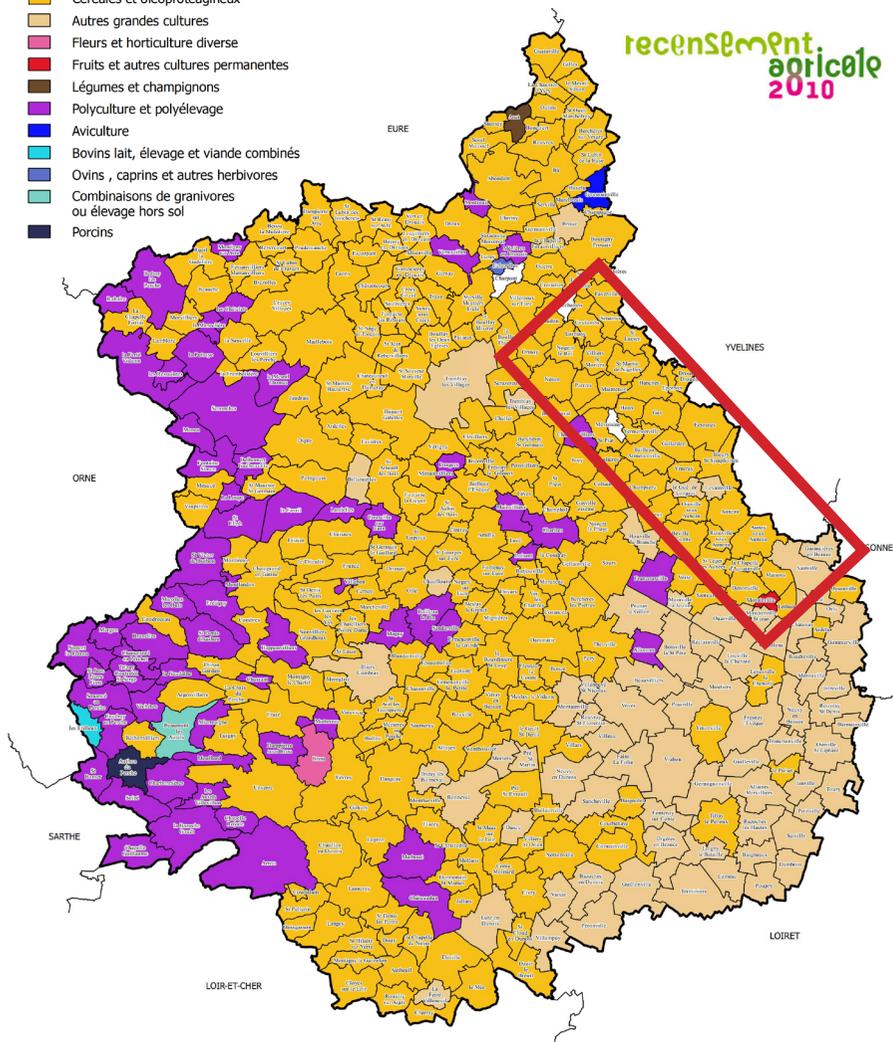
Les Orientations Technico-économiques des Exploitations d'Eure-et-Loir (OTEX)

OTEX majoritaire par communes

- Pas de données
- Céréales et oléoprotéagineux
- Autres grandes cultures
- Fleurs et horticulture diverse
- Fruits et autres cultures permanentes
- Légumes et champignons
- Polyculture et polyélevage
- Aviculture
- Bovins lait, élevage et viande combinés
- Ovins, caprins et autres herbivores
- Combinaisons de granivores ou élevage hors sol
- Porcins

Le Recensement Général Agricole est mis à jour tous les dix ans.

recensement agricole 2010



DDT 28
Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 29 juin 2018

Cartographie issue de BD PARCELLAIRE ©
© IGN - Paris
Protocole IGN interministériel 2011
reproduction interdite
Sources des données : RGA 2010
Nom du fichier : ATLAS_2018_OTEX_2010.qgs

Part de la Surface Agricole Utilisée (SAU) dans les communes d'Eure-et-Loir

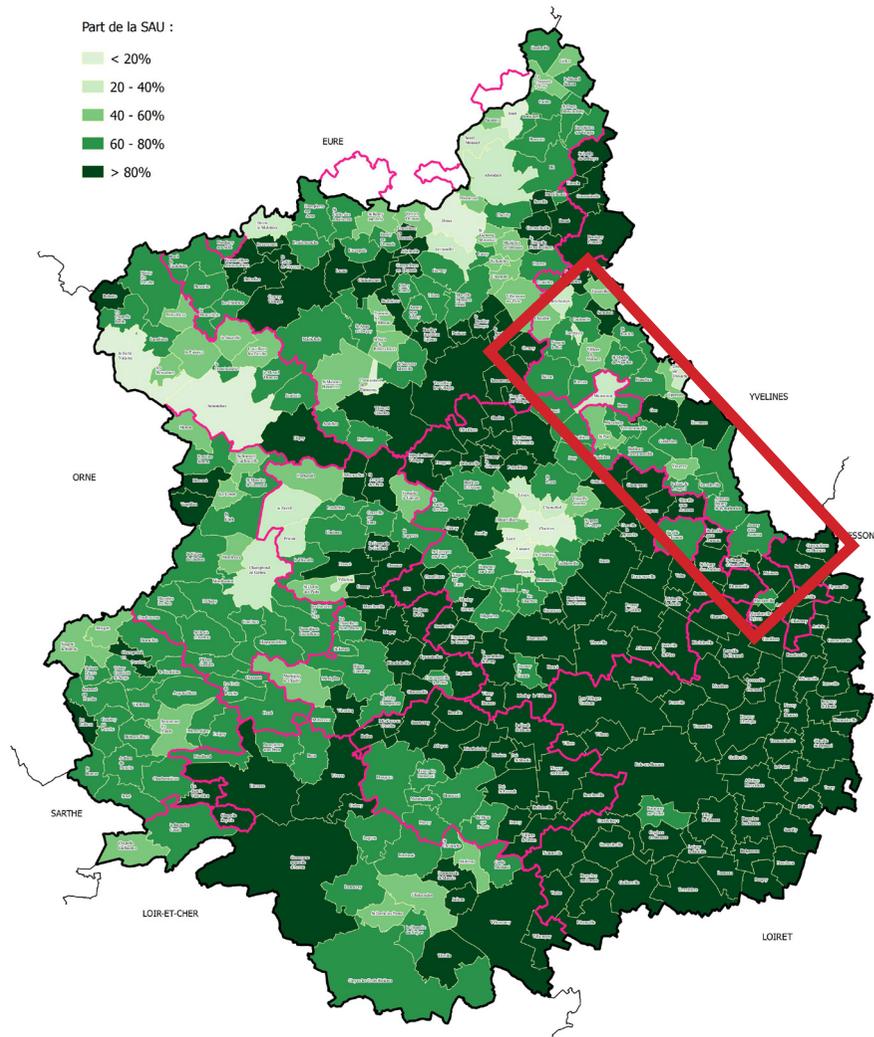
Pourcentage de la SAU par rapport à la surface communale

Données et limites de communes de 2017

Limites des EPCI 2018

Part de la SAU :

- < 20%
- 20 - 40%
- 40 - 60%
- 60 - 80%
- > 80%



DDT 28
Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 18 juin 2018

Cartographie issue de BD PARCELLAIRE ©
© IGN - Paris
Protocole IGN interministériel 2011
reproduction interdite
Sources des données : DDT 28
Nom du fichier : ATLAS_2018_SAU_communes_2017



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseuréliennesidf.fr

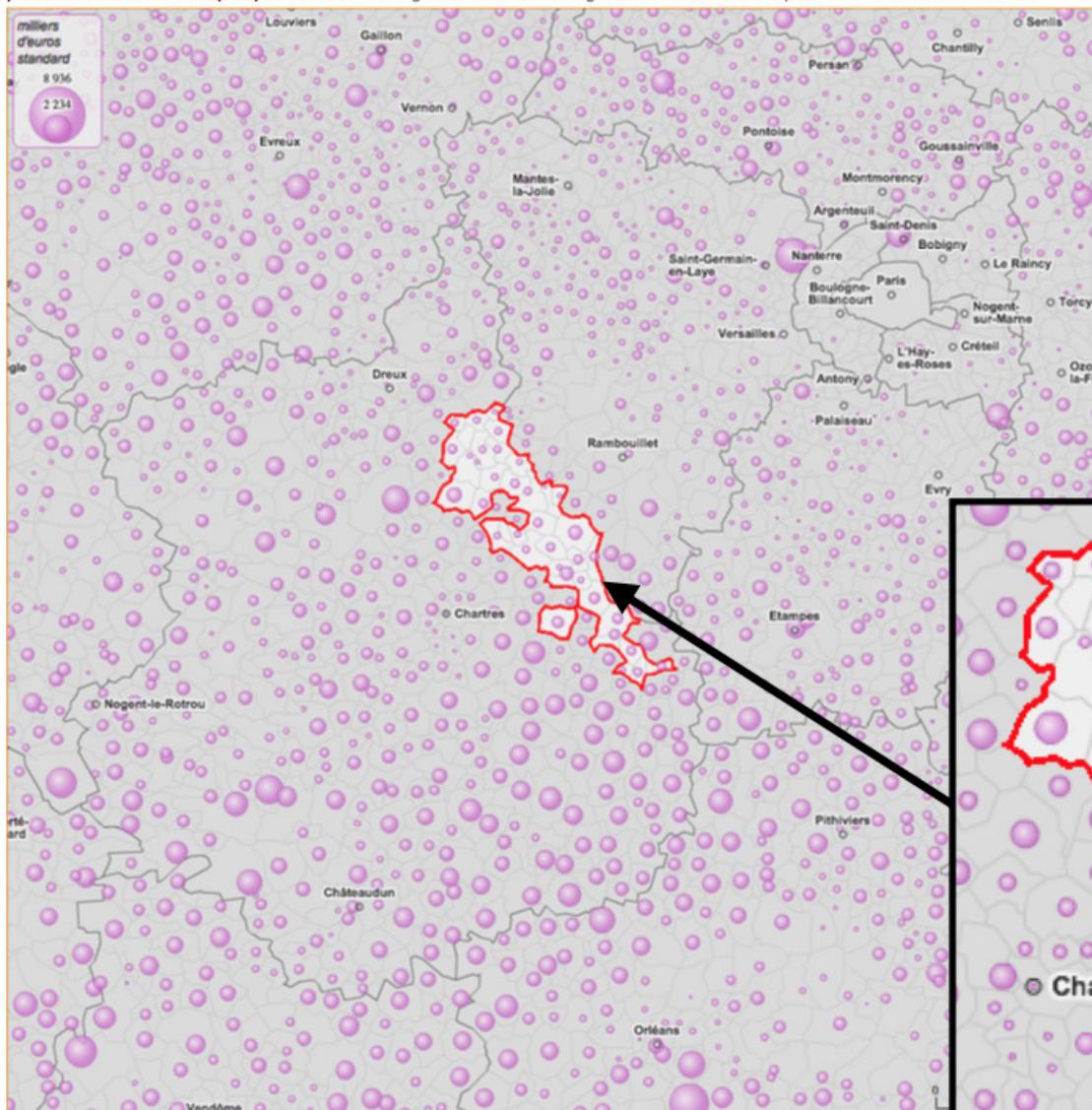


Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

production brute standard (PBS) en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



© Maaf 2012 - IGN Géofla 2010 - Source : Agreste

Production en 2010

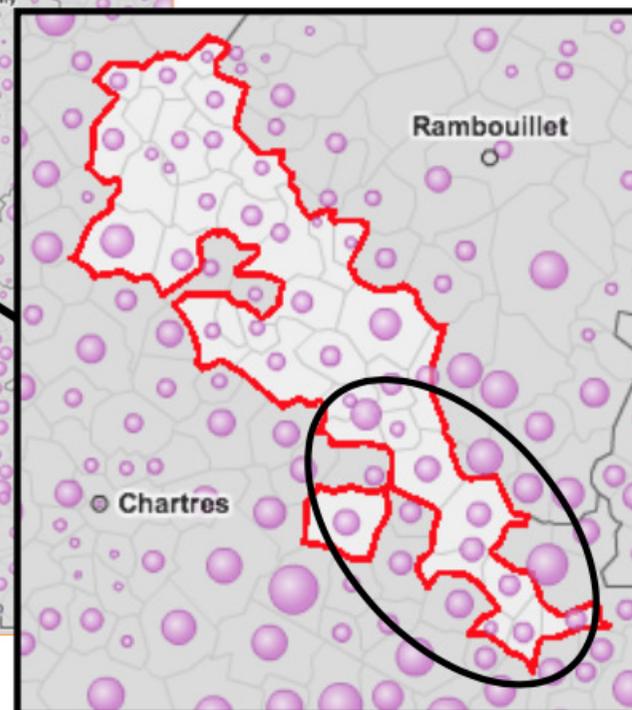
27 millions d'euros

(5% de la PBS départementale)

SAU en 2010

29 000 ha

(6,5% de la SAU départementale)



Conclusion sur l'identité économique

Une population active spécifique

La population active du territoire est assez spécifique. Malgré une tendance au vieillissement de la population, le nombre d'actifs a augmenté sur les dernières années, ce qui illustre l'attractivité du territoire, que ce soit d'un point de vue résidentielle, ou économique.

Le profil socio-économique des actifs du territoire participe aussi à la spécificité du territoire. Le diagnostic montre en effet une sur-représentation des catégories socioprofessionnelles supérieures (professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures) et une sous-représentation des catégories inférieures (employés, ouvriers). Le Scot pourra donc s'appuyer sur cette spécificité pour accompagner le développement économique territoire.

Un profil économique marqué par l'industrie et la production

L'offre d'emplois sur le territoire est aussi un élément fort de l'identité économique. Si l'on compare avec l'échelle départementale, on note que le secteur industrielle génère une part importante des emplois. C'est une bonne chose puisque cela permet de maintenir un équilibre entre les différentes sphères de l'économie : la sphère productive (industrie, agriculture), la sphère résidentielle (commerce, artisanat, services), la sphère administrative. Le maintien de cet équilibre pourrait apparaître comme un objectif majeur du Scot ; en effet, cette spécificité est en train de disparaître dans un mouvement global de résidentialisation de l'économie qui accompagne le développement résidentiel du territoire.

Un enjeu : le rapprochement entre l'emploi et le lieu de résidence

L'analyse des flux domicile-travail permet de pointer un enjeu majeur du territoire pour les prochaines années : le nécessaire rapprochement entre lieu d'emploi et le lieu de résidence.

La proximité de l'Île-de-France, et la présence de la ligne TER permettant de relier Chartres, Rambouillet, Versailles, et Paris-Montparnasse, ont permis au territoire d'accroître sa population par l'accueil d'actifs travaillant à l'extérieur.

Cette population peut être un atout à mettre en valeur au travers du Scot pour favoriser le développement économique du territoire, et pour tenter également de limiter l'augmentation des flux domicile-travail dans une logique de développement durable.

Une agriculture qui évolue et qui offre des perspectives de développement

L'activité agricole a connu et connaît encore aujourd'hui des transformations importantes : agrandissement des exploitations, diminution de leur nombre et des emplois directs, amélioration technologiques ... Le territoire de la Communauté de communes n'échappe pas à ces évolutions structurelles. Pour autant, elle reste une activité économique à part entière, et qui offre des potentialités de développement notamment dans les activités de transformation des matières premières. Le développement des liens avec l'industrie agroalimentaire semble opportun, notamment si l'on se rapporte au caractère industriel du territoire. Le développement des circuits courts est aussi une piste intéressante par rapport au développement résidentiel.



L'identité environnementale et patrimoniale du territoire



Un territoire de transition entre grands paysages

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France, comme son nom l'indique, est un espace de transition entre différents paysages. Ce territoire est en effet marqué par la présence d'un réseau de vallées qui entaille la plaine agricole de Beauce. On retrouve donc entre ces deux secteurs des zones de transition que sont les crêtes et coteaux boisés.

Outre cette dualité vallée/plaine agricole, le territoire se caractérise par un gradient de boisement au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'Île-de-France et de grands massifs boisés des Yvelines. La prise en compte des paysages implique aussi de maîtriser les effets « portes d'entrée » des principaux pôles du territoire (Épernon, Auneau, Nogent-le-Roi), et les fronts bâti.

Enjeux du paysage

Limites externes

Chartres Villes portes/ effet Sas



Effet porte d'entrée sur le territoire

Limites internes



Front boisé



Front urba/bati

Unités paysagères



Paysage Agricole de grandes cultures (*Plaine de Beauce*)



Limite du périmètre



Paysage Agricole épuré (*Plateau céréalière d'Ablis*)



Forêt Domaniale de Rambouillet Maillon d'une vaste continuité biologique



Forêts ouvertes au public- grandes richesses paysagères et écologiques

structure visuelle



Ouvertures sur le paysage



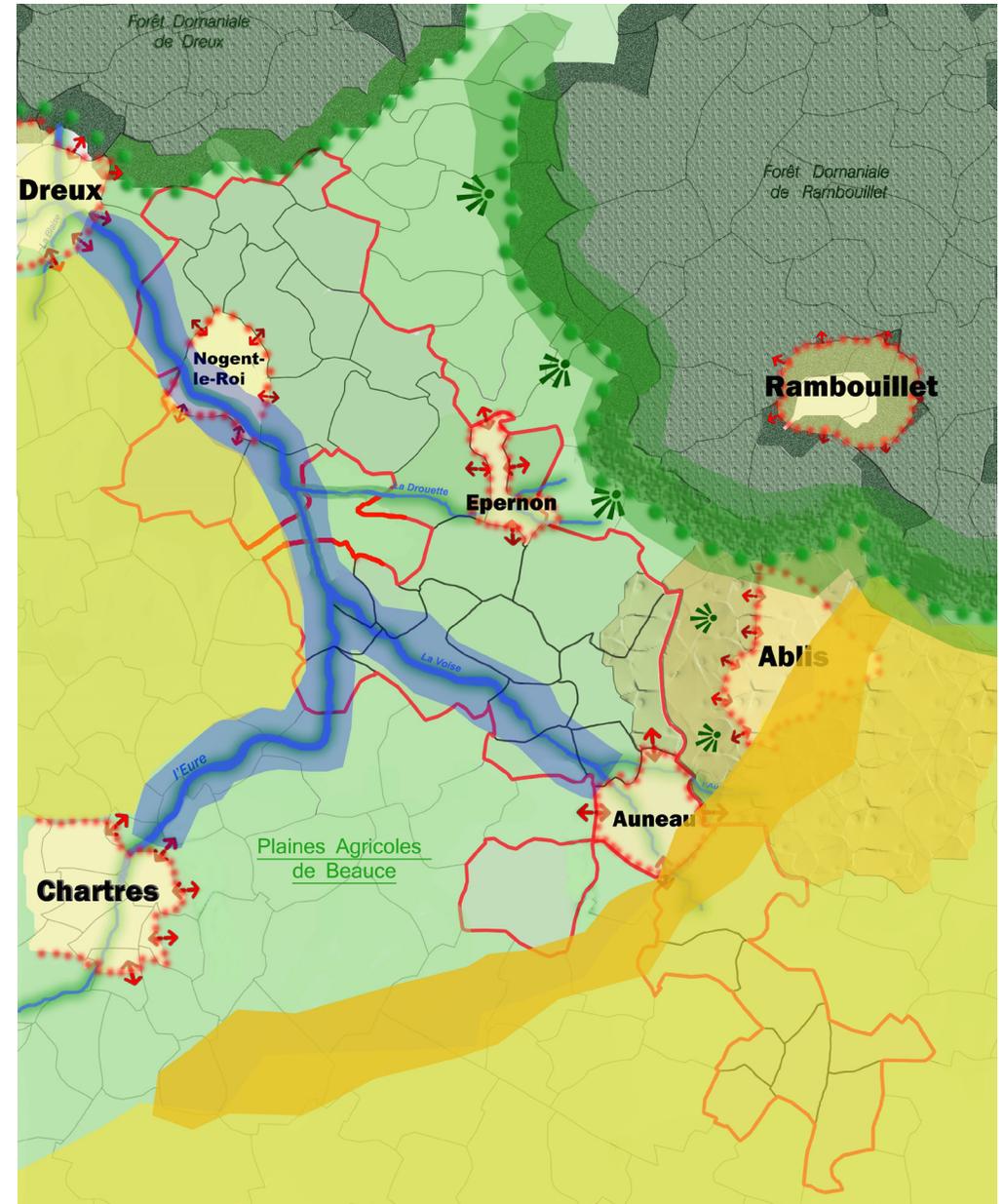
Relief singulier de la Vallée de l'Eure - Corridor écologique
Réseau hydrographique - Crêtes- Coteaux boisés

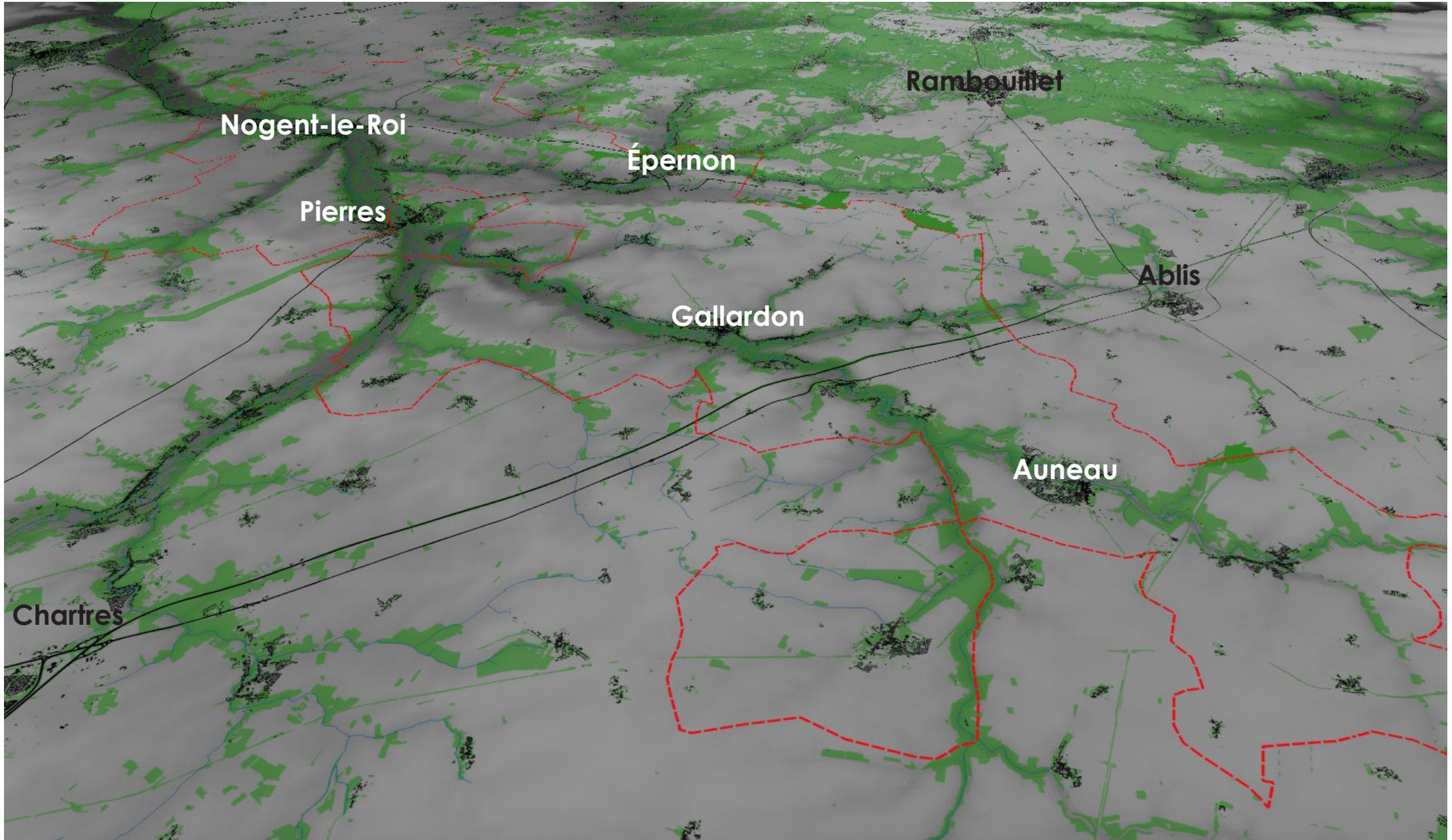


Coteaux boisés



Cours d'eau (Réseau hydrographique de l'Eure)





La diversité des formes urbaines : une autre richesse à préserver

L'urbanisation s'est développée le plus généralement au niveau de carrefours routiers, et le long de la vallée. On retrouve ainsi plusieurs communes qui se sont développées au milieu de la vallée, autour d'un pont par exemple (Saint-Piat, Maintenon). On distingue différentes configurations : village-rue en pied de coteau (Villiers-le-Morhier, Ymeray), village-rue sur le rebord du coteau (Aunay-sous-Auneau, Hanches).

La pression de l'urbanisation dans ces secteurs se traduit par des effets de débordement sur le plateau agricole, et par un risque de conurbation lié à une urbanisation et des extensions linéaires.



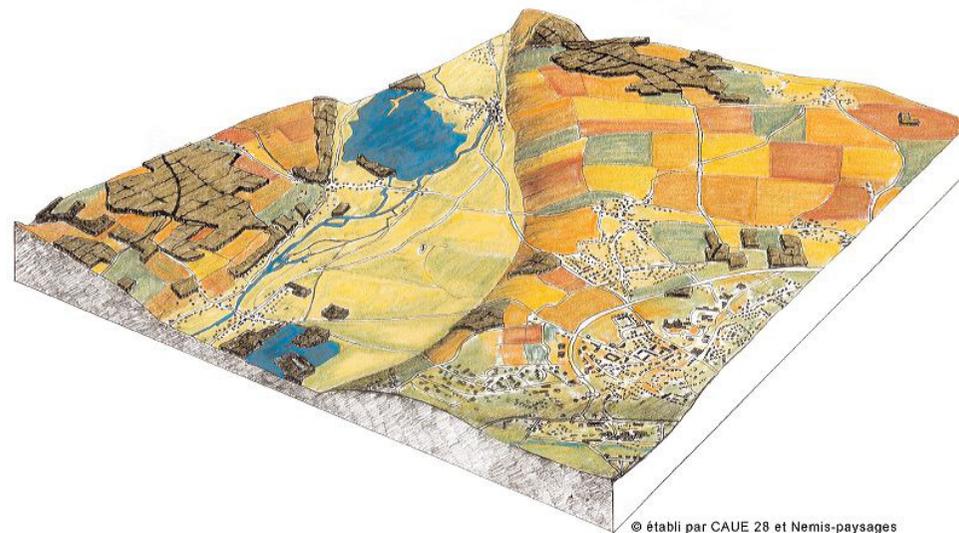
Les villages de Beauce sont bien intégrés dans ce paysage aux lignes tendues grâce à leur caractère groupé, à la présence d'ouches en périphérie, par leur situation préférentielle dans les légères dépressions.

Jusqu'à présent ces caractéristiques ont permis d'atténuer la présence de constructions plus récentes en périphérie.

Par contre, l'entrée de certains bourgs commence à être marquée par des constructions implantées au coup par coup, l'une après l'autre, ce qui par rapport aux vues proches a tendance à dénaturer ces entrées. Le phénomène prend de l'ampleur.



Paysages de la vallée de l'Eure



© établi par CAUE 28 et Nemis-paysages

Paysages de la Beauce



© établi par CAUE 28 et Nemis-paysages



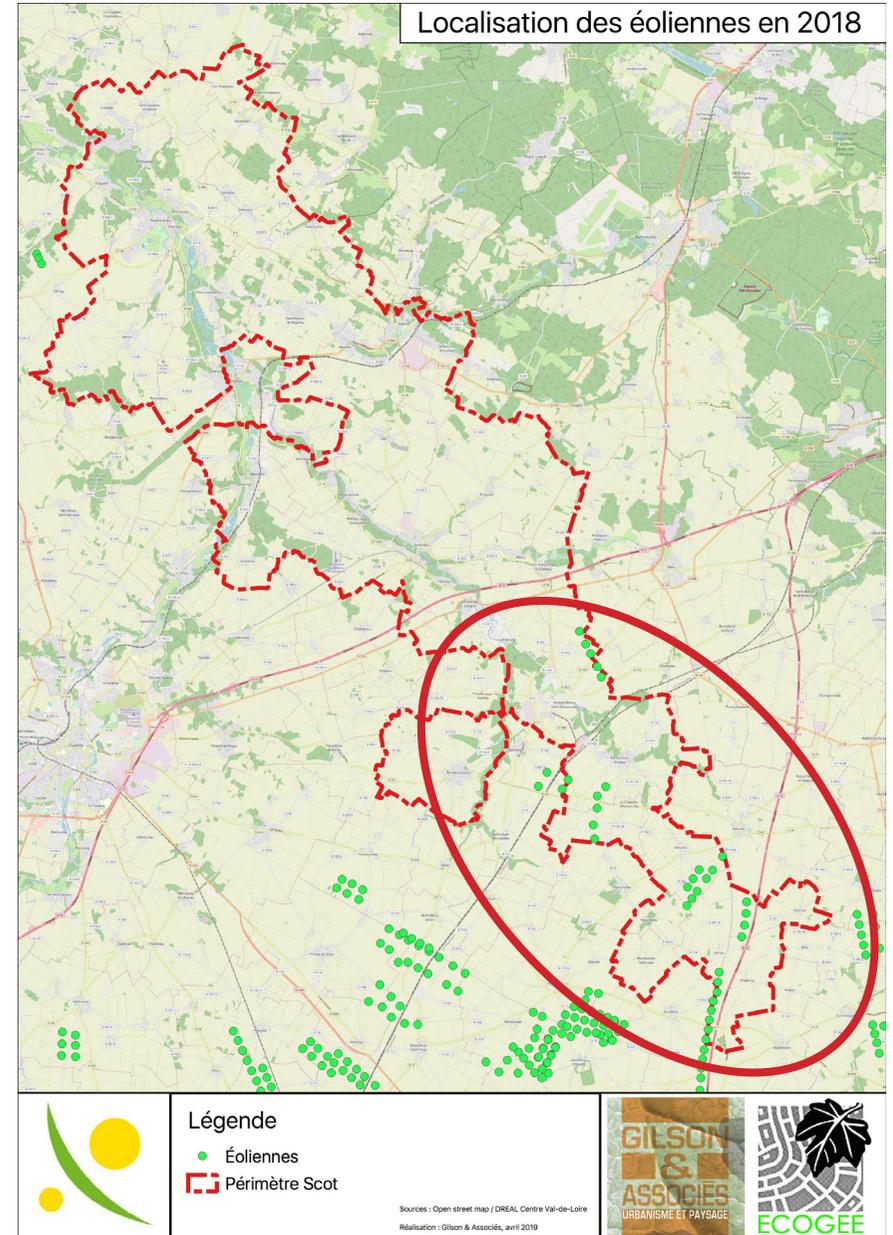
Éléments verticaux qui impactent le paysage

Une grande partie du territoire n'est pas concerné par la présence d'éoliennes. On retrouve quelques implantations dans la partie sud du territoire. Les caractéristiques de cette plaine agricole la rendent fragile, toute implantation mal maîtrisée a immédiatement un impact visuel, pas forcément négatif (la cathédrale de Chartres). Les éoliennes qui participent maintenant à l'identité de ce secteur « Beauce » en sont un bon témoin.

Les arbres dans le paysage de plaine

Les arbres participent au paysage [...] de Beauce. Ils sont présents sous différentes formes : boisements, bosquets, arbres en alignements et arbres isolés. Ils témoignent de l'organisation du territoire actuel et ancien. Ils structurent le paysage visuellement mais également au plan foncier et géologique en maintenant les terres et l'équilibre des éco-systèmes. Les boisements sont positionnés sur les terres les plus acides (affleurements calcaires ou crayeux). Les bosquets sont épars sur les terres agricoles et ponctuent le paysage de leur présence. Les alignements bordent les voies structurantes ou signalent les entrées de village. Enfin, les arbres isolés ont un rôle avant tout symbolique : autour d'un calvaire, sur la place d'un village, en accompagnement d'une mare ...

Source : Analyse et diagnostic architectural et paysager du Pays de Beauce, Une fenêtre sur la ville - Véronique THIOUET-MONSÉ- NÉGO architecte urbaniste



Les vues sur la cathédrale : un enjeu pour le territoire ?

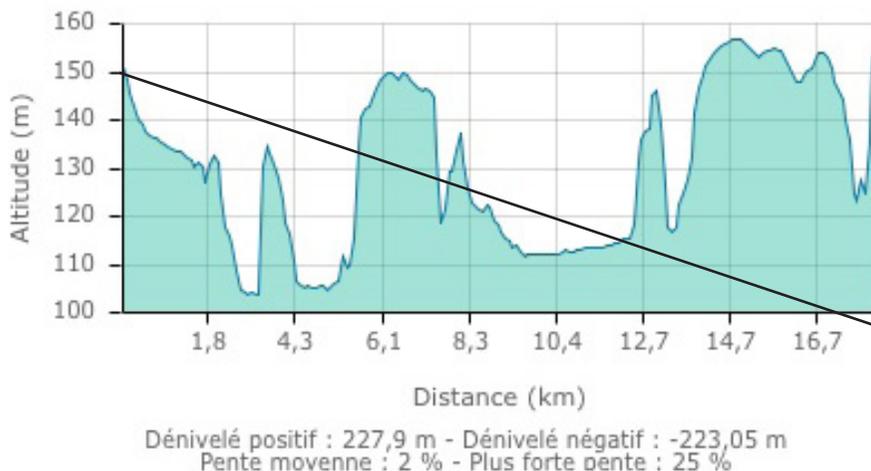
Étant un territoire limitrophe de Chartres Métropole, il est important de prendre en compte les enjeux liés aux vues sur la cathédrale de Chartres. Un projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres est en cours d'étude.

Pour autant, on peut d'ores-et-déjà dire que les enjeux en la matière sont relativement faibles comme le montre les illustrations ci-contre. Les secteurs bâtis les plus proches, à savoir Soulaire et Saint-Piat, n'ont pas de vues directes sur la cathédrale du fait de la topographie des lieux.

Pour autant, on attendra les conclusions de la directive pour la prendre en compte à l'échelle locale.



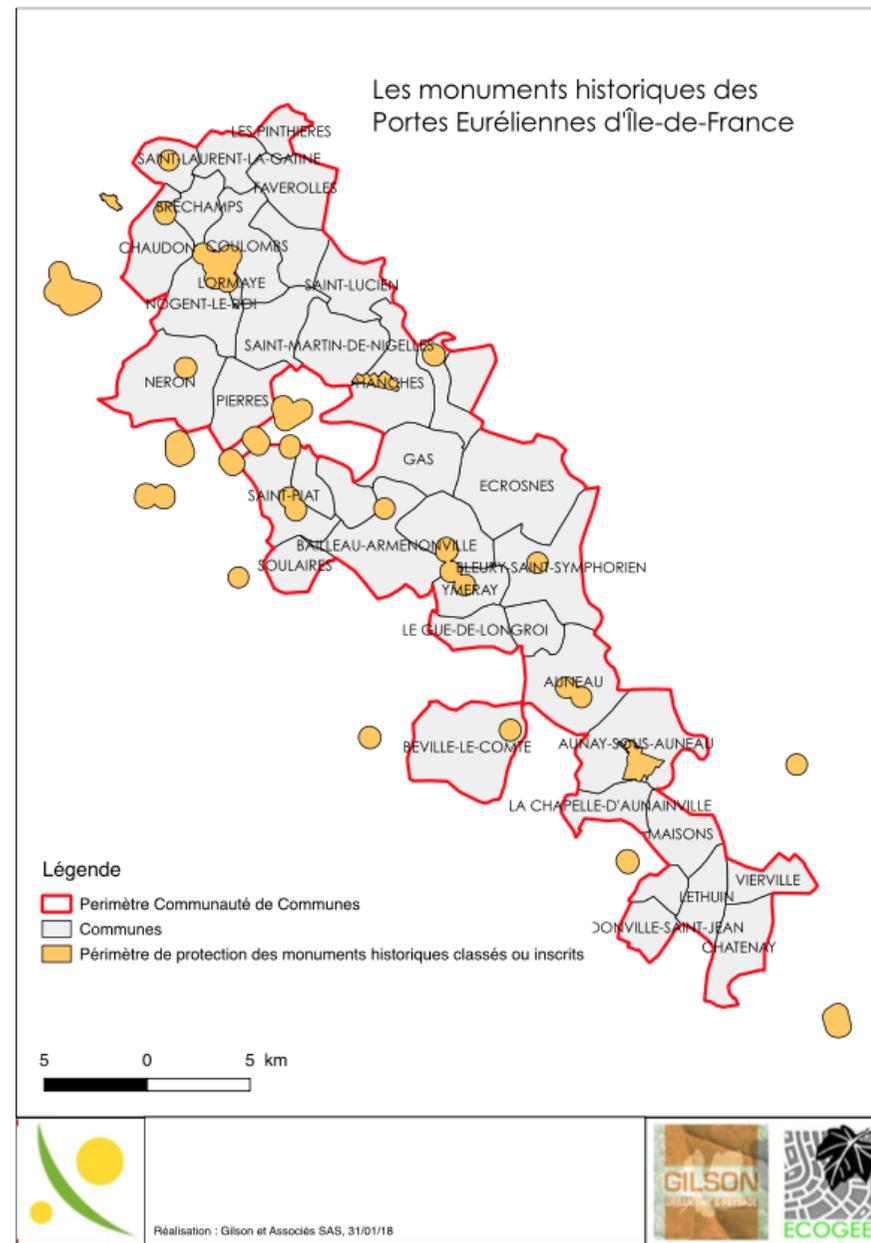
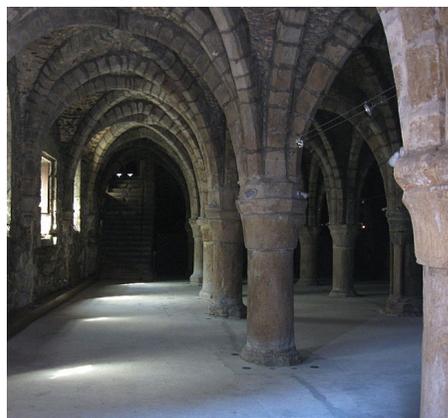
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Un riche patrimoine culturel au service de l'attractivité territoriale

Le patrimoine historique est un vecteur d'attractivité pour la population. Il valorise l'image du territoire et contribue à la qualité du cadre de vie.

La carte ci-contre présente l'ensemble des périmètres des monuments historiques classés ou inscrits sur le territoire. La mise en valeur de ces éléments du patrimoine est enjeu fort, au même titre que l'ensemble des éléments qui constitue le « petit » patrimoine (ou patrimoine vernaculaire). C'est bien cet ensemble d'éléments qui participe à la richesse et à la qualité du cadre de vie du territoire.



Des enjeux liés à la trame verte et bleue à retenir

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est à prendre en compte par le Scot. Quatre sous-trames présentent des éléments significatifs sur le territoire :

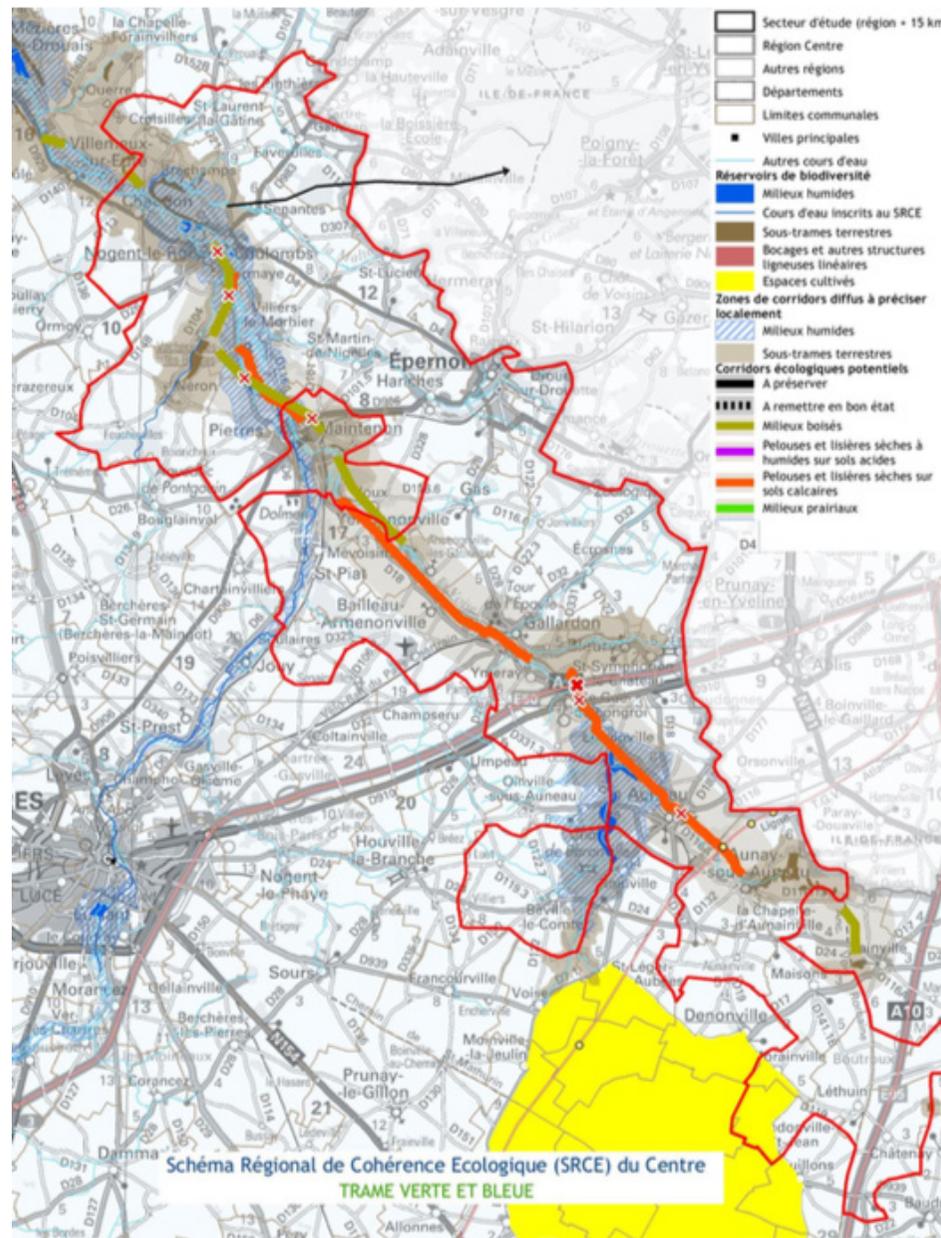
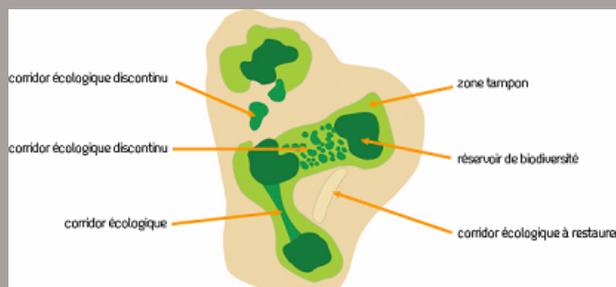
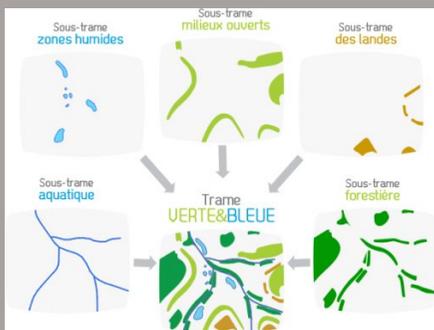
- Cours d'eau ;
- Milieux boisés ;
- Milieux humides ;
- Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires.

Une déclinaison de ce schéma régional à l'échelle locale est proposée dans l'état initial de l'environnement.

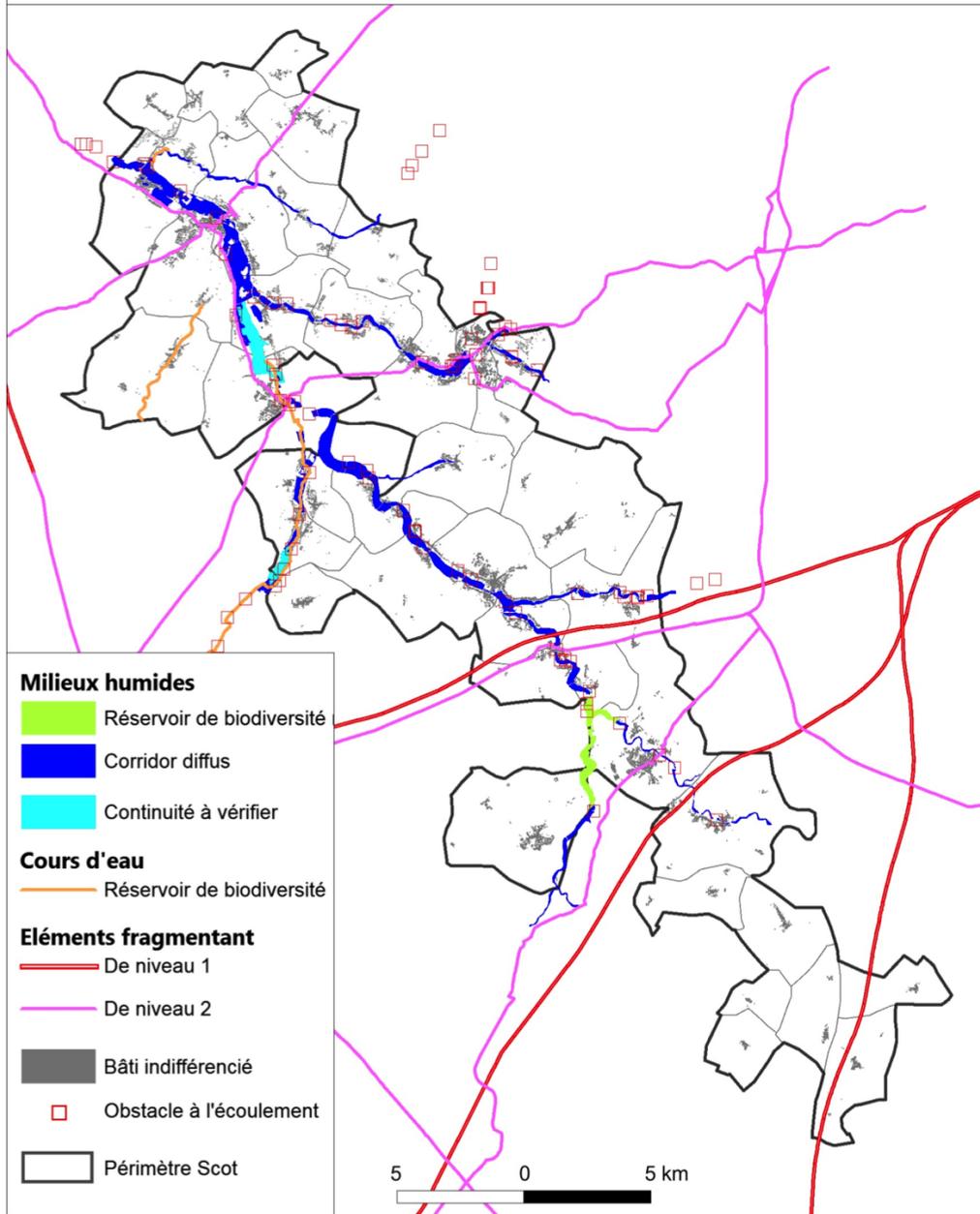
De manière générale, la trame verte et bleue met en évidence les enjeux liés aux vallées (cours d'eau et zones humides) pour la trame bleue, et les enjeux liés aux boisements et aux coteaux calcaires pour la trame verte. La préservation de ces éléments est un objectif important à prendre en compte à l'échelle locale.

La **trame verte et bleue** est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer...

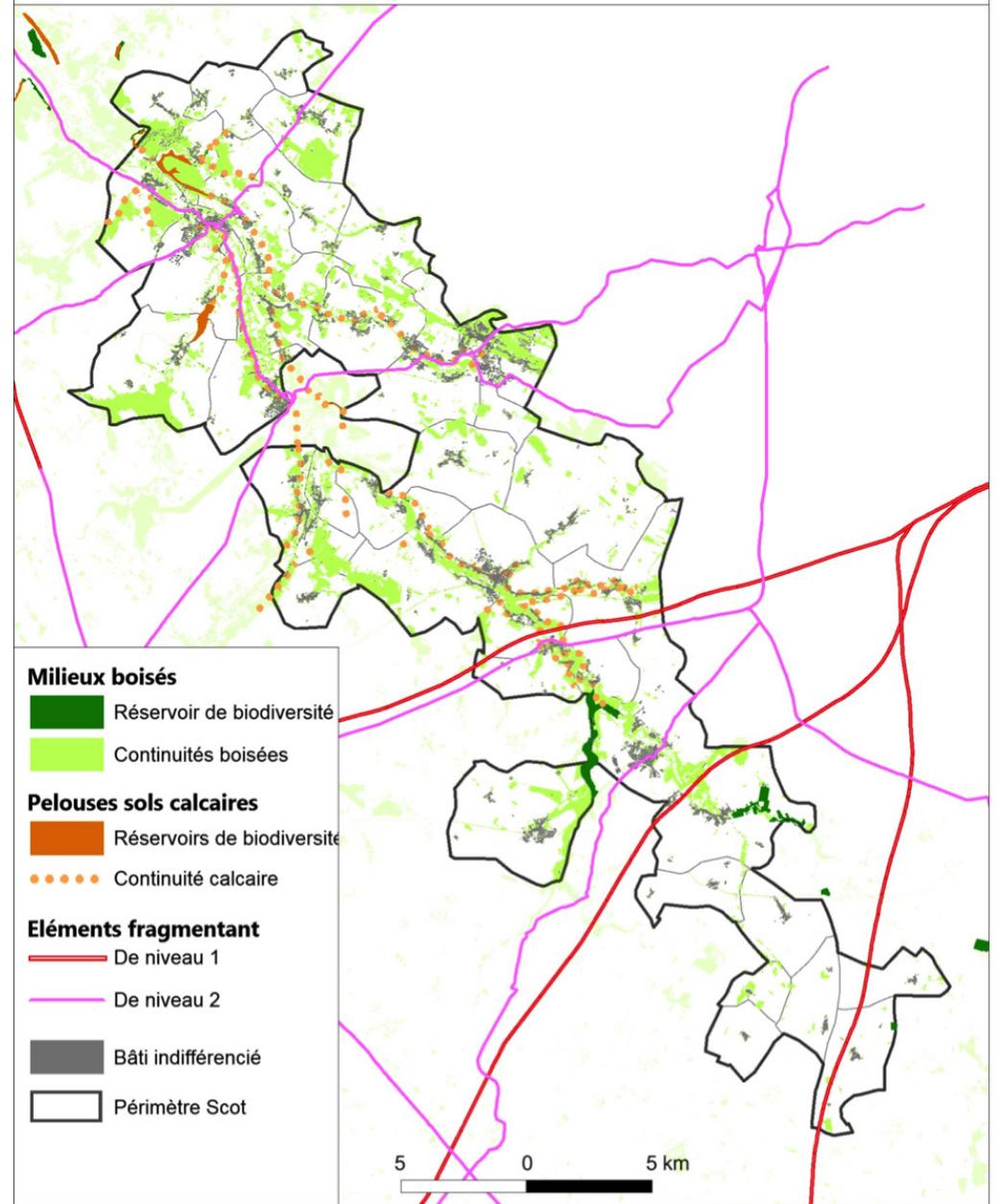
Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.



Trame bleue



Trame verte



Des changements climatiques à l'œuvre ...

Le climat local actuel

Climat océanique avec une influence continentale marquée, c'est-à-dire que les températures sont plus contrastées au cours de l'année et les précipitations moins abondantes qu'en façade océanique.

Un climat sec

- pluviosité: 500 à 650 mm/an, alors que la moyenne nationale est de 700 mm/an
- déficit hydrique d'avril à septembre particulièrement marqué en août, avec des températures élevées
- évapo-transpiration supérieure à la pluviométrie, justifiant les besoins d'irrigation
- température moyenne: 10,5°C

L'évapo-transpiration est le prélèvement d'eau dans un sol par la végétation pour assurer sa croissance ou sa survie. Elle s'exprime en lame d'eau (mm).

Du vent

Une autre caractéristique de la plaine de Beauce a trait au nombre de jours de vent

par an très important, d'où l'engagement en faveur de l'éolien.

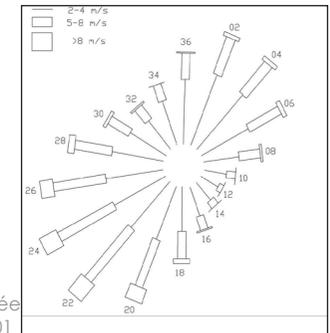
Le vent souffle en effet 85% de l'année. Les vents de sud-ouest dominant (30,3% des vents annuels) suivis par les vents de nord-est (23,3% des vents annuels).

La région est également caractérisée par des vents violents soufflant en rafale: 43 jours par an en moyenne de vents supérieurs à 16 m/s (58 km/h) et 1 jour par an de vents supérieurs à 28 m/s (100km/h).

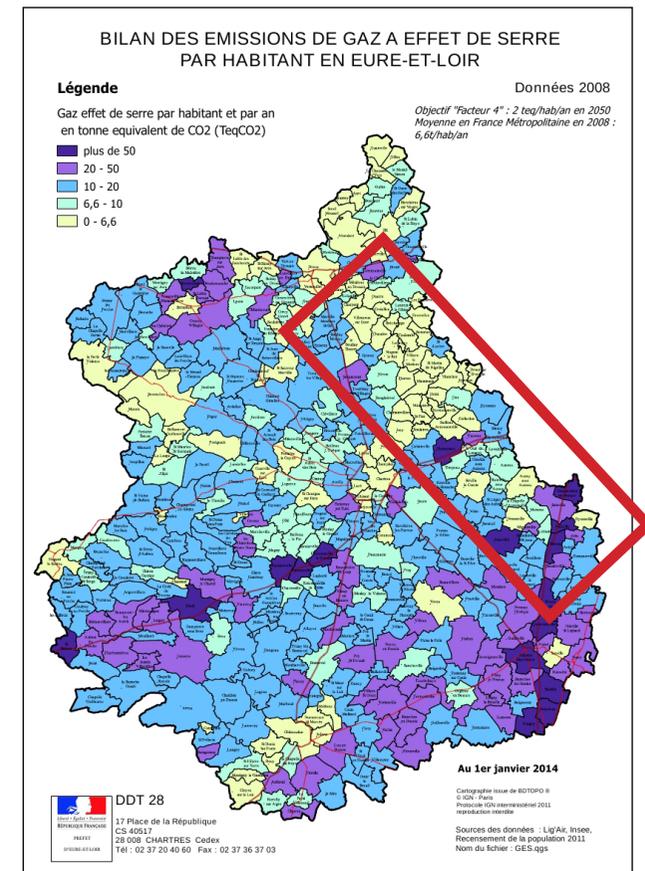
Les émissions de gaz à effet de serre locales

La carte suivante présente le bilan des émissions de gaz à effet de serre par habitant d'Eure-et-Loir en 2014. Elle montre de grandes disparités selon les communes:

- celles situées le long de la vallée de l'Eure et de ces affluents avec les plus faibles émissions du département,
- celles situées sur le plateau agricole un peu plus impactées,
- et enfin, celles situées le long des principaux axes de transport largement plus impactées (A10, A11, Rn 10).



Source: station de Jallans, relevée entre janvier 1972 et décembre 2001



Localement le climat a changé et continuera à changer

Les éléments sont tirés du site de Météo-France : *Climat, climat d'hier et de demain* (<http://www.meteofrance.fr/climat-passe-et-futur/climathd>)

Les températures ont augmenté

- Hausse des températures moyennes de 0,3°C par décennie en Centre-Val de Loire sur la période 1959-2009.
- Accentuation du réchauffement depuis le début des années 1980.
- Réchauffement plus marqué au printemps et surtout en été.
- Le nombre de journées chaudes augmente et le nombre de jours de gelées diminue.

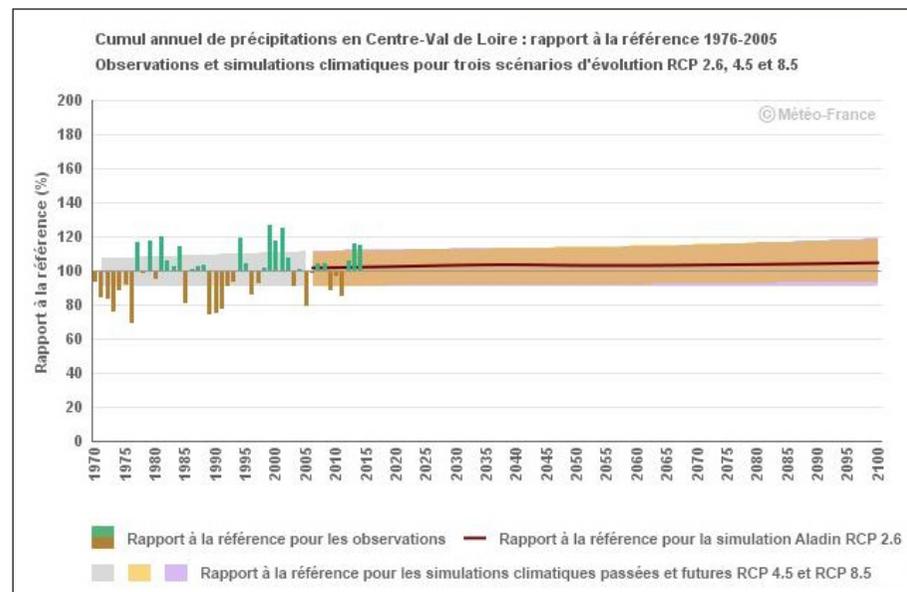
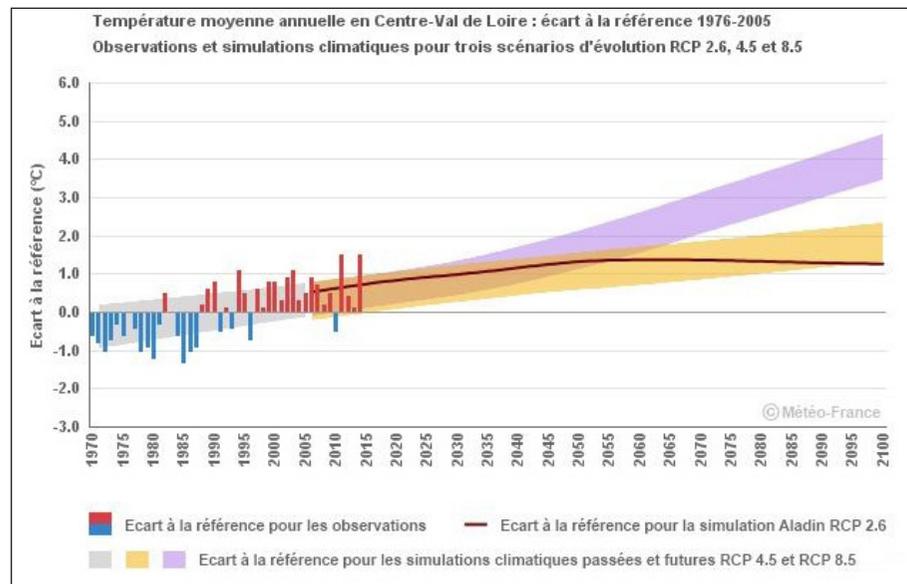
Les températures augmenteront

En région Centre-Val de Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Compte tenu des engagements pris lors de la Cop21, sur

la seconde moitié du XXI^e siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle devrait être stabilisée (scénario RCP2.6 lequel intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO₂).

Les précipitations évolueront peu

En Centre-Val de Loire, quel que soit le scénario considéré, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI^e siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des contrastes saisonniers.



Un faible assèchement constaté...

La comparaison du cycle annuel d'humidité du sol entre 1961-1990 et 1981-2010 en Centre-Val de Loire montre un assèchement faible, de l'ordre de 2 % sur l'année, concernant principalement le printemps et l'été.

Pour les cultures irriguées, cette évolution se traduit potentiellement par un accroissement du besoin en irrigation.

... qui devrait s'amplifier

Pour les horizons proches (2021-2050) ou lointains (2071-2100) un assèchement important en toute saison est prévu. L'humidité moyenne du sol en fin de siècle pourrait correspondre aux situations sèches extrêmes d'aujourd'hui.

Le nombre de journées chaudes (> 25°C) devrait augmenter d'une vingtaine de jours par rapport à la période 1976-2005.

Les changements climatiques sur le territoire, pour résumer

Températures

Poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, puis stabilisation ?

Précipitations

Peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI^e siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque des contrastes saisonniers : plus de précipitations à une période donnée et moins à d'autres.

Journées chaudes (> 25°C)

Les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de journées chaudes en lien avec la poursuite du réchauffement. À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 50 jours.

Assèchement

Un assèchement important en toute saison. En termes d'impact potentiel pour la végétation et les cultures non irriguées, cette évolution se traduit par un allongement moyen de la période de sol sec de l'ordre de 2 à 4 mois tandis que la période humide se réduit dans les mêmes proportions. L'humidité moyenne du sol en fin de siècle pourrait correspondre aux situations sèches extrêmes d'aujourd'hui.



La limitation de la consommation d'espace des espaces naturels, agricoles et forestiers : un enjeu majeur pour le territoire

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1999 et 2013 montre que le territoire a connu un phénomène d'étalement urbain. En effet, rapportées aux évolutions de la population et de l'emploi, les surfaces urbanisées ont augmenté plus rapidement.

Pour rappel, le SCOT doit permettre de lutter contre l'étalement urbain au travers de son PADD (art L.141-4 du code de l'urbanisme), et arrête des objectifs chiffrés de consommation d'espace économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le DOO (art L.141-6 du code de l'urbanisme).

A minima, il s'agira donc de limiter la consommation d'espace dans les prochaines années par le biais des orientations du SCOT. Il serait même plus pertinent d'inverser le rapport entre l'évolution de la population et de l'emploi et l'évolution des surfaces urbanisées, ce qui permettrait de tendre vers une densification à l'échelle du territoire.

Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement

Évolutions entre 1999 et 2013



Évolution de la population : **+ 8,8%**

(soit une augmentation de ... habitants)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat : **+ 15,8%**

(soit une augmentation de **272 ha**)

**Évolution urbanisation > Évolution population
= Étalement urbain**



Évolution de l'emploi : **+ 1,7%**

(soit une augmentation de ... emplois)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'économie : **+ 18,5%**

(soit une augmentation de **58 ha**)

**Évolution urbanisation > Évolution emploi
= Étalement urbain**



Conclusion sur l'identité environnementale et patrimoniale

Une singularité des paysages à préserver

Le territoire offre une diversité de paysages : des paysages de vallées, des paysages de plaine agricole. Cette diversité est un atout pour le territoire, un facteur d'attractivité pour le développement résidentiel.

Ces différents paysages évoluent avec la pression de l'urbanisation. Pour les secteurs de vallées, l'enjeu est dans le maintien de coupures d'urbanisation entre les villages implantés le long des rivières et des voies de circulation. Il existe aussi un risque de débordement des bourgs sur le haut des coteaux et sur la plaine agricole. Pour le secteur « Beauce », l'enjeu réside aussi dans la maîtrise de l'urbanisation et son intégration aux bâti existant.

Un patrimoine riche à mettre en valeur

Le patrimoine historique et vernaculaire est aussi un facteur d'attractivité du territoire. Il ne s'agit pas juste de préserver les monuments inscrits ou classés aux monuments historiques ; le territoire doit préserver et mettre en valeur ce qui fait la singularité du territoire : le petit patrimoine local, le patrimoine industriel ou lié à l'eau ...

Des enjeux liés à la trame verte et bleue ciblés

La cartographie de la trame verte et bleue présentée dans ce document est explicitée et détaillée dans l'État initial de l'environnement. Ce travail de cartographie a permis de traduire et préciser les éléments du SCRE à l'échelle locale. Il met en évidence les enjeux liés aux milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides et mares) et ceux liés aux continuités terrestres

(boisements et coteaux calcaires). Le rôle de cette trame verte et bleue est de renforcer les continuités écologiques en se basant sur les différentes trames du SRCE. Le Scot vise donc à cibler les enjeux en la matière pour que les documents d'urbanisme locaux puissent y répondre de la manière la plus juste possible.

Des changements climatiques à prendre en compte

Les changements climatiques à l'œuvre vont plus nettement impacter les secteurs du plateau agricole. Il semblerait que l'on s'achemine vers un climat plus contrasté selon les saisons (amplitude thermique plus importante en été, rythme des précipitations plus marqué selon les saisons). La préservation de la végétation est donc essentiel pour tenter de réguler ces variations (limiter les îlots de chaleur par exemple).

Une consommation d'espace à modérer et la lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est un enjeu important pour le Scot. L'analyse de la consommation d'espace entre 1999 et 2013 (réalisée par traitement informatique) montre que le territoire a consommé de manière assez inefficace puisque l'urbanisation a été plus rapide que l'augmentation de la population et du nombre d'emplois. Il conviendra donc de renforcer les objectifs de modération de la consommation d'espace pour, *a minima*, rendre cette consommation plus efficace.

