

# ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE CHARTRES MÉTROPOLE

Période 2020-2026



CHARTRES  
**MÉTROPOLE**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Les éléments constitutifs d'un SCoT</b>	<b>Page 2</b>	<b>4</b>	<b>L'évaluation des indicateurs et des politiques publiques</b>	<b>Page 23</b>
<b>2</b>	<b>La méthodologie de l'évaluation</b>	<b>Page 8</b>	<b>5</b>	<b>L'évaluation générale du SCoT et ses perspectives d'évolution</b>	<b>Page 138</b>
<b>3</b>	<b>Le SCoT de 2020</b>	<b>Page 15</b>			



1

# Les éléments constitutifs d'un SCoT

# 01.LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCoT

Les éléments d'un SCoT avant la Loi de modernisation de 2020 (Ordonnance du n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale).

## Un rapport de présentation



Composé du diagnostic territorial qui présente les besoins de développement, les éléments justificatifs ayant conduit à l'élaboration du SCoT (explication des choix), les cinq volets de l'évaluation environnementale, l'articulation du SCoT avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes, ainsi que la justification des choix établis pour élaborer ce SCoT.

## Un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



Il traduit le choix d'un positionnement clair et des objectifs stratégiques induits pour bâtir le mode de développement futur souhaité par élus communautaires.

## Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)



Opposable juridiquement notamment aux documents d'urbanisme de rang inférieur et de planification sectorielle, il précise les actions, prescriptions et recommandations à mettre en œuvre pour concrétiser les objectifs du PADD et donner corps à la stratégie territoriale.

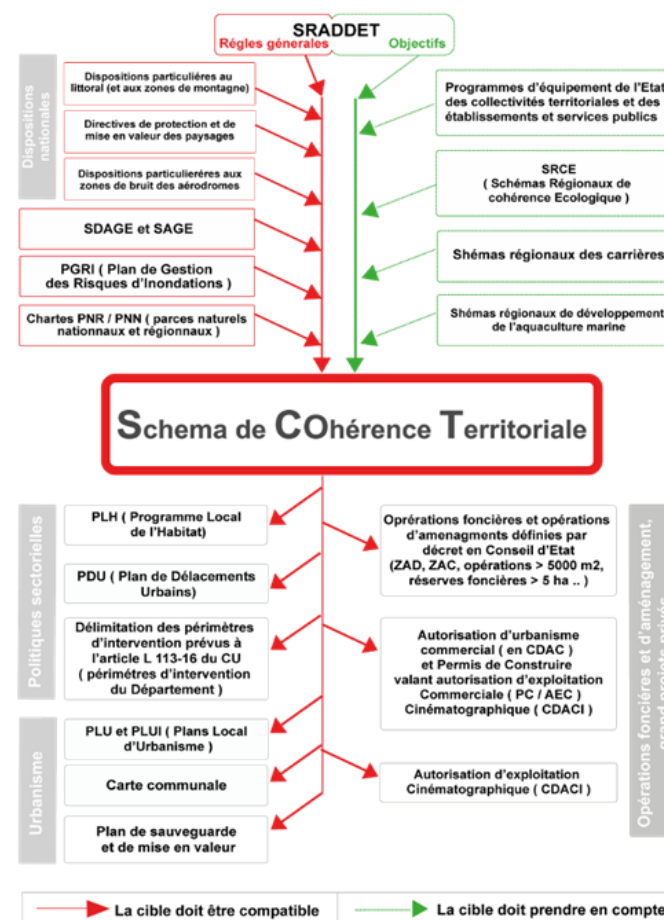
# 01. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCoT

## L'articulation du SCoT avec les documents communaux et supra communaux

Institué par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) en 2000, le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, qui sert de cadre de référence pour assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles à l'échelle d'une agglomération, en particulier, celles en lien avec l'organisation de l'espace et l'urbanisme, mais aussi les politiques d'habitat, de mobilité, ou encore d'environnement.

Il constitue donc à la fois la colonne vertébrale de l'organisation spatiale de la métropole et la référence pour élaborer et réviser les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les documents de planification sectorielle comme le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan climat Air Énergie Territorial (PCAET) qui doivent être compatibles avec le SCoT.

Le SCoT de 2006 de Chartres métropole est l'un des premiers à voir le jour en France, soit seulement cinq années après la promulgation de loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Ce SCoT aura été l'élément moteur de la rationalisation du paysage intercommunal du bassin de vie, entraînant notamment l'élargissement progressif du périmètre ce Chartres métropole à 66 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2018.



# 01.LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCoT

## Les évolutions législatives depuis 20 ans

Depuis leur création par la loi SRU de 2000, les SCoT n'ont cessé d'évoluer au rythme des réformes législatives visant à intégrer de nouveaux enjeux territoriaux.

**Loi ALUR (2014)** – En clarifiant la hiérarchie des normes d'urbanisme, elle a offert le cadre dans lequel le SCoT de Chartres métropole a pu être approuvé en janvier 2020.

**Loi NOTRe (2015)** – Elle a instauré les Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), schémas régionaux auxquels les SCoT doivent désormais être compatibles. Le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire a été adopté le 19 décembre 2019, soit un mois avant l'approbation du SCoT.

**Loi ELAN (2018)** – Elle a confirmé le rôle du SCoT comme « document pivot » en matière d'aménagement commercial, en rendant obligatoire l'intégration d'un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) au sein du DOO.

**L'ordonnance du 17 juin 2020** – Elle a modernisé la structure du SCoT : création du Projet d'aménagement stratégique (remplaçant le PADD), simplification du DOO et prise en compte renforcée des politiques transversales.

**Loi Climat et Résilience (22 août 2021)** – Elle place l'enjeu écologique au cœur de la planification : trajectoire nationale vers le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, élargissement du DAAC à la logistique (DAACL), et nouveaux leviers pour la valorisation des friches et l'excellence environnementale.

# 01. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCoT

**Loi du 20 juillet 2023** – Elle vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols et à renforcer l’accompagnement des élus locaux dans ce domaine. Elle adapte le cadre de la trajectoire « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par la loi Climat et Résilience. Parmi les différentes mesures, elle met en œuvre la « garantie communale minimale », où chaque commune dotée d’un Plan Local d’Urbanisme bénéficie d’une enveloppe minimale d’1 hectare de consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031, mutualisable à l’échelle intercommunale.

De la loi SRU à la loi du 20 juillet 2023, le cadre du SCoT s’est densifié, faisant de ce document un instrument stratégique toujours plus complet et intégrateur au service des territoires.

Ces évolutions législatives ne remettent pas en cause la pertinence des documents constitutifs du SCoT révisé. En effet, ceux-ci ont été élaborés en intégrant dès leur conception les principaux fondements et orientations de ces lois, ce qui illustre la pertinence et la capacité d’anticipation du SCoT face aux évolutions réglementaires.

En effet, le PADD du SCoT révisé regroupe les items du Plan d’Aménagement Stratégique (PAS), tels que définis par l’article L.141-3 du Code de l’urbanisme, à savoir : « *Le projet d’aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d’aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d’une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s’en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des*

# 01. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU SCoT

*polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.*

*Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».*

Il en est de même pour le DOO qui demeure conforme à l'article L.141-4 du Code de l'urbanisme qui précise le contenu du document et des thèmes traités « *activités artisanales, commerciales, agricoles et forestières, offre de logement et d'habitat renouvelée, implantation des grands équipements et services, organisation des mobilités, transitions écologique et énergétique, impliquant la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, développement des énergies renouvelables, prévention des risques naturels, technologiques et miniers, préservation et valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers...* »



An aerial photograph of Chartres, France, showing the city and the Chartres Cathedral. A blue circle with the number 2 is overlaid on the right side of the image.

2

## La méthodologie de l'évaluation

# 02.LA METHODOLOGIE DE L’EVALUATION

## Le contexte législatif et réglementaire d’élaboration de l’évaluation

Conformément au Code de l’urbanisme (article L.143-28), une « *analyse des résultats de l’application* » du SCoT doit être réalisée et délibérée 6 ans après son adoption, **soit le 30 janvier 2026 au plus tard**.<sup>1</sup>

### Rappel de l’article L143-28 du Code de l’urbanisme

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l’établissement public prévu à l’article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l’application du schéma, notamment en matière d’environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l’espace, de réduction du rythme de l’artificialisation des sols, d’implantations commerciales [...].*

*Cette analyse est communiquée au public, à l’autorité administrative compétente de l’Etat, et à l’autorité administrative compétente en matière d’environnement, mentionnée à l’article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l’établissement public prévu à l’article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.*

*Lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale est identique à celui d’un plan local d’urbanisme intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l’opportunité d’élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L’organe délibérant de l’établissement public prévu à l’article L. 143-16 débat alors spécifiquement sur l’évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision. À défaut d’une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. ».*

---

<sup>1</sup> Depuis la **Loi de simplification du droit de l’urbanisme et du logement entrée en vigueur le 28 novembre 2025**, le délai est porté à 10 ans pour procéder à l’évaluation des résultats de l’application du SCoT. Cette même Loi a supprimé le caractère caduc du SCoT à défaut de délibération sur les résultats de son application.

# 02.LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION

## L'évaluation du SCoT se fixe plusieurs objectifs

Cette analyse prend la forme d'une évaluation. Il ne s'agit pas d'une appréciation exhaustive de l'ensemble des prescriptions et recommandations exprimées dans le SCoT, mais bien d'un exercice visant à saisir une tendance ou une trajectoire au regard des éléments clés et des grandes ambitions exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Cette évaluation du SCoT revêt une portée multiple. Si elle répond au premier chef à une exigence légale, elle constitue aussi un outil d'analyse de la mise en œuvre concrète des orientations définies, au prisme de l'action des acteurs locaux. Elle offre également une opportunité précieuse de revisiter collectivement le projet de territoire, de l'apprécier à l'aune des évolutions réglementaires et du contexte local, et d'interroger les effets réellement imputables au SCoT, en les distinguant des dynamiques nationales plus larges.

L'évaluation du SCoT se fixe plusieurs objectifs :

- **Mesurer** la mise en application du SCoT en tant que document de planification qui porte un projet de territoire ;
- **Evaluer** l'application sur le territoire des orientations du SCoT ;
- Avoir une approche de **l'efficience** de ces orientations en les comparant aux réalités observées sur le territoire ;
- **Considérer** ces orientations au regard des nouvelles exigences législatives et de l'émergence de la prise en compte de nouveaux enjeux.

# 02.LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION

## La flexibilité de l'exercice et ses limites

Le Code de l'urbanisme reste peu prescriptif sur le contenu de l'évaluation, se limitant à en préciser les grandes thématiques : environnement, transports et déplacements, maîtrise de la consommation foncière, lutte contre l'artificialisation des sols, et localisation des implantations commerciales. Les objectifs poursuivis par cette évaluation sont :

- D'évaluer les effets des orientations générales et des prescriptions du schéma sur l'évolution du territoire.
- De vérifier la cohérence entre les enjeux exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

L'enjeu est bien d'apprécier, à la lecture du document, les évolutions tangibles au regard des ambitions initiales, afin d'éclairer la décision des élus communautaires quant au maintien, à la modification ou à la révision du schéma.

## 02.LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION

Évaluer les résultats de la mise en œuvre du SCoT depuis son approbation début 2020 se révèle un exercice assez complexe. Plusieurs limites peuvent être identifiées :

- Le SCoT est un document stratégique à long terme, conçu pour donner une vision prospective du territoire à environ 20 ans. Sa traduction concrète dépend des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et Cartes Communales (CC). Or, six années restent un laps de temps court, d'autant plus que l'élaboration, la révision des documents d'urbanisme est un processus long. Si certaines communes de Chartres métropole disposent dorénavant de Plan Locaux d'Urbanisme compatibles avec le SCoT, nombre d'entre-elles sont toujours en cours de procédure d'élaboration ou de révision.
- Certains objectifs fixés initialement peuvent être influencés par des événements extérieurs. Pour exemple, six semaines après l'adoption du SCoT, la crise sanitaire liée au COVID-19 a profondément modifié les modes de vie (télétravail, consommation, mobilités, etc.) et freiné la mise en œuvre de certains projets, notamment en raison des confinements successifs de 2020 et 2021. Mesurer précisément l'impact de cette crise reste complexe, d'autant que les territoires font désormais face à une nouvelle crise, celle de l'énergie.
- Enfin, cette analyse repose sur des données parfois incomplètes, non actualisées ou en cours de déploiement. C'est le cas, par exemple, des millésimes de l'INSEE, des chiffres concernant la consommation d'espace, ou du référentiel national relatif à l'Occupation du Sol à Grande Echelle (OCS GE) non diffusé sur le territoire communautaire.

# 02.LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION

## La méthode retenue

Cette évaluation à six ans d'application du SCoT de Chartres métropole permet de dresser un point d'étape sur la mise en œuvre des grandes orientations du projet de territoire. Il convient préalablement de rappeler que le SCoT de 2020 s'inscrit dans la continuité et la cohérence des politiques d'aménagement jusqu'alors poursuivis depuis les années 2000 : le SCoT de 2006 mais également les plans et programmes antérieurs (Plan Vert...)

En tout état de cause, il s'agit de vérifier si ces tendances en cours vont dans le sens des objectifs fixés par le SCoT.

Cette évaluation repose sur deux volets complémentaires :

- Un volet quantitatif, basé sur des indicateurs clés définis dans le SCoT. La liste a été actualisée pour tenir compte de la pertinence des données et de leur disponibilité.
- Un volet qualitatif, issu du recensement des actions publiques qui contribuent concrètement à mettre en œuvre les ambitions et orientations du SCoT.

Il apparaît nécessaire de rappeler que le SCoT fixe un cap à l'horizon 2040. Cette évaluation à 6 ans ne permet pas encore de mesurer l'atteinte complète des objectifs, mais il met en lumière **les grandes tendances et trajectoires territoriales** à suivre de près pour ajuster, si besoin, les politiques publiques locales.

## 02.LA METHODOLOGIE DE L’EVALUATION

Le SCoT de Chartres métropole s’articule autour de **3 axes fondamentaux** déclinés dans le PADD et précisés dans le DOO. Il est proposé d’organiser la lecture de cette évaluation, pour chacun de ces mêmes axes, selon la trame d’analyse suivante :

**1ère partie** : il est rappelé synthétiquement le contenu du SCoT et plus particulièrement les orientations qui sont évaluées.

**2ème partie** : le SCoT faisant valoir des indicateurs quantitatifs de suivi (pièce 1.6 Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du SCoT), il est proposé d’y recourir pour appréhender au mieux les évolutions territoriales dans la mesure où il est possible d’avoir recours à une donnée chiffrée et à jour. Néanmoins, cette analyse vise à évaluer sur le temps court la trajectoire prise pour atteindre les objectifs poursuivis. Au-delà des outils statistiques, les actions portées par les politiques publiques menées depuis l’approbation du SCoT demeurent des indicateurs pertinents pour apprécier la portée opérationnelle du document, dont l’une des finalités est de valoriser l’urbanisme de projets.

**3ème partie** : Une évaluation thématique qui met en relief les enseignements majeurs des analyses quantitatives et qualitatives, afin d’apprécier le degré d’atteinte des objectifs fixés et de dégager les enjeux structurants à intégrer pour orienter et renforcer l’action publique dans les prochaines phases de mise en œuvre du SCoT.

An aerial photograph of Chartres, France, showing the city's dense urban area and the prominent spires of the Chartres Cathedral in the distance. A blue circle with the white number '3' is overlaid on the right side of the image.

3

## Le SCoT de 2020



# 03. LE SCoT DE 2020

## L'organisation territoriale du SCoT

Le périmètre d'application du SCoT couvre les 66 communes de Chartres métropole, organisées à partir d'une centralité formalisée par le pôle urbain (soit 9 communes : Barjouville, Champhol, Chartres, Lèves, Le Coudray, Lucé, Luisant, Mainvilliers et Morancez) et de communes périurbaines et rurales (hors pôle urbain) aux typologies variées (bourgs centre, communes rurales dotées de hameaux...).

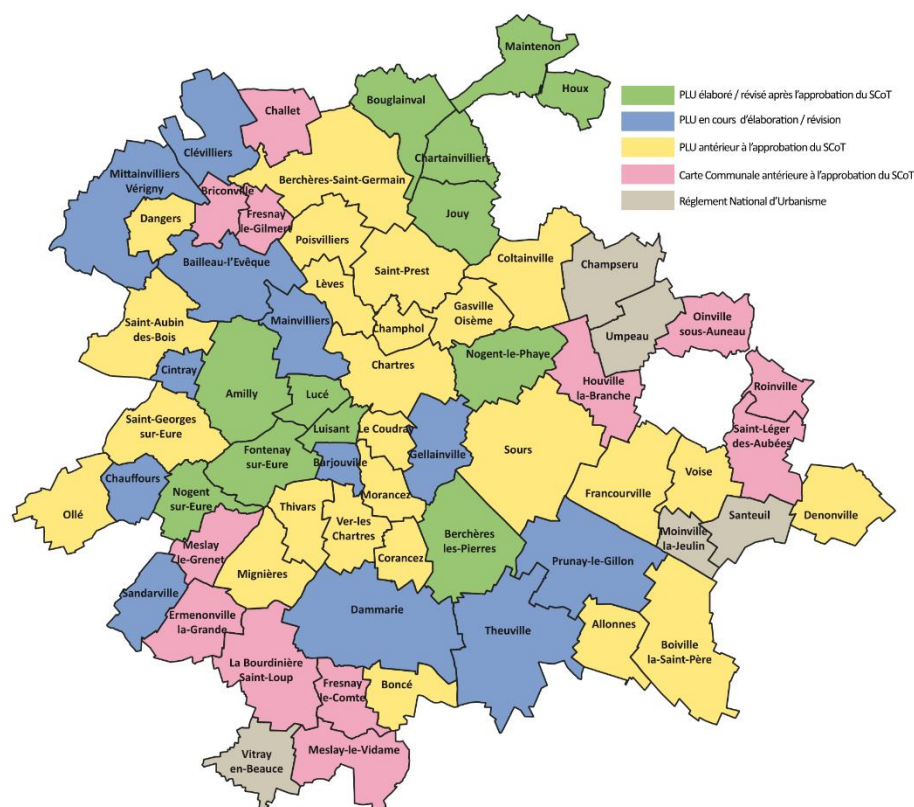
En septembre 2025, parmi ces 66 communes :

- **46 communes** disposent d'un Plan Local d'Urbanisme
- **15 communes** sont couvertes par une Carte Communale
- **5 communes** sont assujetties au Règlement National d'Urbanisme

Sur les 61 documents d'urbanisme en vigueur :

- **12 Plans Locaux d'Urbanisme** ont été élaborés/révisés après l'approbation du SCoT
- **12 communes** élaborent ou révisent actuellement leur Plan Local d'Urbanisme

### Dynamique des documents d'urbanisme locaux au regard du SCoT en vigueur

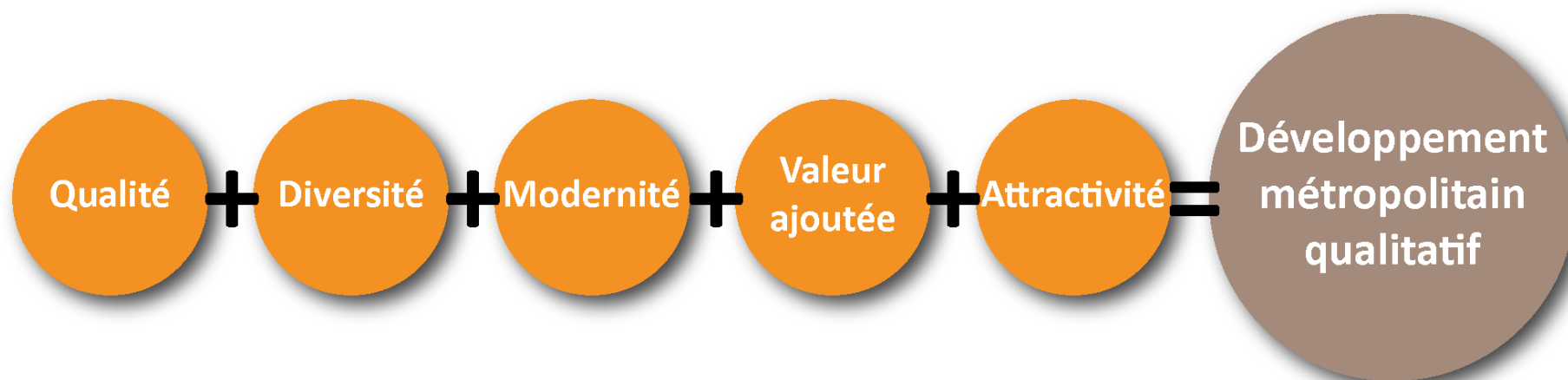


Source : Chartres métropole

# 03. LE SCoT DE 2020

## Les fondements du SCoT de Chartres métropole en 2020

La stratégie de développement prônée par le SCoT de Chartres métropole s'articule autour des ambitions suivantes :



Pour y parvenir, le SCoT, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) s'organise autour de 3 axes :

### **AXE STRATEGIQUE 1 : Un couple ville / campagne.**

Une alliance au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants. Cet axe à grande portée stratégique met en exergue la complémentarité des différents espaces de Chartres métropole, à savoir le cœur urbain et sa ceinture agglomérée, la ceinture périurbaine et les communes rurales. Il

## 03. LE SCoT DE 2020

s'agit de développer une ambition collective pour une agglomération dynamique et attractive qui respecte les particularités de chacun tout en rassemblant les spécificités des territoires qui la composent. Parmi les objectifs : un développement démographique affirmé, l'organisation de l'accueil résidentiel et la maîtrise de l'étalement urbain.

### **AXE STRATEGIQUE 2 : Capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée.**

À travers son SCoT, Chartres métropole souhaite tirer profit d'une position géographique entre bassin francilien et ligérien, tout en préservant son identité et ses spécificités. La première stratégie consiste à développer une offre économique structurées et diversifiée pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et développer celles déjà présentes sur le territoire. La seconde a pour but de proposer une offre touristique valorisant les richesses patrimoniales du territoire.

### **AXE STRATEGIQUE 3 : Inscrire le territoire dans la modernité**

Ce dernier axe promeut le développement du territoire communautaire dans une perspective d'attractivité dans les domaines agricoles, des réseaux d'infrastructures numériques, de la formation professionnelle en lien avec les besoins des entreprises locales, de l'offre de services et équipements structurants, de la transition énergétique.

# 03.LE SCoT DE 2020

## Le scénario de développement du SCoT à l'horizon 2040



### En matière démographique :

+ 160 000 habitants à horizon 2040 (+ 21 600 habitants / + 1 000 habitants par an)

Maintien de l'équilibre démographique territorial (66% Pôle Urbain / 34% Hors Pôle Urbain)



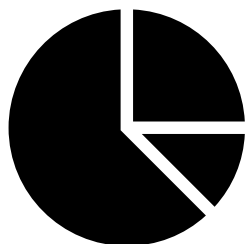
### En matière résidentielle :

+ 15 300 unités à horizon 2040 avec une production territorialisée, équilibrée et diversifiée

Optimisation foncière au sein des enveloppes urbaines communales

Densités brutes constructives chiffrées des extensions urbaines

Mobilisation de la vacance et des friches urbaines



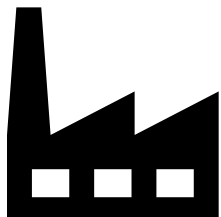
### En matière de sobriété foncière :

231 hectares pour le développement résidentiel

385 hectares pour le développement économique et commercial

20 hectares pour le développement des équipements publics

## 03. LE SCOT DE 2020



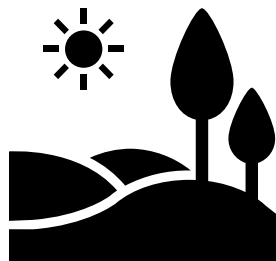
### En matière de développement commercial et économique :

Maintien et développement des activités au sein des centres villes/bourgs

Attractivité économique organisée : cœur de ville / Plateau Nord-Est, polarité commerciale et artisanale d'équilibre, polarités commerciales d'appui, polarités commerciales de proximité

Développement des capacités industrielles et artisanales des parcs métropolitains

Accompagnement à l'innovation



### En matière de préservation du paysage :

Préservation de la mosaïque paysagère du territoire et des vues sur la cathédrale ND de Chartres

Amélioration paysagère des entrées de villes et des zones d'activités



### En matière de protection de la biodiversité :

Maintien et/ou remise en bon état des continuités écologiques (corridors et réservoirs de biodiversité, cours d'eau, et zones humides)

# 03.LE SCOT DE 2020



## En matière de transports et déplacements :

Consolidation du rôle intermodal du pôle gare de Chartres

Amélioration et structurations des échanges locaux et interrégionaux par la mise en concession autoroutière de la RN154

Mise en œuvre du Bus à Haut Niveau de Service



## En matière de ressources, d'énergie et d'innovation :

Sécurisation de la ressource en eau

Déploiement des infrastructures et usages numériques

Inscription du territoire dans la transition énergétique



## En matière de gestion des risques :

Réduction de l'exposition de la population à toute forme (naturelle et/ou technologique) de risques

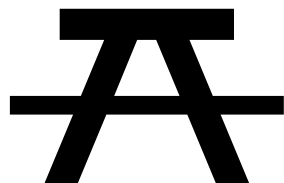
## 03. LE SCOT DE 2020



### **En matière d'équipements :**

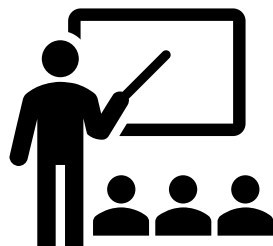
Réalisation de nouveaux équipements structurants de rayonnement métropolitain

Développement équilibré des équipements marchands et non marchands



### **En matière de développement touristique :**

Valorisation durable des atouts du patrimoine bâti et naturel



### **En matière de formation et d'enseignement :**

Renforcement de l'attractivité territoriale à destination des étudiants

Satisfaction des besoins en compétences pour les entreprises du territoire



# 4

## L'évaluation des indicateurs et des politiques publiques



# 04. L'ÉVALUATION DES INDICATEURS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES

## La méthodologie utilisée



### Une évaluation dressée à partir de 12 thématiques

Au regard des thèmes développés dans le SCoT, l'évaluation dresse une analyse sur les 12 orientations territoriales permettant de mettre en évidence les points forts du document ainsi que ses axes d'amélioration à envisager face aux différents enjeux identifiés :

- Développement démographique **(1)**
- Développement résidentiel **(2)**
- Sobriété foncière **(3)**
- Développement commercial et économique **(4)**
- Paysage **(5)**
- Biodiversité **(6)**
- Transports et déplacements **(7)**
- Ressources, énergie et innovation **(8)**
- Gestion des risques **(9)**
- Développement d'équipements **(10)**
- Développement touristique **(11)**
- Formation et enseignement **(12)**

## 04. L'ÉVALUATION DES INDICATEURS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES



### Un rappel des finalités à atteindre dans le SCoT

Chaque thème revisite les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), en mettant en exergue les choix structurants portés par le SCoT.



### Une analyse fondée sur des indicateurs chiffrés et la mise en œuvre de projets portés par les politiques publiques

Chaque thématique fait l'objet d'une évaluation fondée sur les bases de données disponibles dans le SCoT, qui sont croisées avec les projets en cours de réalisation ou finalisés, afin d'apprécier leur cohérence avec les prescriptions établies.

Il en résulte une synthèse de l'évaluation de l'objectif :



Objectif atteint



Objectif en cours ou partiellement atteint



Objectif non atteint

# 04.1 LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

## Orientations fixées par le SCoT

Le SCoT de Chartres métropole repose sur une **perspective de développement démographique à long terme**, tenant compte du desserrement des ménages (lié à la baisse de leur taille) et de l'attractivité croissante du territoire à l'échelle d'un bassin de vie élargi. Le document prévoit d'organiser un **accueil résidentiel dépassant le « point mort démographique<sup>2</sup> »**, afin de limiter le vieillissement de la population, d'accueillir des ménages actifs et de répondre à des enjeux sociaux et générationnels équilibrés.

## Objectif

- Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future

## À l'horizon 2040



Une augmentation de **21 600 habitants**.



Un maintien de l'équilibre démographique territorial entre le pôle urbain (**66%** de la population) et les communes hors pôle urbain (**34%** de la population).



Une **anticipation** de la diminution du nombre de personne par ménage (**2.18 pers./ménage** en 2020, **2.03 pers./ménage** en 2040).

---

<sup>2</sup> Nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages, traduisant la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (augmentation des familles monoparentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc.), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

# 04.1 LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

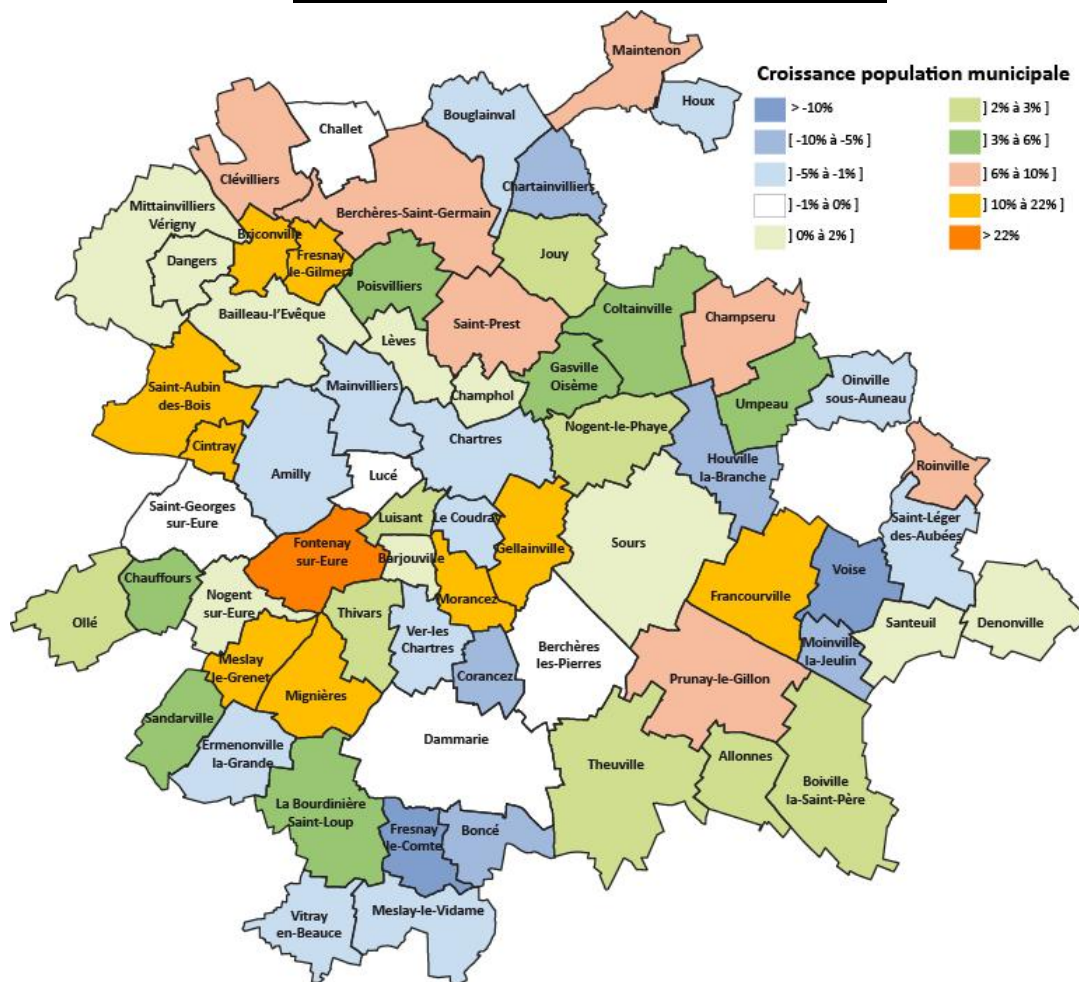
## Une croissance démographique modeste mais continue

Le SCoT prévoit une population de 160 000 habitants à horizon 2040, soit 21 600 habitants supplémentaires, soit en moyenne 1000 habitants supplémentaires par an. Cette perspective de développement démographique a été construite suivant un taux de croissance annuel moyen de + 0.7 % par an.

Au regard des données disponibles (INSEE), du pas de temps de ces mêmes données (2016-2022), le territoire communautaire a enregistré un excédent démographique de **+ 546 habitants** et affiche dorénavant une population de 136 921 habitants.

Ainsi la croissance démographique est estimée à **+ 0.4 %** sur la période 2020-2026.

### Croissances démographiques de 2016 à 2022



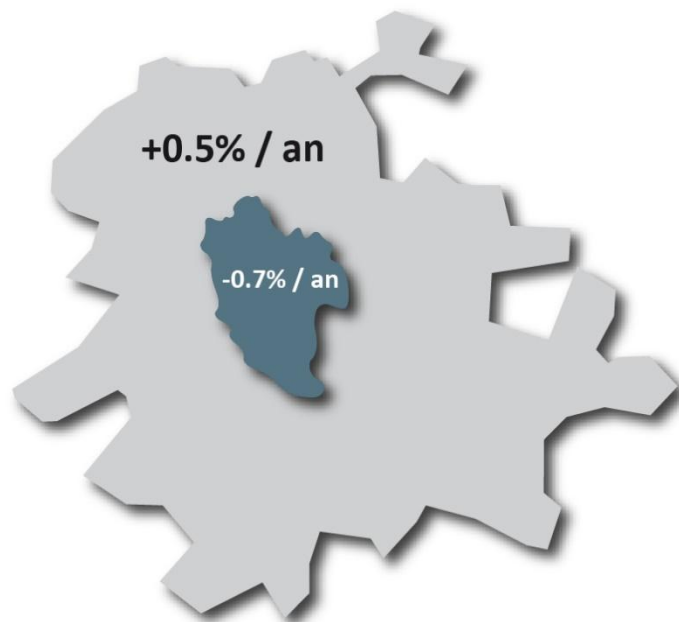
Sources : INSEE - Chartres métropole

# 04.1 LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

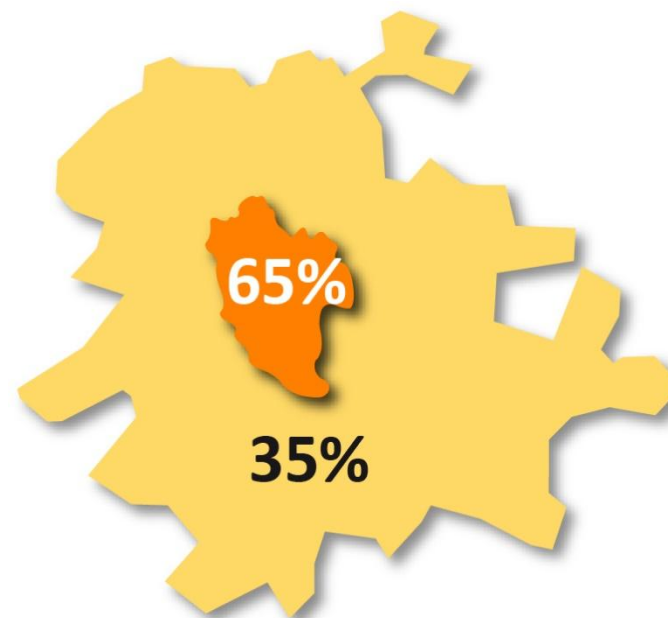
## Un équilibre démographique territorial préservé

Au sein de l'armature territoriale, il existe de nombreuses disparités dans les tendances démographiques entre les communes. La croissance démographique observée met en avant l'attractivité des bourgs périphériques, au détriment des communes du pôle urbain. Néanmoins, le niveau d'**équilibre démographique** poursuivi par le SCoT entre les espaces agglomérés (les 9 communes du pôle urbain) et les espaces péri-urbains et ruraux (57 communes) reflète une **mise en œuvre maîtrisée des orientations du SCoT**.

Croissance moyenne annuelle



Répartition territoriale de la population



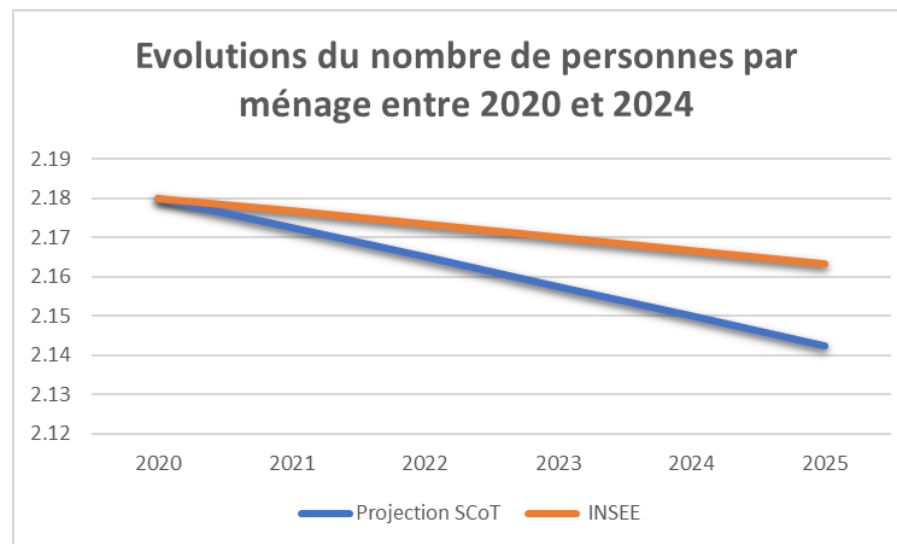
Source : Chartres métropole

# 04.1 LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

## Un desserrement des ménages moins rapide que prévu

À l'instar des tendances nationales, le nombre de personnes par ménage diminue (phénomène de desserrement lié à des causes structurelles et conjoncturelles) dans le territoire métropolitain. Le SCoT a anticipé cette évolution notamment pour définir sa stratégie de production de logements (cf. [page 33](#)). Ainsi pour évaluer le nombre de logements nécessaires au maintien de ses effectifs démographiques (notion de point mort), le SCoT a estimé qu'à horizon 2040, la taille moyenne des ménages sera de 2.03 pers./ménage contre 2.18 en 2020, sur la durée d'application du SCoT.

Il s'avère qu'aux vues des données de l'INSEE, cette tendance à la réduction du nombre de personnes par ménage se confirme.



Sources : DOO du SCoT et INSEE

# 04.1 LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

## Synthèse de l'évaluation du développement démographique



**Sur la croissance** : À l'échelle de Chartres métropole, la population continue de croître, traduisant une dynamique favorable pour le territoire. Si le rythme moyen de +1 000 habitants par an, fixé comme objectif par le SCoT, n'a pas été totalement atteint, cette progression reste néanmoins positive et significative. Il convient de replacer cette donnée dans son contexte : elle dépend à la fois de l'efficience de ces données statistiques fournies par l'INSEE et de l'intervalle de temps pris en référence (données 2016-2022).

Par ailleurs, la croissance démographique est également influencée par les évolutions sociologiques, et notamment le phénomène de décohabitation des ménages, qui a eu un impact direct sur le développement résidentiel. À l'image des tendances observées à l'échelle régionale, le parc de logements augmente plus rapidement que la population. Cette progression du nombre de résidences principales répond à des besoins nouveaux, liés aux séparations conjugales, à l'émancipation des générations ou encore au vieillissement de la population. Ainsi, le territoire adapte son offre de logements aux évolutions structurelles des ménages, ce qui contribue à renouveler et diversifier le parc résidentiel.

Il est à noter que sur la période d'observation, le territoire ne connaît pas de perte d'habitants, contrairement à certains autres EPCI du département. Cette évolution profite particulièrement aux communes situées hors du pôle urbain, et plus spécifiquement à celles dotées d'équipements structurants, de commerces et services de proximité, ou bénéficiant d'une bonne accessibilité aux zones d'activités (Fontenay-sur-Eure, Mignières, Gellainville, Maintenon, Saint-Prest...).

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

L'attractivité économique du territoire reste ainsi un facteur déterminant dans la trajectoire démographique et résidentielle de la métropole. Les politiques publiques menées en faveur du développement économique constituent un levier majeur pour consolider et soutenir durablement la croissance de la population, renforçant ainsi l'attractivité et le dynamisme global de l'agglomération.



**Sur la répartition territoriale :** 6 ans après l'approbation du SCoT, les équilibres démographiques territoriaux entre les communes du pôle urbain et celles hors pôle urbain ont été maintenus. Ainsi cet équilibre territorial offre une base solide pour poursuivre un développement maîtrisé, en confortant les centralités existantes tout en accompagnant l'évolution des communes hors pôle urbain dans une logique de complémentarité.



## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Orientations fixées par le SCoT

Le logement constitue un enjeu central du SCoT de Chartres métropole, à la croisée des synergies démographiques, économiques et territoriales. Il s'agit de soutenir une **dynamique d'attractivité** résidentielle, de limiter le vieillissement démographique et de garantir l'accueil d'une population diversifiée. L'enjeu est également qualitatif : le SCoT promeut une offre résidentielle variée et adaptée au contexte territorial, conciliant mixité sociale, montée en qualité du cadre de vie et équilibre entre zones urbaines et rurales.

### Objectifs

- Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants
- Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines
- Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique

### À l'horizon 2040



Une production nouvelle de logements d'environ **15 300 unités** à l'horizon 2040 répartis territorialement dans le respect de l'équilibre démographique.



La mobilisation des **logements vacants**, le **changement de destination** comme réponse aux besoins.



Une offre de **logements adaptée aux besoins différenciés des populations** et complémentaires entre le pôle urbain et les communes périphériques.

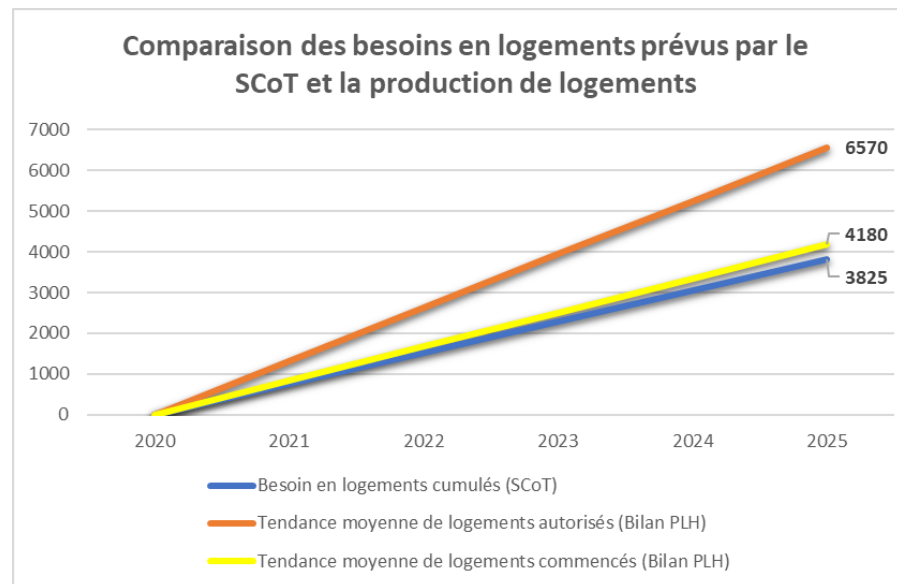


Une amélioration de la **performance thermique** du parc de logements.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Une croissance résidentielle soutenue au-delà des attentes

Etabli dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres métropole, dans le cadre de son bilan à mi-parcours, a permis de mettre en avant la dynamique résidentielle du territoire. Ainsi, malgré une conjoncture nationale défavorable à la construction (crise sanitaire, crise du financement immobilier, évolutions législatives...), le territoire métropolitain affiche une certaine robustesse avec une production de logements neufs qui se projette au-delà des ambitions fixées par le SCoT, puisque **plus de 830 logements par an** ont été commencés depuis 2020.

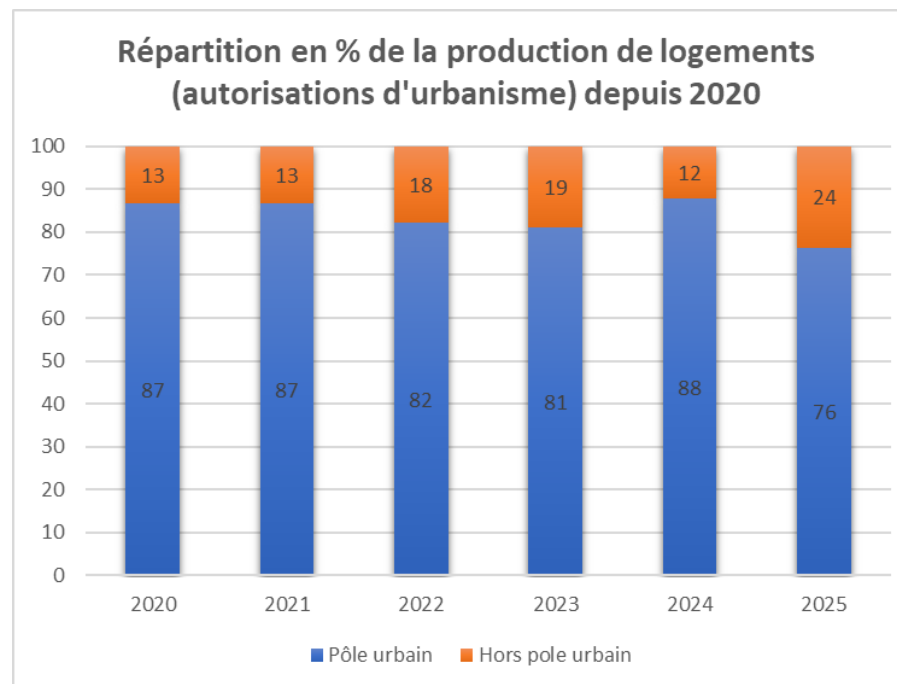


Sources : DOO du SCoT et Bilan PLH (Sitadel)

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Un équilibre territorial de la production de logements encore à consolider

Sur le plan territorial, un déséquilibre demeure entre les communes du pôle urbain et celles situées en dehors. Le SCoT avait pourtant fixé une répartition cible de la production de logements à hauteur de deux tiers pour le pôle urbain et d'un tiers pour les communes hors pôle, en cohérence avec la répartition démographique. Dans les faits, cet équilibre (2/3 dans le pôle urbain – 1/3 hors pôle urbain) n'a pas été pleinement respecté (une moyenne de **83% pour le pôle urbain, 17% pour les communes périurbaines**), l'essor de la construction, grâce à l'importance des opérations de renouvellement urbain, s'étant révélée plus soutenue dans les communes du pôle urbain.



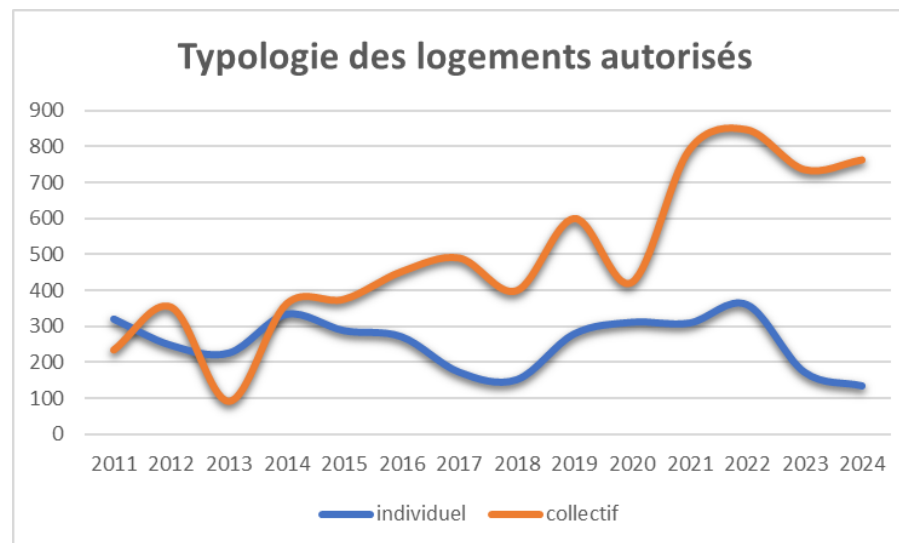
Sources : DOO du SCoT et Traitement données ADS Chartres métropole

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### La typologie résidentielle : une offre en transition

Considérant que la production de logements s'est principalement opérée sur le pôle urbain, la typologie constructive privilégiée a été orientée vers le logement collectif, contribuant à la diversification de l'offre résidentielle, objectif fixé par le SCoT. Ainsi depuis 2020, **la production de logements collectifs représente près des trois-quarts (73%) du volume global de logements commencés**, quand sur la période antérieure (2011-2019) cette part était inférieure à 60%.

Cette évolution traduit une inflexion nette des dynamiques territoriales en faveur d'une densification de l'habitat, en adéquation avec les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et de renouvellement urbain.



Sources : DOO du SCoT et Bilan PLH (Sitadel)

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Si la majorité des logements collectifs a été développée au cœur du pôle urbain, il convient de souligner que plusieurs communes périurbaines d'importance, de par leur population, leurs équipements et leur accessibilité, s'affirment désormais comme des acteurs majeurs dans l'offre de logements collectifs, renforçant ainsi l'équilibre territorial.

Enfin, la relative stabilité de la production de logements individuel traduit une persistance de la demande, appelant à veiller à un équilibre dans l'offre, notamment hors pôle urbain et dans des formes diversifiées (habitat intermédiaire, habitat individuel dense).



Logements collectifs (Chartres).  
Crédit photo : Chartres aménagement



Logements individuels (Amilly).  
Crédit photo : Chartres aménagement

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

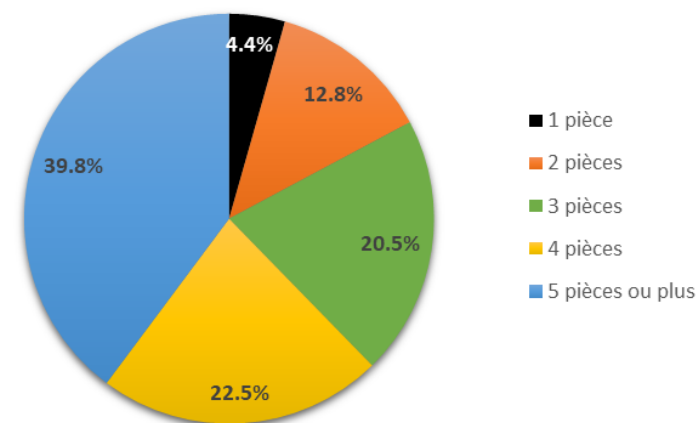
### Un meilleur équilibre dans la réponse aux besoins en matière de tailles de logements

Inscrit au cœur de ses ambitions, la diversification de l'offre de logements constitue un axe fort du SCoT. Promouvoir une offre résidentielle variée en taille, c'est faire le choix d'un territoire plus inclusif, capable de s'adapter aux évolutions démographiques et sociales. En permettant à chacun de trouver un logement adapté à sa situation, le SCoT favorise le maintien des habitants dans leur bassin de vie, renforce la mixité sociale et générationnelle, et consolide la cohésion territoriale.

En 2020, le parc de résidences principales était encore largement dominé par des logements de grande taille (5 pièces et plus), traditionnellement produite pour des ménages familiaux. Or, cette configuration ne correspond plus pleinement à la réalité des évolutions démographiques récentes.

Ce déséquilibre a mis en lumière un déficit en logements dits de tailles intermédiaires (notamment T2 et T3), pourtant indispensables pour répondre à **une demande croissante** émanant de jeunes actifs, de personnes seules, de ménages en recomposition ou encore de seniors souhaitant accéder à des logements plus adaptés à leur mode de vie.

Représentativité du type de logement en 2020

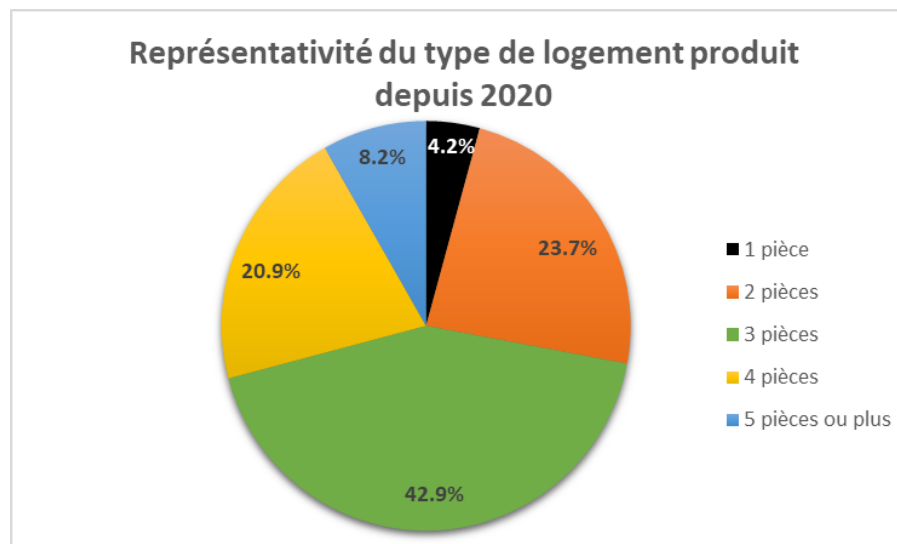


Source : INSEE

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Conscient de cette évolution, le territoire a amorcé une réorientation significative de son offre résidentielle. Depuis 2020, **près de deux tiers des logements autorisés sont des T2 ou T3**, traduisant un effort collectif pour adapter la production à la diversité des besoins.

Cette dynamique permet de mieux accompagner le desserrement des ménages et de fluidifier les parcours résidentiels. Elle contribue enfin à une meilleure gestion du foncier, à un usage plus raisonné des ressources et à un aménagement plus équilibré du territoire, en cohérence avec les autres orientations stratégiques du SCoT.



Source : Traitement données ADS Chartres métropole

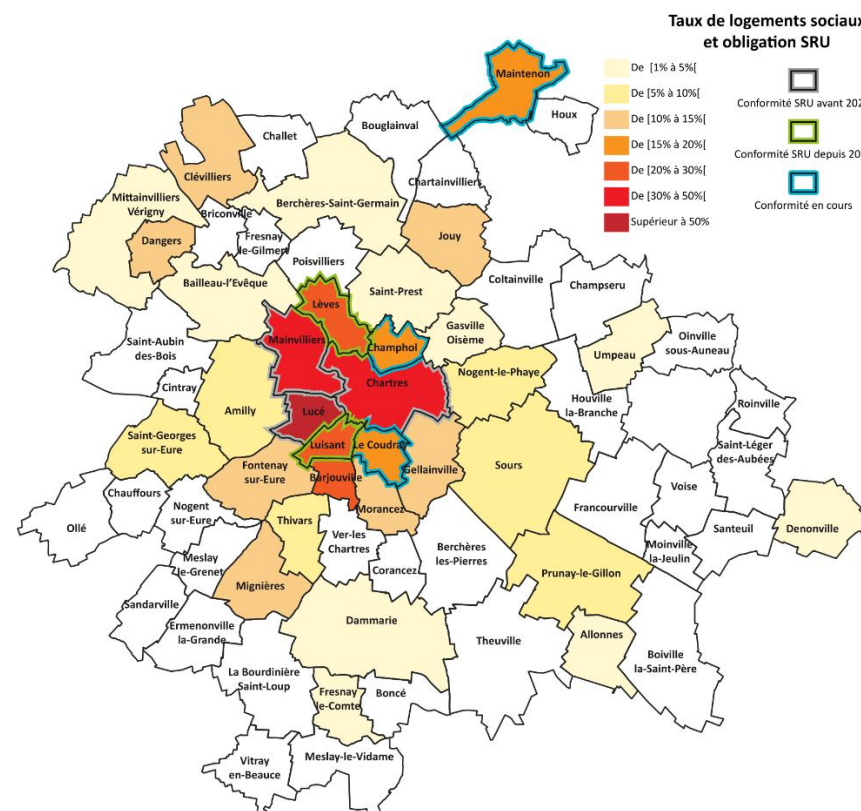
## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Le rôle structurant du SCoT dans la mise en œuvre des objectifs de la loi SRU

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le SCoT promeut une politique de l'habitat structurée à l'échelle territoriale, visant à accroître la capacité du territoire à répondre de manière adaptée à la diversité des besoins en logement. Cette orientation est déclinée de manière opérationnelle dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cette orientation vise à répondre aux dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et plus particulièrement de l'article 55<sup>3</sup>.

Ainsi, les communes de Chartres, Lucé, Mainvilliers, Lussant, Lèves, Maintenon, Le Coudray et Champhol sont soumises à l'obligation légale de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans leur parc résidentiel. **Chartres, Lucé et Mainvilliers remplissent cette exigence depuis plusieurs décennies**, avec une part de logements locatifs sociaux nettement supérieure au seuil requis.



Sources : Banque des territoires – Data. Gouv

Traitement : Chartres métropole

<sup>3</sup> Les communes de plus de 3 500 habitants (...) appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus.



## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

La mise en œuvre, par le SCoT, **de prescriptions imposant un taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations soumises à l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme a contribué à une dynamique positive dans les communes de Lèves et Luisant**, leur permettant d'atteindre le seuil légal, mais **également pour les autres communes** non assujetties à l'article 55 de la loi SRU.

La commune du Coudray est en voie d'atteindre ce seuil, tandis que Champhol connaît une progression notable de la part de logements locatifs sociaux dans son parc depuis 2020. Au-delà des communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, le reste du territoire communautaire contribue également à l'effort de production de logements sociaux. De nombreuses communes proposent en effet une offre de logements locatifs sociaux. Ainsi, **près de la moitié des communes composant Chartres métropole disposent d'un parc de logements sociaux**, participant à une répartition plus équilibrée de cette offre à l'échelle intercommunale et permettant ainsi de répondre aux besoins spécifiques des petites communes.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Une stratégie résidentielle élargie aux publics en perte d'autonomie

La diversification de l'offre résidentielle portée par le SCoT ne se limite pas à la seule production de logements locatifs sociaux. À travers son Programme Local de l'Habitat, le territoire communautaire a engagé plusieurs actions visant à répondre aux enjeux du vieillissement de la population et de la perte d'autonomie, notamment par le développement de formes d'habitat inclusif. Depuis 2020, **cinq programmes destinés aux personnes en situation de handicap et/ou aux personnes âgées** ont ainsi été réalisés sur les communes de Lucé, Chartres et Le Coudray.



Résidence intergénérationnelle et pension de famille  
Saint-Martin-au-Val (Chartres)

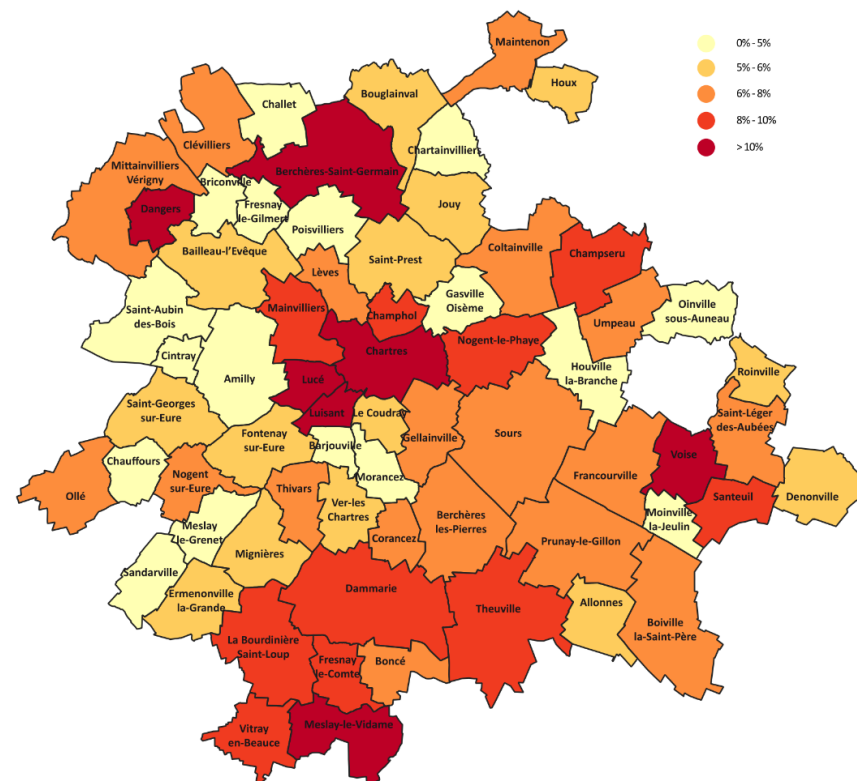
Source : Habitat et Humanisme

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### La connaissance fine de la vacance, levier essentiel de la stratégie résidentielle du SCoT

#### Part de logements vacants dans le parc résidentiel en 2024 (LOVAC)

En complément du développement de l'offre de logements neufs, le SCoT encourage un **renforcement** significatif **des politiques publiques** en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existant. Cette stratégie s'appuie notamment sur une politique volontariste de **résorption de la vacance**, en particulier celle de longue durée (dite structurelle), qui témoigne de la difficulté de certains logements à s'insérer sur le marché, soit en raison de leur inadaptation, soit de leur dégradation. La résorption de cette vacance repose sur **une meilleure connaissance de ses causes et de sa localisation**, condition nécessaire à l'identification d'outils efficaces pour remettre ces logements sur le marché.



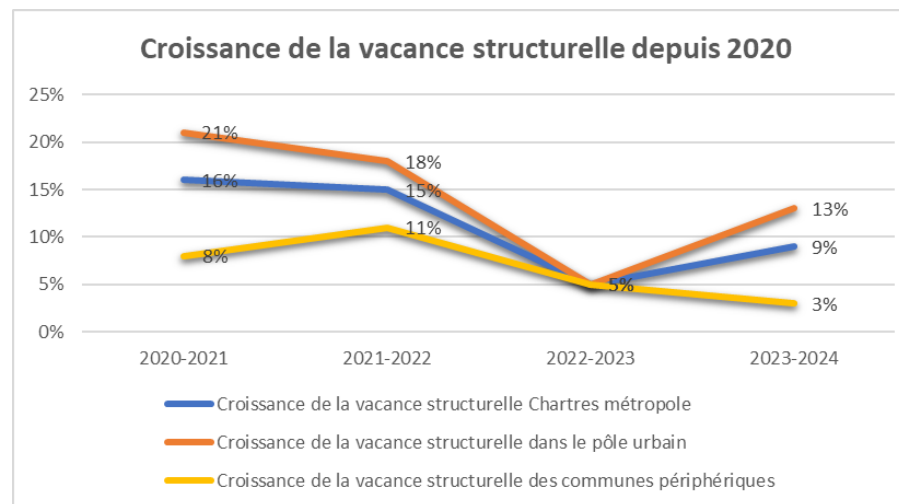
Sources : LOVAC – Zéro Logement Vacant – traitement Chartres métropole

En 2024<sup>4</sup>, le territoire communautaire recense **1 236 logements privés vacants depuis deux ans ou plus**.

<sup>4</sup> Les données LOVAC de 2025 n'étant pas encore consolidées à ce jour, l'année de référence retenue est celle de 2024.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

L'analyse de l'évolution du taux de vacance depuis 2020 révèle une tendance générale à la hausse, marquée dans les premières années suivant l'approbation du SCoT. Après une progression plus modérée entre 2022 et 2023, la vacance connaît une légère reprise en 2023. Sur la période 2020-2024, le nombre de logements privés durablement vacants a ainsi augmenté en moyenne de 11 % par an, soit une hausse de 430 logements.



Source : Zéro Logement Vacant

La répartition des logements vacants de longue durée entre les communes du pôle urbain et celles de la couronne périurbaine et rurale reflète une complémentarité comparable à celle observée en matière de production de logements et de croissances démographiques. Près des **deux tiers des logements vacants** depuis plus de deux ans se situent dans les communes du pôle urbain, dont 48 % sur la seule commune de Chartres.

Cette concentration s'explique notamment par la prédominance d'un tissu bâti ancien dans les centres historiques, en particulier à Chartres et dans les autres communes du pôle urbain. La vacance structurelle y est principalement liée à l'ancienneté du parc.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Le changement de destination : un levier encore sous-exploité pour répondre aux besoins en logement

Le DOO du SCoT promeut, dans ses perspectives de développement résidentiel, **le changement de destination de constructions existantes**. Le changement de destination d'un bâtiment vers une fonction résidentielle présente de nombreux atouts pour le territoire. Il permet de valoriser le bâti existant, souvent vacant ou sous-utilisé, tout en limitant l'artificialisation des sols et en s'inscrivant donc dans les objectifs de sobriété foncière portés par le SCoT. Le recours à ce principe contribue à la revitalisation des centres anciens, en renforçant la présence d'habitants à proximité des services et équipements : pour une ville plus compacte et vivante. Il participe également à la diversification de l'offre de logements, en proposant des formes d'habitat parfois originales ou adaptées à des profils spécifiques, tout en permettant la réutilisation de foncier déjà desservi. Enfin, elle contribue à préserver le patrimoine architectural et à renforcer l'identité locale du territoire.

Depuis 2020, la production de logements sur le territoire de Chartres métropole repose peu sur les changements de destination. Cette procédure reste marginale au regard du nombre total d'autorisations d'urbanisme délivrées : sur environ un millier d'autorisations accordées pour des projets de logement entre 2020 et 2025, seuls **3,6 % concernaient un changement de destination d'un bâtiment existant**.

Ce constat se retrouve également dans les documents d'urbanisme locaux. Les communes mobilisent rarement les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux changements de destination en dehors des zones urbaines, notamment celles prévues à l'article R.151-35. **Sur les 46 communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, seules 15 ont identifié des bâtiments susceptibles d'évoluer vers un usage d'habitat**, représentant un potentiel d'un peu plus d'une cinquantaine de logements.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Des outils de rénovation du parc pour répondre aux enjeux de sobriété, de qualité et de solidarité territoriale

Dans le cadre de sa stratégie en faveur de **l'amélioration du parc existant**, Chartres métropole et ses communes membres déploient une palette d'actions cohérentes et complémentaires. Ces dispositifs visent à répondre aux enjeux de **sobriété foncière, de lutte contre la vacance, de rénovation énergétique et d'amélioration des conditions de logement**, en particulier dans les secteurs les plus dégradés ou en tension.

L'**OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) **de Chartres Cœur de Ville** (2020–2025) constitue une action phare, ciblée sur le centre ancien, avec un objectif de réhabilitation de 180 logements dans un contexte marqué par la vacance et la dégradation du bâti. Ce programme est complété, depuis 2022, par une **OPAH** mise en œuvre dans le cadre de l'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** sur Chartres, Lucé et Mainvilliers. Elle vise 440 logements, avec une attention particulière portée à la **rénovation énergétique** de 60 logements en copropriétés et au traitement de **25 logements en copropriétés dégradées**.

Sur l'ensemble du territoire communautaire, le **Programme d'Intérêt Général (PIG)**, également lancé en 2022, ambitionne d'accompagner 570 logements d'ici 2027, en priorisant les interventions dans le parc ancien occupé par des ménages modestes.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

En complément, la plateforme **Chartres Rénov' Habitat** accompagne la politique locale de réhabilitation avec plus de 6 000 actes engagés, preuve d'une mobilisation massive des particuliers. D'autres outils viennent renforcer cette politique : le **POPAC**, qui observe et accompagne les copropriétés fragiles ; le **permis de louer**, en place à Chartres depuis 2022, qui permet de lutter contre le mal-logement en encadrant la qualité des logements mis en location (plus de 1 000 dossiers déposés, 725 logements visités) ; le **permis de diviser** mis en place en 2023 dans le périmètre chartrain de l'ORT, et enfin le dispositif **Zéro Logement Vacant**, expérimenté à Chartres et Maintenon (une campagne), qui vise à identifier et remettre sur le marché les logements inoccupés en travaillant directement avec leurs propriétaires. L'ensemble de ces actions traduit une **volonté forte de requalification du parc existant**, dans une logique d'**habitat durable, de cohésion sociale et de revitalisation urbaine**, pleinement en phase avec les orientations du SCoT.

Depuis 2024, Chartres métropole assure par délégation la gestion des aides à la pierre de l'Etat sur son territoire. Ces aides financières publiques (6.5 M € pour 2024) permettent de **soutenir la construction de logements locatifs sociaux et l'amélioration de l'habitat privé pour les ménages modestes**.

## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### Synthèse de l'évaluation du développement résidentiel



#### Sur la production de logements neufs :

Chartres métropole se distingue par **une production de logements neufs supérieure aux objectifs du SCoT**, traduisant un dynamisme résidentiel solide. Cette performance, révélée à mi-parcours par le PLH, confirme la capacité du territoire à maintenir un rythme soutenu de construction, en dépit des freins conjoncturels. Toutefois, elle révèle aussi la nécessité de mieux territorialiser l'effort de construction afin d'assurer une répartition plus équilibrée entre les différentes composantes de l'agglomération.



#### Sur la diversification de l'offre :

La production résidentielle connaît une évolution notable, marquée par une **montée en puissance du logement collectif**, en concordance avec les objectifs de sobriété foncière et de renouvellement urbain portés par le SCoT. Cette inflexion structurelle, portée en grande partie par le pôle urbain mais également relayée par certaines communes périurbaines, contribue à une diversification des formes d'habitat. Parallèlement, l'ajustement progressif de l'offre en faveur de logements de taille intermédiaire (T2-T3) traduit une meilleure prise en compte des besoins réels de la population, dans un contexte de desserrement des ménages. Cette transition contribue à renforcer la mixité sociale et générationnelle, tout en soutenant une gestion plus équilibrée du foncier.



## 04.2 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL



### Sur la solidarité résidentielle :

**L'effort soutenu en faveur du logement social**, notamment dans les communes assujetties à obligation de la loi SRU, montre des avancées significatives en faveur d'une répartition équilibrée de l'offre à l'échelle intercommunale, favorisant ainsi le déploiement de la mixité sociale. Par ailleurs, la prise en compte croissante des publics en perte d'autonomie, à travers le développement d'habitats adaptés, illustre également l'intégration de cet enjeu d'actualité dans la stratégie résidentielle ambitionnée par le SCoT.



### Sur les politiques publiques :

Les actions menées jusqu'à présent affirment **une volonté forte de mobilisation du parc existant**, face à une vacance structurelle en hausse, particulièrement marquée dans les centres anciens. Si des outils opérationnels ciblés et variés ont été déployés (OPAH, ACV/ORT, PIG, ...), certains leviers comme le changement de destination restent peu activés. La stratégie met en avant l'amélioration globale de l'habitat, conciliant sobriété foncière, performance énergétique et équilibre sociologique.

# 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

## Orientations fixées par le SCoT

Le SCoT de Chartres métropole a intégré des objectifs quantitatifs de réduction de l'étalement urbain, dans une logique de sobriété et d'efficacité foncières et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit pour la stratégie métropolitaine de concilier les besoins en développement résidentiel, économique et d'équipements, avec la nécessaire limitation de la consommation d'espace agricoles, naturels ou forestiers (ENAF). Le SCoT joue ainsi un rôle central pour orienter l'aménagement du territoire vers un modèle plus économe, plus compact et plus durable.

## Objectifs

- **Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines**
- **Programmer les besoins fonciers pour le développement économique à horizon 2040**
- **Reconquérir les sites industriels urbains**

## À l'horizon 2040



Des besoins fonciers de **636 hectares** pour le développement résidentiel, économique, commercial et d'équipements publics.



Une recherche **d'optimisation foncière** au sein des enveloppes bâties, différenciée dans la hiérarchie territoriale.



Des **objectifs de densités chiffrés** pour les secteurs d'extension urbaine à vocation résidentielle.



La mobilisation de logements vacants et de friches urbaines dans une logique de renouvellement urbain

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

### Des objectifs de consommation foncière maîtrisés

Sur la base des données issues du CEREMA, pour la période 2020-2024, la consommation foncière à vocation résidentielle et d'activités est évaluée comme suit :

	PERIODE 2011- 2019		OBJECTIFS SCoT 2020-2040		PERIODE 2020- 2024	
	Consommation foncière constatée (en hectare)	Consommation foncière constatée par an (en hectare)	Consommation foncière prévue par le SCoT (en hectare) *	Consommation foncière prévue par le SCoT par an (en hectare)	Consommation foncière effective (en hectare)	Consommation foncière effective par an (en hectare)
Pôle urbain	110 ha	<b>13.75 ha / an</b>	201 ha	<b>10 ha / an</b>	32.1 ha	<b>8 ha / an</b>
Hors pôle urbain	160 ha	<b>20 ha / an</b>	435 ha	<b>21.8 ha / an</b>	66.6 ha	<b>16.6 ha / an</b>
TOTAL	270 ha	<b>33.75 ha / an</b>	636 ha	<b>31.8 ha / an</b>	98.7 ha	<b>24.6 ha / an</b>

Sources : DOO du SCoT, CEREMA

\* Les besoins fonciers exprimés par le SCoT en matière de développement économique ne sont pas territorialisés suivant la hiérarchie pôle urbain / hors pôle urbain, considérant que les zones d'activités économiques existantes ou projetées se localisent sur plusieurs communes (Jardin d'Entreprises sur Chartres, Gellainville et Nogent-le-Phaye, Pôle Ouest sur Mainvilliers et Amilly...) Néanmoins, les extensions retenues concernent essentiellement les communes situées hors du pôle urbain.

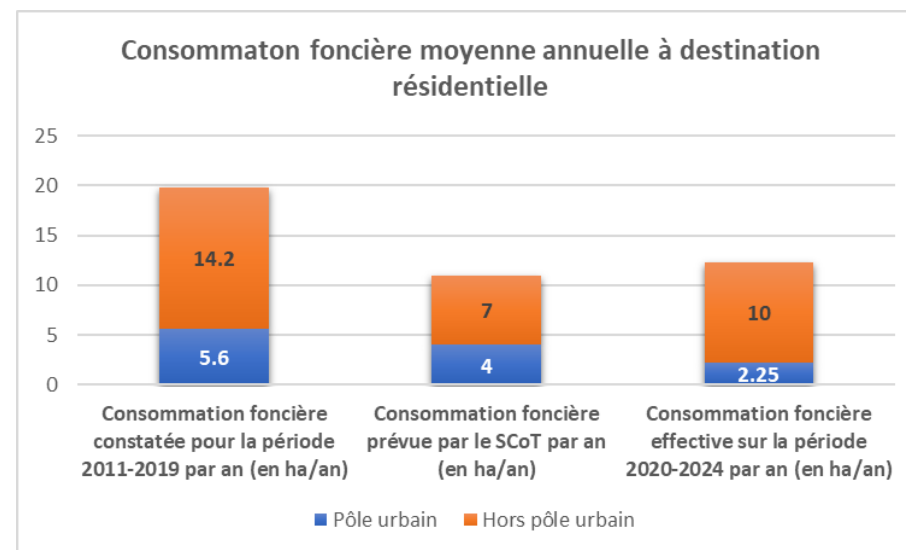
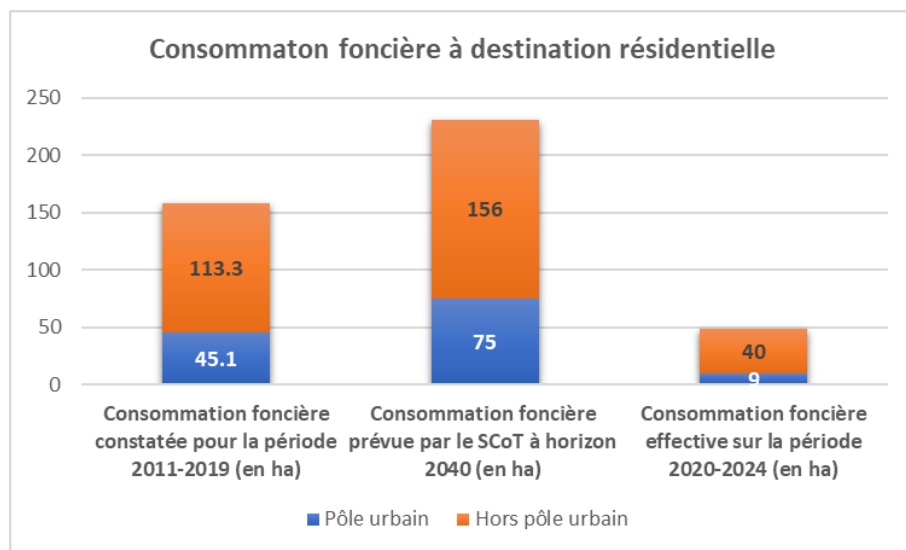


Il s'avère que depuis l'approbation du SCoT, la consommation des ENAF suit une trajectoire moindre que les besoins exprimés dans le SCoT, et largement minorée comparativement à la période 2011 – 2019. En effet, sur cette période, pour les destinations résidentielles et activités économiques, un peu plus de **33 hectares par an** ont été « consommés ». Cette moyenne est dorénavant **inférieure à 25 hectares par an** (24.6), ce qui témoigne de la bonne mise en application des objectifs de modération de la consommation d'espaces inscrits dans le SCoT.

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

Un pôle urbain efficace et sobre, une trajectoire encourageante pour les communes péri-urbaines.

En matière de **développement résidentiel**, la consommation des ENAF revêt quelques singularités, notamment dans sa dimension territoriale. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) fixe les besoins fonciers nécessaires à la production de logements à **231 hectares** et précise également la territorialisation.



Sources : DOO du SCoT, CEREMA

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE



En comparaison avec la période 2011-2019, une synergie de modération de la consommation d'espace est clairement engagée. Ce sont notamment les communes du pôle urbain qui ont le plus contribué à cette réduction, grâce à leurs politiques actives et volontaristes de renouvellement urbain.

Cette tendance est certes moins marquée dans les communes situées hors du pôle, dont les choix en matière de développement résidentiel – davantage orientés vers la maison individuelle isolée donc nécessairement plus consommatrice d'espace – freinent la réduction de la consommation foncière.

Néanmoins, les politiques d'aménagement, portées notamment par les documents d'urbanisme locaux les plus récents (Plan Locaux d'Urbanisme), traduisent une volonté de limitation de la consommation d'espace, s'approchant de la trajectoire attendue par le SCoT.

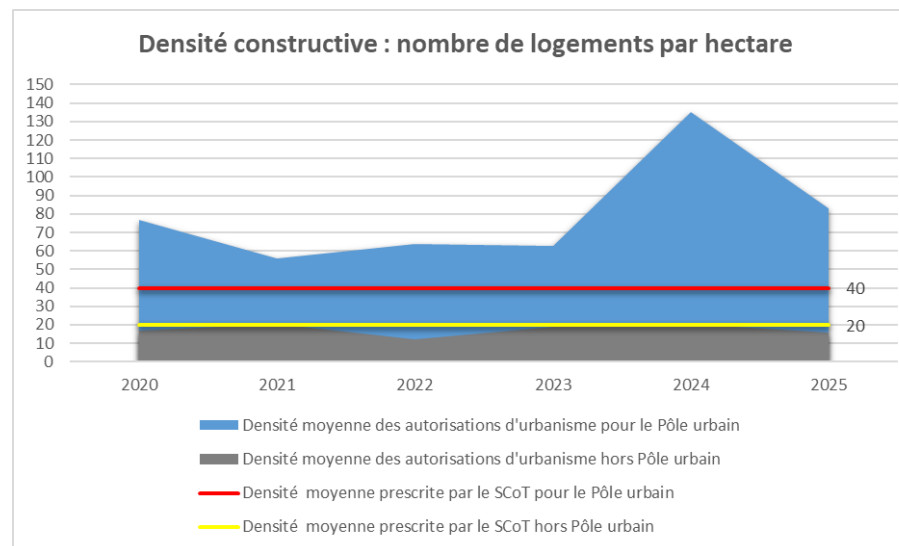
## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

### Des objectifs de densités dépassés à l'échelle du territoire

La sobriété foncière implique également une maîtrise de la densité constructive. Dans cette optique, le SCoT fixe des objectifs chiffrés de densité territorialisés, afin d'optimiser l'usage du foncier dédié à l'habitat.

Ainsi, une densité brute<sup>5</sup> moyenne de **40 logements par hectare** est attendue dans le pôle urbain, tandis que les communes hors pôle urbain doivent viser une densité brute plus modérée de **20 logements par hectare**.

Ces objectifs visent à concilier optimisation de l'espace constructible et respect des formes urbaines ainsi que du contexte environnemental qui sont propres à chaque commune.



Sources : DOO du SCoT

Traitement données ADS Chartres métropole

<sup>5</sup> Densité brute : densité prenant en compte les voiries, réseaux, espaces publics et équipements de proximité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE



L'examen des autorisations d'urbanisme délivrées par Chartres métropole met en évidence une mise en œuvre effective de ce principe d'optimisation foncière.

Dans le pôle urbain, la densité brute moyenne observée depuis 2020 atteint environ **80 logements/ha**, soit le double de l'objectif prescriptif, traduisant une forte intensification de l'usage du foncier. Cette performance s'explique principalement par une part prépondérante de logements collectifs dans la production neuve, révélant une tendance marquée à la compacité de l'habitat.

Les communes périurbaines et rurales affichent une densité brute moyenne de **17 logements/ha** sur la période, soit un niveau proche de l'objectif de 20 logements.

Cette progression témoigne d'une appropriation progressive des communes rurales et périurbaines des exigences en matière de sobriété foncière, bien que des marges d'optimisation subsistent dans certains secteurs, notamment au regard des documents d'urbanisme en vigueur.

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

### Le renouvellement urbain, un choix privilégié pour la production de logements

Les objectifs chiffrés d'optimisation de l'usage du foncier sont également traduits dans le SCoT à travers une distinction entre d'une part, la capacité à répondre aux besoins en logements par la mobilisation des espaces disponibles ou densifiables à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, et d'autre part le recours aux zones d'extension urbaine (zone à urbaniser 1AU des PLU) prévues dans les documents d'urbanisme locaux. Cette distinction est par ailleurs différenciée selon qu'il s'agisse des communes du pôle urbain ou de celles des secteurs périurbains.

	OBJECTIFS FIXES PAR LE SCOT		RESULTATS DE L'EVALUATION DU SCOT	
	Pourcentage de logements supplémentaires en extension urbaine prescrit par le SCoT (maximum)	Pourcentage de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe bâtie prescrit par le SCoT (minimum)	Pourcentage de logements supplémentaires en extension urbaine autorisés depuis l'approbation du SCoT	Pourcentage de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe bâtie autorisés depuis l'approbation du SCoT
Communes du pôle urbain	30%	70%	16%	84%
Communes hors pôle urbain	60%	40%	30%	70%

Sources : Urbansimul, DOO du SCoT, traitement données ADS CM



L'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées (permis de construire, permis d'aménager) ainsi que de la localisation des constructions à vocation résidentielle, montre que près de **85 % de la production de logements** à l'échelle communautaire s'inscrit **au sein des espaces déjà urbanisés et seulement 15% en extension urbaine**. Les objectifs fixés par le DOO du SCoT sont donc largement atteints, aussi bien dans les communes du pôle urbain que dans celles du secteur périurbain. Ceci témoigne d'une réelle maîtrise de la consommation foncière, rendue possible notamment par **l'identification précise du potentiel de densification au sein des documents d'urbanisme locaux**. En effet, **deux tiers des Plans Locaux d'Urbanisme recensent les capacités constructives à l'intérieur des enveloppes bâties**. Il convient également de souligner que les Plans Locaux d'Urbanisme approuvés antérieurement à cette date s'appuient sur une analyse plus fine et plus qualitative que celle des Plans Locaux d'Urbanisme antérieurs à cette date ou des Cartes Communales.

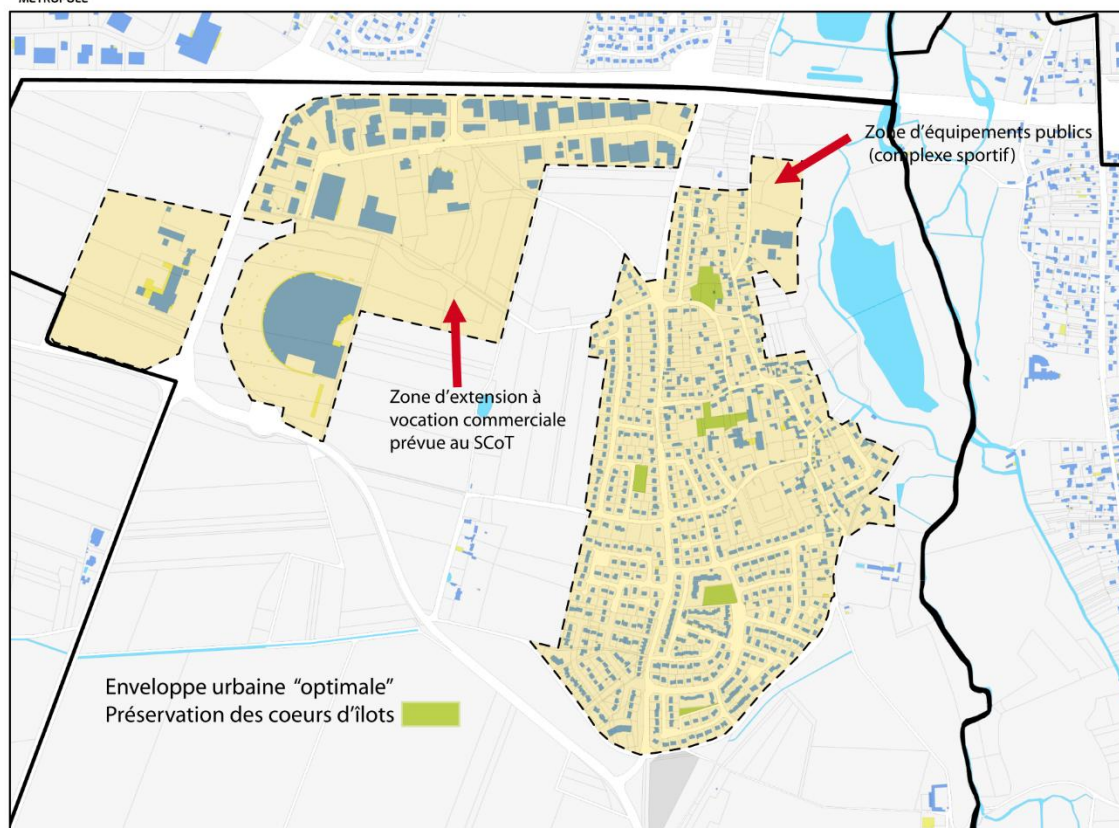


## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

Exemples de définition des enveloppes urbaines : un moyen prôné par le SCoT pour allier maîtrise de la consommation foncière et préservation d'une morphologie équilibrée des villes et villages.



### Barjouville



#### Définition de l'enveloppe urbaine de la commune de Barjouville.

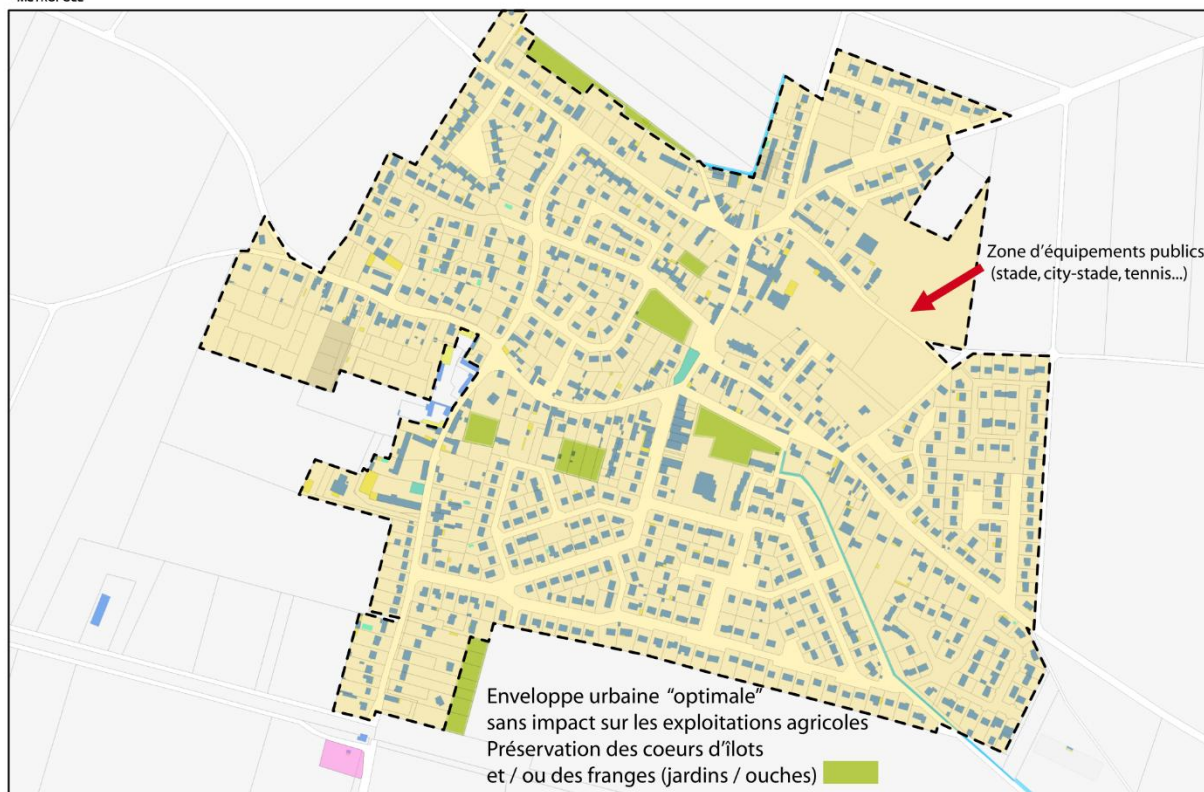
Située au sein du pôle urbain, la commune de Barjouville se caractérise par une morphogenèse de type village radioconcentrique, contrainte à l'est par la vallée de l'Eure. Son développement récent s'est traduit par des extensions urbaines, d'abord sur les coteaux, puis sur le plateau agricole, où s'implante également la zone d'activités commerciales de la Torche.

Le PLU a précisément délimité l'enveloppe bâtie, tant résidentielle qu'économique, tout en veillant à préserver des cœurs d'îlots végétalisés. Les seules perspectives d'extension identifiées concernent l'accompagnement du développement de la zone d'activités de la Torche

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE



### Amilly



#### **Définition de l'enveloppe urbaine de la commune d'Amilly.**

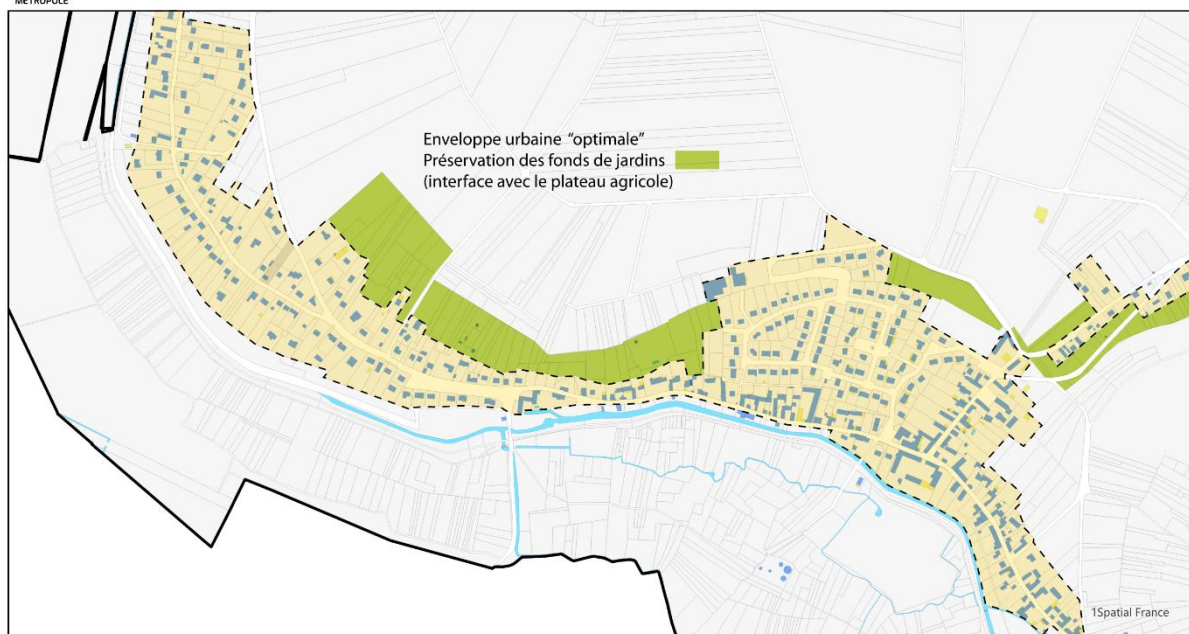
Commune périphérique du pôle urbain, Amilly présente une morphogenèse initiale de type village radioconcentrique (carrefour). L'urbanisation s'est progressivement développée par extension vers les fermes périphériques, dont beaucoup ont aujourd'hui disparu. Ce processus a conduit à la formation de plusieurs quartiers résidentiels, constitués majoritairement d'un habitat pavillonnaire.

À travers son PLU, la commune affirme une enveloppe bâtie clairement définie, tenant compte des extensions successives intervenues jusqu'en 2020 et encadrant le développement futur.

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE



### Houx



### **Définition de l'enveloppe urbaine de la commune de Houx**

Commune péri-urbaine, Houx présente historiquement une organisation polyforme. Elle combine un village groupé concentré autour de la mairie et de l'église, et un village de vallée de type « village-linéaire », structuré par la présence de la Voise. Le développement urbain s'est étendu de manière conjointe le long du canal, en direction de Maintenon, tout en investissant progressivement le plateau agricole.

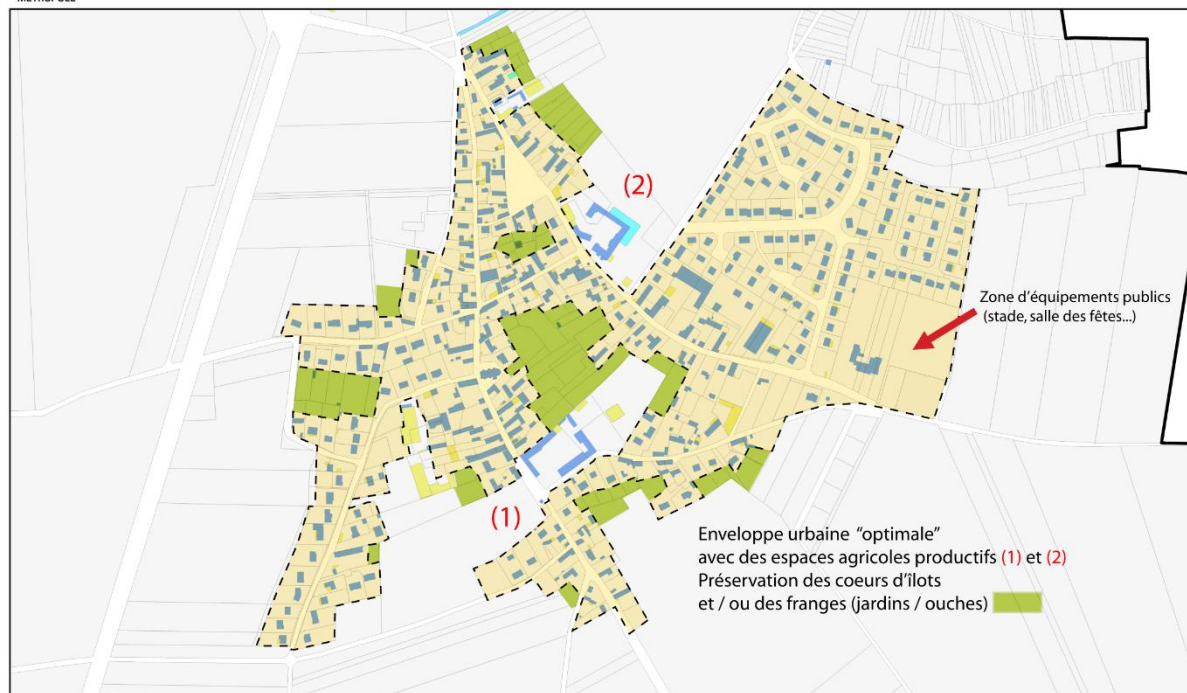
Le PLU encadre l'urbanisation en définissant une enveloppe bâtie adaptée aux contraintes liées à l'inondabilité. Cette planification vise également à préserver les coteaux et le plateau agricole, garantissant ainsi la conservation des espaces naturels et agricoles tout en orientant les futures extensions urbaines de manière maîtrisée.



## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE



### Chartainvilliers



#### **Définition de l'enveloppe urbaine de la commune de Chartainvilliers**

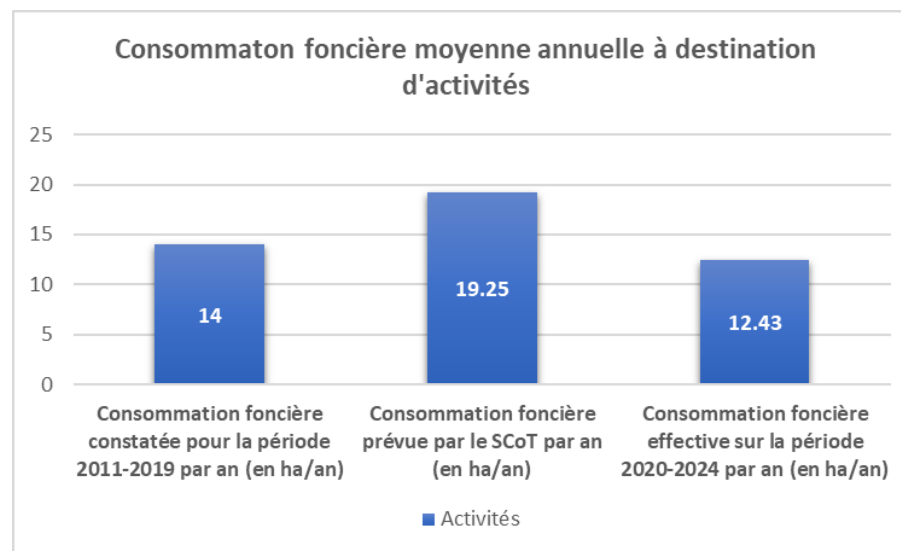
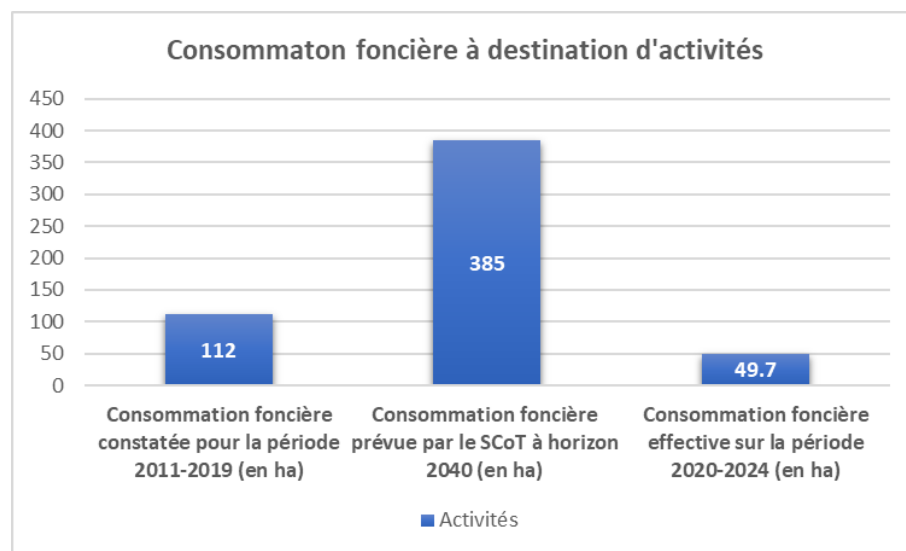
Commune rurale, Chartainvilliers se caractérise par une organisation bâtie historiquement groupée. Le village s'est développé selon deux principes : par extensions urbaines, sous forme de lotissements, et le long des axes routiers, générant des extensions linéaires.

Le PLU, en cohérence avec les objectifs du SCoT, fixe une enveloppe bâtie clairement définie, afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles productifs. Une attention particulière a été portée à l'intégration du végétal dans la structuration spatiale du village, contribuant à la qualité paysagère et à la préservation de son identité rurale.

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

### Un foncier économique encore peu mobilisé avec des perspectives de développement à court et moyen termes

Le SCoT précise assez finement les besoins fonciers liés aux attentes de la sphère économique et du monde industriel. S'appuyant essentiellement sur les Pôles d'Activités Economiques (PAE) existants (Jardin d'Entreprises, Pôle Ouest, Bois Gueslin), mais également sur les différentes zones d'activités disséminées sur le territoire communautaire, le document fait également valoir des besoins fonciers pour la réalisation d'un nouveau PAE connecté à la future Autoroute A154 et dont l'aménagement est conditionné à la réalisation de cette infrastructure majeure. Ainsi le renforcement de l'attractivité économique du territoire, telle qu'elle est affirmée dans le SCoT, demeure la principale source de consommation foncière avec **385 hectares** mobilisés pour satisfaire cette ambition.



Sources : DOO du SCoT, CEREMA

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE



À ce jour, la consommation foncière liée aux extensions des PAE reste très modeste : **moins de 13 % du foncier prévu pour le développement économique a été mobilisé.**

Ce constat s'explique principalement par les délais nécessaires à la réalisation puis à la commercialisation de ces zones, qui dépassent souvent le temps d'observation de l'application d'un SCoT. Par ailleurs, une large part de la consommation prévue dépend de la création du futur PAE au nord du pôle urbain (200 ha projetés), projet qui reste étroitement conditionné à la mise en place effective du contournement du pôle urbain par l'autoroute A154, avec notamment la réalisation de ses 2 diffuseurs et de son échangeur principal.

## 04.3 LA SOBRIETE FONCIERE

### Des outils concrets déployés pour renforcer la sobriété foncière



Depuis l'avènement de la loi Climat et Résilience en 2021, postérieure à l'approbation de SCoT, Chartres métropole a mis en place des outils d'aide à la planification et à l'optimisation foncière par le biais de deux documents stratégiques pour le territoire : l'Inventaire des Zones d'Activités Economiques (IZAE 2025) et le Recensement des friches urbaines et économiques (2024).



Source : DEVECO Chartres métropole

# 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

## Orientations fixées par le SCoT

Le SCoT a pour ambition de conforter le rôle de l'agglomération en tant que premier pôle d'emploi départemental. Sa stratégie vise à inscrire durablement le territoire dans l'influence des sphères économiques des grands axes de circulation, Paris – Grand Ouest et Rouen – Orléans, renforcés par la future mise en concession de la RN154. Ces orientations reposent sur la valorisation d'un maillage diversifié de parcs d'activités, permettant à la fois l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée et le maintien d'un tissu économique de proximité. Ainsi, le projet économique du SCoT vise à articuler attractivité, innovation et proximité, dans une logique de développement équilibré et cohérent.

## Objectifs

- Dynamiser le cœur d'agglomération
- Tirer profit des parcs d'activités connectés
- Développer des équipements économiques « phares »
- Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée
- Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains
- Maintenir une offre de proximité
- Consolider des écosystèmes économiques d'excellence

## À l'horizon 2040



Le redéploiement des capacités industrielles en lien avec une desserte autoroutière de qualité



Le développement de l'innovation et la consolidation des filières existantes, en particulier la cosmétique et la pharmaceutique, avec un appui renforcé sur les synergies numériques.



Le renforcement de l'offre de proximité, à travers l'artisanat, les services et des espaces économiques adaptés aux entreprises locales.



## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

### L'emploi et le tissu économique : indicateurs clés de l'attractivité métropolitaine

Entre 2020 et 2025<sup>6</sup>, le territoire de Chartres métropole a connu une progression régulière de l'emploi, malgré le contexte sanitaire lié à la crise de la COVID-19. Sur cette période, environ **4 800 emplois supplémentaires ont été créés, soit une croissance de +8.2 %**, portant le total à près de **64 000 emplois** privés, auxquels il convient d'ajouter environ 12 400 emplois publics et associatifs.

Cette croissance se révèle plus soutenue que celle observée à l'échelle du département d'Eure-et-Loir (+0,5 %) et largement supérieure à la moyenne régionale du Centre-Val de Loire (+2,1 %), confirmant le rôle structurant de la métropole dans l'économie régionale. Chartres métropole conserve ainsi sa position de troisième bassin d'emplois de la région et premier du département.

**L'indice de concentration de l'emploi**<sup>7</sup>, qui mesure l'équilibre entre l'offre d'emplois et la population active résidente, illustre également la performance indéniable du territoire. Depuis l'approbation du SCoT, **cet indice atteint 100,1 %**, indiquant que le territoire propose légèrement plus d'emplois que d'actifs résidents. Cette valeur est largement supérieure à la moyenne départementale (82 %) et régionale (95 %), témoignant de la vitalité et de l'efficacité économiques de Chartres métropole et de son attractivité pour les entreprises et les salariés.

Cette qualité de l'offre d'emplois repose sur un tissu d'établissements diversifié et en constante expansion puisqu'en 2025, le territoire recense **14 540 établissements actifs**.

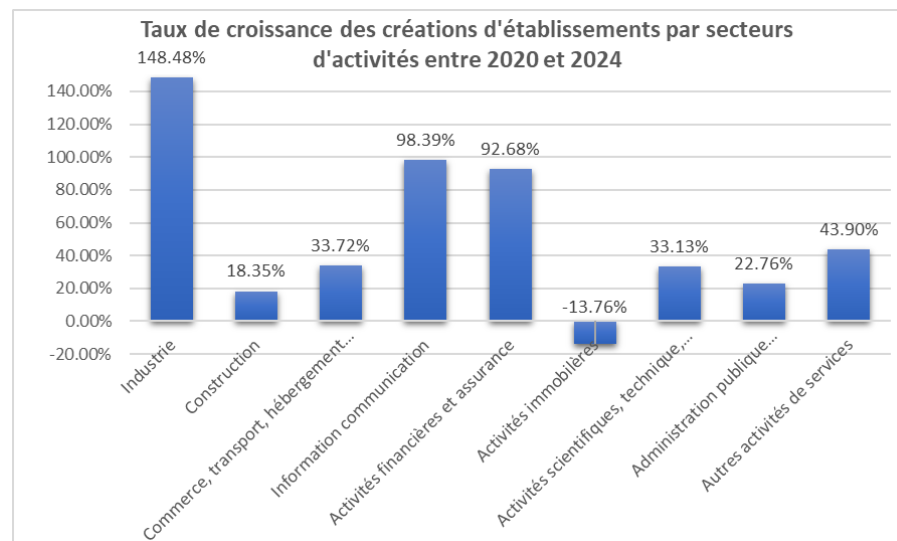
---

<sup>6</sup> Données disponibles INSEE -Système d'Information sur la démographie des entreprises (SIDE) – Observatoire des Territoires – consolidation Direction Parours des Entreprises Chartres métropole (données croisées open data, info légales, données fiscales).

<sup>7</sup> Rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

L'évolution sectorielle de la création d'établissements reflète l'accélération économique du territoire<sup>8</sup> : **le secteur industriel**, en lien avec le programme Territoires d'Industrie (cf. [page 69](#)), **a connu la plus forte croissance** (+149 %), suivi du secteur de l'information et de la communication (+99 %). La création d'établissements se maintient de manière constante et soutenue, traduisant une diversification et une résilience du tissu économique métropolitain.



Source : INSEE – Traitement Chartres métropole

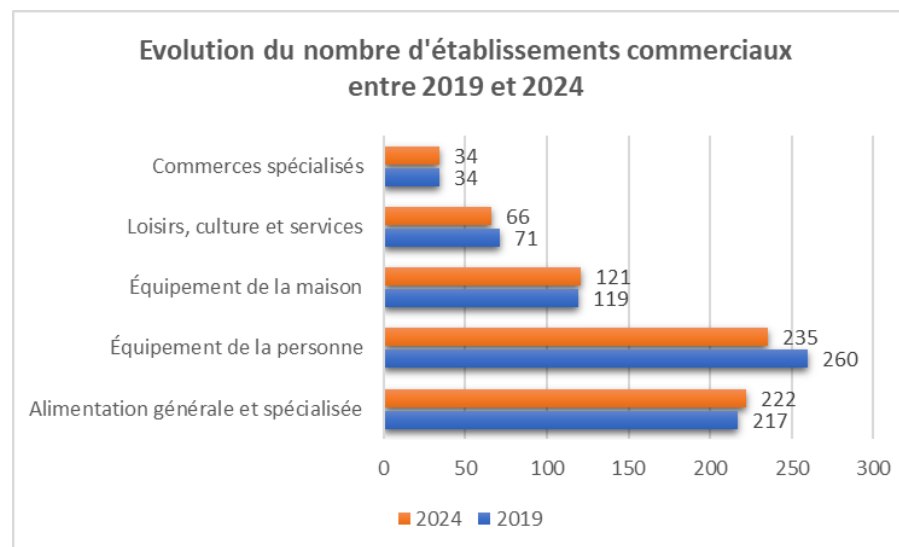
<sup>8</sup> Données disponibles INSEE -Système d'Information sur la démographie des entreprises (SIDE)

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

### Les mutations du commerce : entre nouvelles pratiques de consommation et adaptation du territoire

Depuis 2020, les modes de consommation ont profondément évolué sous l'effet conjugué de la crise sanitaire, de l'inflation et de la transition numérique. L'essor du e-commerce et des pratiques omnicanales a transformé les comportements d'achat, tandis que l'on observe un retour marqué vers la consommation de proximité et les circuits courts. De plus, la recherche d'expérience et de sens dans l'acte d'achat redéfinit le rôle du commerce comme lieu de vie et de sociabilité.

L'analyse de l'évolution du tissu commercial entre 2019 et 2024<sup>9</sup> met en évidence des tendances contrastées selon les secteurs. Les commerces spécialisés et l'équipement de la maison apparaissent stables, traduisant **une offre globalement adaptée aux besoins du territoire**. Le secteur de l'alimentation générale et spécialisée enregistre une légère progression, confirmant la solidité de ce pilier du maillage commercial et l'émergence de **nouvelles formes de consommation** (produits de proximité, circuits courts, spécialisation).



Source : INSEE – traitement Chartres métropole

<sup>9</sup> Données de la base permanente des équipements (BPE) 2019-2024

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

À l'inverse, **deux secteurs connaissent un recul** : les loisirs, culture et services, avec une baisse limitée, et surtout l'équipement de la personne, dont la diminution est significative. Cette tendance témoigne des mutations en cours dans les comportements d'achat, largement influencés par le développement du e-commerce et la transformation des pratiques de consommation.

Globalement, ces évolutions confirment le rôle stratégique du SCoT en tant que cadre de la planification et de la régulation locales. Elles mettent en évidence la nécessité de **soutenir la diversification des formats commerciaux et d'accompagner les secteurs confrontés à des fragilités**. Dans ce contexte, Chartres métropole a engagé une démarche visant à renforcer la visibilité des commerces de proximité, en favorisant la complémentarité entre commerce physique et stratégie omnicanale.

# 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

## Le rôle central du Cadr'Ent dans la stratégie territoriale de soutien et d'implantation des activités économiques

Depuis 2022, le Cadr'Ent, porté par l'agglomération, constitue aujourd'hui un pilier essentiel de l'accompagnement territorial des activités économiques. En tant que guichet unique de proximité, il incarne l'engagement de la collectivité envers les entreprises, les commerçants, les porteurs de projets et tout acteur économique présent ou souhaitant s'implanter sur le territoire des 66 communes de l'agglomération.



Son importance se mesure à plusieurs niveaux :

- Facilitateur d'implantation et de développement : le Cadr'Ent offre un espace d'accompagnement complet — identification foncière et immobilière, aide à l'accueil, recherche de financements, et mise en relation avec les partenaires. Cet accompagnement permet de décliner les orientations stratégiques du SCoT en **matière d'aménagement commercial, logistique et artisanal**.
- Promotion et animation du tissu économique local : il impulse les réseaux économiques, valorise les savoir-faire (via des événements, des partenariats, une communication ciblée), et crée des synergies entre les entreprises. Ce rôle de catalyseur renforce la **cohésion territoriale** et favorise une **dynamique locale visible et partagée**.
- Compétences et emploi : par une action concertée, le Cadr'Ent anticipe les évolutions socio-économiques, accompagne les stratégies de recrutement et de fidélisation, et favorise l'emploi local par des dispositifs partenariaux ou collectifs. Cela permet au SCoT de répondre non seulement à des **enjeux spatiaux ou d'infrastructures**, mais aussi **humains et économiques**.

# 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

## Un pilier du développement productif local : Territoires d'industrie

Chartres métropole s'illustre par son dynamisme économique en ayant labélisée « **Territoire d'industrie** » par l'Etat. Ce programme national, relancé pour la période 2023-2027, constitue une **stratégie de reconquête industrielle à l'échelle locale**. Il vise à répondre aux grands enjeux du secteur : développement des compétences et de la formation, mobilité des salariés, attractivité des métiers et des territoires, mobilisation du foncier et réhabilitation des friches industrielles. Une offre de services spécifique est déployée par l'État pour accompagner les territoires engagés.



Pour la période 2023-2027, Chartres métropole a défini plusieurs priorités :

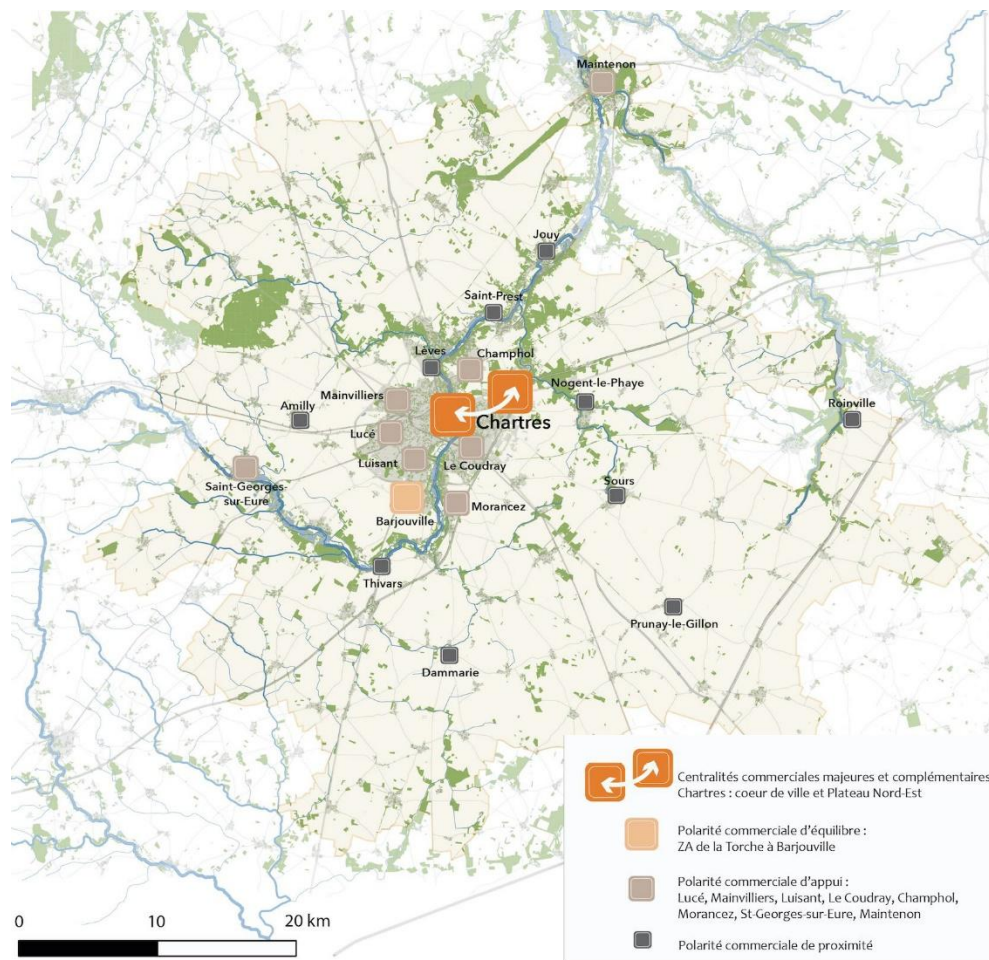
- Renforcer l'attractivité du territoire, de ses filières et de ses métiers ;
- Faciliter le recrutement et la montée en compétences par la formation (cf. [page 133](#)) ;
- Soutenir la performance durable des entreprises ;
- Encourager l'innovation et accompagner les transitions industrielles ;
- Créer des conditions favorables au développement des entreprises et à l'accueil de nouveaux projets.

Dans cette perspective, Chartres métropole **met à disposition des ressources foncières adaptées à l'accueil d'activités industrielles de toutes tailles, tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière** (cf. [page 62](#)).

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

### Une armature commerciale maîtrisée et cohérente avec les orientations du SCoT

Le SCoT de Chartres métropole a défini un projet visant à concilier attractivité commerciale et équilibre territorial, en recherchant la complémentarité entre centre-ville, espaces périphériques et pôles de proximité. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe ainsi un cadre permettant d'assurer un développement commercial cohérent avec les besoins de l'agglomération, tout en préservant la qualité du maillage commercial existant.



L'armature commerciale de Chartres métropole – source : extrait du DOO

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

L'analyse des implantations commerciales nouvelles soumises à autorisation en CDAC<sup>10</sup> entre 2021 et 2025 confirme le bien-fondé de cette armature. Sur cette période, sept projets ont été validés, représentant environ 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire. Ces autorisations concernent exclusivement des extensions d'établissements ou de drives déjà existants, ce qui témoigne d'une gestion mesurée et d'une maîtrise de la consommation d'espace dédiée aux activités commerciales.

Les projets s'inscrivent pleinement dans la hiérarchie définie par le SCoT : deux projets en centralité commerciale majeure (Chartres), un projet dans la polarité commerciale d'équilibre de la ZA de la Torche à Barjouville, et quatre projets dans des polarités commerciales d'appui. Ce bilan met en évidence la capacité du SCoT à orienter efficacement le développement commercial dans une logique de structuration et de complémentarité des centralités.

---

<sup>10</sup> Commission départementale d'aménagement commercial. Une autorisation d'exploitation commerciale est nécessaire en cas de création ou extension d'un magasin ou ensemble commercial de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Sont également concernées les créations ou extensions de drive, sans minimum de surface.



# 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

## L'efficacité des zones d'activités, traduction des choix stratégiques du SCoT

Le SCoT avait préalablement défini une armature économique hiérarchisée afin de concilier attractivité métropolitaine, compétitivité et maillage de proximité. Sur la base d'une organisation comptabilisant **33 zones d'activités**, la stratégie de développement retenue repose sur trois échelles complémentaires :

- **Les parcs métropolitains d'excellence** : pôles structurants et vitrine de l'économie métropolitaine, ils accueillent en priorité les activités à haute valeur ajoutée, en lien avec les filières d'excellence (cosmétique, pharmaceutique, innovation). Le Jardin des Entreprises, le PAE Pôle Ouest et Euroval constituent les principaux sites.
- **Les parcs connectés stratégiques** : espaces spécialisés dans les activités productives, positionnés sur les grands axes routiers. Le parc d'activités du Bois Gueslin, à Mignières, illustre cette vocation, tandis qu'un nouveau parc d'activités est attendu au nord du pôle urbain, conditionné par la mise en concession de la RN154 et la création d'un nouvel échangeur autoroutier.
- **Les sites de proximité** : réseau d'ancrage local constitué des zones artisanales et de services implantés dans les communes hors pôles urbain. La priorité est donnée à la consolidation et à l'optimisation des sites existants, avec des extensions ponctuelles pour répondre aux besoins locaux.

Ces zones d'activités, qui regroupent près de **3 000 établissements**, jouent un rôle majeur dans l'emploi local, avec plus de **31 000 salariés**, soit près **d'un actif sur deux du territoire**. La densité d'emploi y est particulièrement élevée, avec environ **28 emplois par hectare**, un chiffre supérieur à la moyenne régionale qui s'établit à 19 salariés par hectare, soulignant l'efficacité de ces zones.

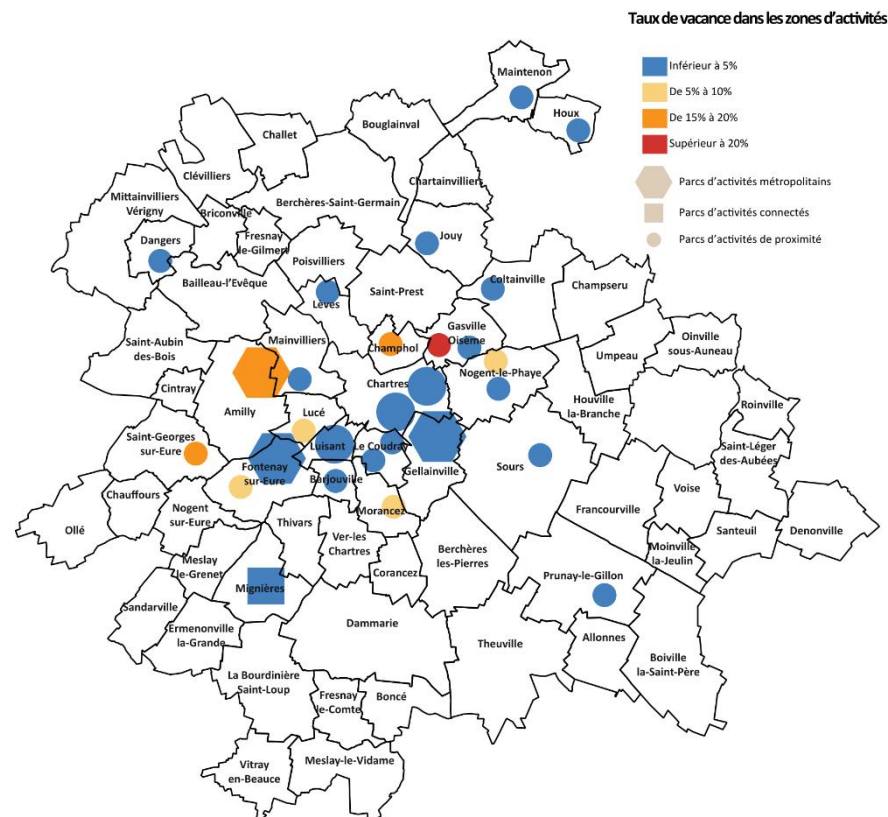
## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

La réalisation de l'**Inventaire des Zones d'Activités Économiques en 2025** a permis d'établir un diagnostic précis de l'occupation et du dynamisme des différentes zones. Le **taux de vacance**<sup>11</sup>, indicateur clé de la vitalité économique et de la pression sur l'implantation d'entreprises, s'élève à environ **4.3 %** à l'échelle du territoire, traduisant une tension notable sur l'offre foncière. **Taux de vacance dans les zones d'activités**

Au sein des **parcs métropolitains d'excellence**, qui concentrent près d'un tiers des salariés, **la vacance atteint 6 %**. Certains parcs, comme le Jardin d'Entreprises et Euroval, affichent un taux inférieur à 2.5 %, illustrant une occupation quasi maximale. À l'inverse, le PAE Pôle Ouest présente une vacance plus élevée (17 %), qu'il convient de relativiser compte tenu de la commercialisation encore en cours et de l'acquisition foncière partielle.

Parmi les parcs stratégiques connectés, le Bois Gueslin à Mignières connaît une occupation optimale avec seulement 2.5 % de vacance, tandis que le nouveau PAE projeté au nord du pôle urbain reste conditionné à la réalisation de la future A154.

Source : Chartres métropole



<sup>11</sup> Rapport le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

Pour les zones d'activités de proximité, la vacance se situe dans la moyenne communautaire. **Plus de la moitié de ces zones ne dispose plus d'offre foncière pour accueillir de nouvelles entreprises ou permettre l'extension des établissements existants**, ce qui constitue un enjeu pour le développement économique présent et futur.

L'exemple le plus significatif est celui de l'entreprise Novo Nordisk, qui a annoncé en 2023 un investissement de plus de 2.3 milliards d'euros sur son site de la zone d'activités Chartres Est (secteur Poillot). Outre l'impact positif en termes d'emploi dans les années à venir, cette implantation majeure a conduit certaines entreprises déjà présentes à se relocaliser vers le Jardin d'Entreprises. Or, ce dernier atteint aujourd'hui une saturation foncière, ne permettant plus de répondre aux besoins de développement économique du territoire. Conformément aux orientations du SCoT, Chartres métropole envisage l'extension du Jardin d'Entreprises, par la création d'une ZAC sur un périmètre d'environ 80 hectares.

Le SCoT prévoit de **conforter les zones d'activités de proximité**, tout en limitant leurs possibilités d'extension. Cette orientation s'inscrit dans une logique d'optimisation foncière, qui accorde la priorité aux parcs métropolitains d'excellence et aux parcs connectés stratégiques. Cette stratégie est largement intégrée par les communes membres : hormis celles disposant encore de documents d'urbanisme anciens, les démarches locales en matière de développement économique s'appuient principalement sur les zones d'activités existantes, les projets d'extension étant généralement motivés par les besoins spécifiques d'entreprises déjà implantées.

## 04.4 LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

### Synthèse de l'évaluation du développement commercial et économique



Chartres métropole confirme sa vitalité économique et son rôle structurant au sein de la région. **L'emploi continue de progresser régulièrement** et le territoire conserve un tissu d'établissements diversifié et résilient. La métropole attire salariés et entreprises, contribuant à un équilibre entre l'offre d'emplois et la population active résidente.



Le commerce a connu une transformation profonde sous l'effet des nouvelles pratiques de consommation, de la transition numérique et de l'évolution des comportements d'achat. Si certains secteurs restent stables, d'autres sont confrontés à des fragilités, appelant à soutenir la complémentarité entre commerce physique et solutions numériques. La collectivité accompagne ces mutations en favorisant la visibilité et l'attractivité des commerces de proximité.



Le territoire dispose désormais **d'outils structurants pour accompagner le développement économique et l'emploi**. Le Cadr'Ent facilite l'implantation et le développement des entreprises tout en valorisant le tissu local. Le programme Territoires d'Industrie renforce la compétitivité industrielle, l'innovation et l'attractivité des métiers et filières.



Le SCoT a défini une armature économique hiérarchisée, articulée autour de parcs métropolitains d'excellence, de parcs connectés stratégiques et de sites de proximité. Ces zones constituent le moteur de l'emploi et du développement économique, tout en illustrant une occupation efficace du territoire et la nécessité de gérer la pression foncière. **Les extensions sont ciblées et limitées aux besoins réels**, conformément à la stratégie d'optimisation foncière portée par le SCoT.

# 04.5 LE PAYSAGE

## Orientations fixées par le SCoT

L'aménagement durable du territoire repose sur la reconnaissance et la valorisation de sa structure paysagère, qui reflète une identité propre et un héritage naturel, agricole, urbain et patrimonial. Le SCoT affirme ainsi une ambition forte : protéger les paysages dans leur diversité, leur cohérence et leur lisibilité, tout en accompagnant le développement urbain de manière maîtrisée et qualitative.

Le paysage est à considérer comme un bien commun à préserver, un vecteur de qualité de vie et d'attractivité. Le SCoT encourage une lecture fine des structures paysagères, fondée sur une combinaison d'éléments variés – végétaux, agricoles, minéraux, hydrauliques ou bâtis – qui composent les entités caractéristiques du territoire.

## Objectifs

- **Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages**
- **Renforcer l'intégration paysagère du bâti**

## À l'horizon 2040



Les vues majeures et les perspectives sur la cathédrale ND de Chartres intégralement préservées



La reconnaissance du patrimoine vernaculaire comme vecteur identitaire



L'amélioration paysagère des entrées de villes et des zones d'activités

## 04.5 LE PAYSAGE

### La Directive paysagère et le SCoT : une logique partagée entre documents cadres au service de la préservation patrimoniale et de la valorisation des paysages

Adoptée après l’approbation du SCoT, la **Directive de protection et de mise en valeur des paysages**, destinée à préserver les vues remarquables sur la cathédrale de Chartres, concerne **61 communes** de Chartres métropole. Elle s’impose de facto aux documents d’urbanisme (SCoT, PLU et CC).

Le SCoT avait anticipé sa mise en œuvre et demeure donc compatible avec celle-ci. Sa déclinaison dans les documents d’urbanisme locaux reste, compte-tenu de sa date d’approbation en 2022, partielle (16 Plans Locaux d’Urbanisme). Néanmoins, pour assurer l’application des prescriptions de la Directive, Chartres métropole a fait le choix d’être accompagné par la Direction régional de l’environnement, de l’aménagement et du logement Centre-Val de Loire (DREAL).

L’application de cette directive entraîne la quasi inconstructibilité de **3 400 hectares**, soit 4 % du territoire communautaire, dans lesquels la hauteur des constructions est strictement limitée entre 0 et 4 mètres.

Adopté en décembre 2022, le **Plan de gestion UNESCO de la cathédrale Notre-Dame de Chartres (2022–2027)** formalise une démarche collective portée par les acteurs locaux autour de la préservation et de la valorisation de l’édifice inscrit au patrimoine mondial. Structuré autour de quatre axes stratégiques — protéger, comprendre, développer, coordonner — il vise à assurer la transmission du bien aux générations futures, le partage de ses valeurs universelles, et l’appropriation locale de la démarche. L’adoption de ce plan marque une étape majeure dans la **gestion durable et concertée du site et de ses abords**.

## 04.5 LE PAYSAGE

### Les règlements locaux de publicité : déclinaison communale des orientations du SCoT

La publicité extérieure constitue un facteur de transformation des paysages et influe directement sur leur qualité. L'enjeu est d'éviter l'uniformisation des espaces urbains en affirmant l'identité propre du territoire. À cet effet, le **règlement local de publicité** (RLP) est un outil stratégique et réglementaire permettant de préserver et de valoriser la qualité paysagère et architecturale des communes.

Au moment de l'approbation du SCoT, seule la commune de Chartres disposait d'un RLP, traduisant une volonté affirmée d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'attractivité du territoire. Depuis, la commune de **Lucé a approuvé son RLP en 2024**, et la commune de **Mainvilliers** s'est également engagée dans cette démarche, témoignant d'une dynamique territoriale élargie en faveur de la préservation et de la valorisation des paysages, et notamment ceux liés aux entrées de ville.

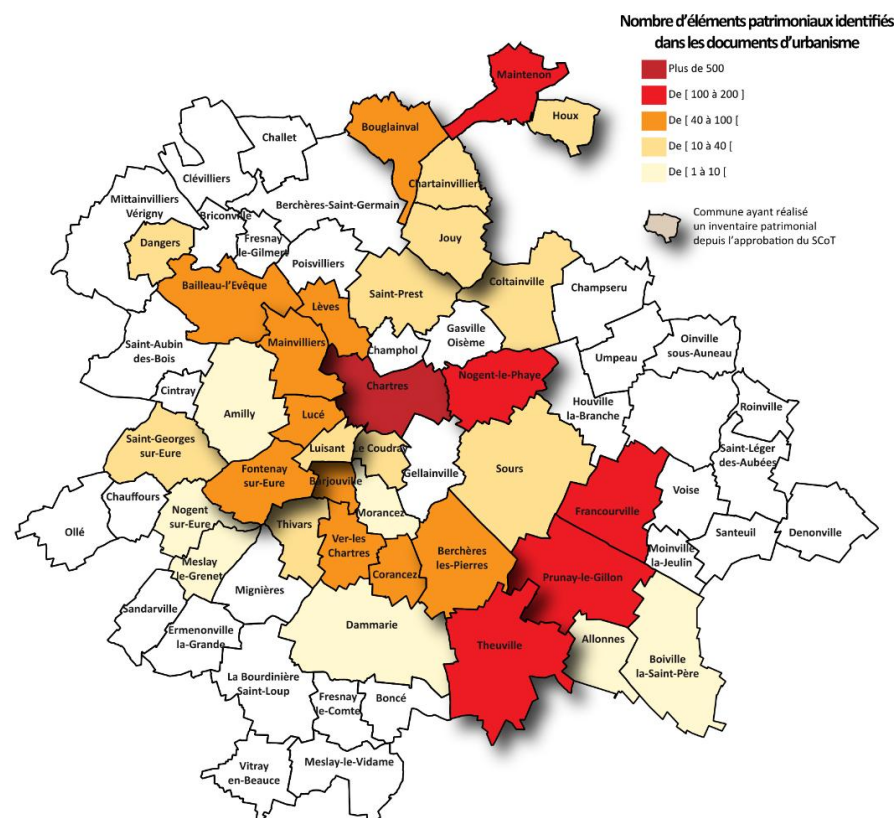
## 04.5 LE PAYSAGE

### La mobilisation des Plans Locaux d'Urbanisme pour la protection et la mise en valeur des paysages

Les Plans Locaux d'Urbanisme constituent un relais opérationnel essentiel des orientations du SCoT en matière de mise en valeur des paysages. L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet en effet d'identifier les éléments et espaces à préserver, protéger ou valoriser pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Depuis l'approbation du SCoT, les communes ayant engagé une évolution de leur document d'urbanisme (élaboration ou révision) ont intégré de manière renforcée la prise en compte de leur patrimoine vernaculaire, à la fois comme ressource historique et comme atout touristique. Ainsi, plus de **500 nouveaux éléments bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, portant à plus de 1 900 le nombre de bâtiments, monuments et édifices reconnus, protégés et valorisés à l'échelle du territoire.

#### Nombre d'éléments patrimoniaux identifiés dans les documents d'urbanisme au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme



Source : PLU communaux – traitement Chartres métropole



## 04.5 LE PAYSAGE

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent également œuvrer pour l'amélioration de la qualité paysagère par la mobilisation d'outils réglementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les Emplacements Réservés permettant de préserver et de valoriser les vues remarquables et, plus largement, d'améliorer la qualité paysagère. Néanmoins, le recours à ces outils reste encore peu développé à l'échelle locale. À ce jour, **seuls 18 documents d'urbanisme locaux y ont recours**, et de manière ponctuelle. Il apparaît par ailleurs que cette attention portée aux perspectives visuelles était plus affirmée dans les documents antérieurs à l'approbation du SCoT, traduisant un enjeu à réinvestir dans les démarches de planification actuelles.

## 04.5 LE PAYSAGE

### L'intégration paysagère et la montée en gamme des zones d'activités

Le territoire métropolitain regroupe 33 zones d'activités, issues de périodes de création diverses et de tailles contrastées. **Leur insertion dans le paysage demeure hétérogène** : certaines bénéficient d'aménagements qualitatifs, tandis que d'autres révèlent encore des marges de progrès importantes. Le SCoT souligne que l'intégration paysagère doit constituer un enjeu majeur des documents d'urbanisme, à travers des interventions ciblées, notamment sur le domaine public. Ces actions peuvent concerner par exemple le traitement des entrées de sites, la qualité des voiries, l'intégration du végétal ou encore la signalétique.

Toutefois, l'amélioration reste souvent difficile à mettre en œuvre, car elle touche en grande partie des zones déjà bâties. Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme n'apparaît pas comme l'outil le plus opérationnel pour assurer à lui seul la concrétisation des orientations fixées par le SCoT. La mobilisation d'autres leviers d'actions (exigences renforcées dans les cahiers de cessions de terrain, charte paysagère...) se révèle indispensable pour renforcer l'attractivité et la qualité paysagère de ces espaces.

Le **Jardin d'Entreprises**, situé sur Chartres / Gellainville / Nogent-le-Phaye, constitue la vitrine économique de la métropole. Sa qualité architecturale et paysagère est d'ores et déjà reconnue, mais sa montée en gamme vers les standards européens de « Business Park » reste le principal objectif poursuivi. Cette ambition dépend largement de son extension future, dont l'aménagement devra s'inscrire dans une cohérence d'ensemble, garantissant des retombées positives pour les espaces existants comme pour les nouveaux secteurs de développement.



Jardin d'Entreprises Crédit photo : Chartres métropole

# 04.5 LE PAYSAGE

## Synthèse de l'évaluation du paysage



Le territoire s'est doté d'un cadre réglementaire solide en matière de préservation du paysage et de valorisation du patrimoine, avec la Directive paysagère, le plan de gestion UNESCO et l'élaboration progressive des règlements locaux de publicité. Ces outils traduisent une volonté affirmée de préserver les vues emblématiques, d'encadrer qualitativement l'urbanisation et de renforcer l'identité paysagère du territoire métropolitain.



Dans les faits, la mise en œuvre reste encore partielle. L'intégration de la directive paysagère sur la cathédrale ND de Chartres dans les documents locaux progresse au gré de l'évolution de ces derniers. Les Règlements Locaux de Publicité ne concernent qu'un nombre limité de communes et les outils des Plans Locaux d'Urbanisme (OAP, emplacements réservés) sont peu utilisés. L'attention portée aux perspectives visuelles, autrefois plus marquée, tend même à s'atténuer dans les démarches récentes d'élaboration de PLU, elles mériteraient d'être plus soutenues. Néanmoins l'identification du patrimoine local tend à se généraliser dans les documents d'urbanisme locaux.



Les zones d'activités concentrent par ailleurs un enjeu majeur : leur qualité d'insertion paysagère est inégale et les interventions restent difficiles sur des sites déjà bâtis. Le Jardin d'Entreprises illustre à la fois les réussites existantes et les défis à relever, sa reconnaissance actuelle doit désormais s'accompagner d'une montée en gamme et d'une extension cohérente et exemplaire en matière d'intégration paysagère et architecturale.

## 04.6 LA BIODIVERSITE

### Orientations fixées par le SCoT

Le SCoT de Chartres métropole affirme une stratégie claire en matière de préservation et de valorisation des milieux naturels, fondée sur une approche intégrée de la Trame verte et bleue. Les réservoirs de biodiversité — zones humides, forêts, ripisylves, sites Natura 2000 ou encore milieux agricoles à forte valeur écologique — sont identifiés comme éléments structurants du territoire et doivent être protégés de toute fragmentation. Le document prescrit le maintien et la reconstitution des continuités écologiques grâce à un maillage cohérent de corridors, d'espaces relais et de zones tampons, afin de garantir la résilience des écosystèmes et la qualité paysagère du cadre de vie. La trame bleue constitue par ailleurs la colonne vertébrale hydrologique du territoire : elle repose sur la préservation des cours d'eau et des zones humides, en proscrivant toute urbanisation dans ces milieux, en privilégiant la renaturation des berges. Ces orientations traduisent une volonté d'articuler protection de la biodiversité, prévention des risques et amélioration durable du cadre de vie à l'échelle intercommunale.

### Objectifs

- Protéger les réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides
- Préserver les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux et promouvoir la fonctionnalité des espaces naturels

### À l'horizon 2040



La poursuite des objectifs par le schéma directeur du Plan vert



La continuité et la protection du maillage écologique à l'échelle du territoire

## 04.6 LA BIODIVERSITE

### Le Plan Vert, composante structurante du SCoT et cadre stratégique de la trame verte et bleue

Dans une logique de protection et de valorisation durable de son patrimoine naturel, Chartres métropole s'est dotée, dès 2003, d'un Schéma Directeur intégré au SCoT : **le Plan Vert**. Ce dispositif stratégique constitue le cadre de référence pour l'ensemble des actions menées en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle intercommunale. Le Plan Vert poursuit un ensemble d'objectifs convergents :

- Préserver et restaurer les espaces naturels et les milieux à forte valeur écologique
- Consolider les continuités écologiques, qu'elles soient terrestres ou aquatiques, afin d'assurer une meilleure fonctionnalité des écosystèmes
- Améliorer la connaissance de la faune et de la flore présentes sur le territoire, dans une perspective de suivi et d'évaluation continue
- Favoriser l'accessibilité et la sensibilisation, en ouvrant au public certains espaces naturels, tout en encourageant les mobilités actives et les usages respectueux de l'environnement.

La déclinaison opérationnelle de ce Schéma Directeur se traduit par **la mise en œuvre de projets et d'actions concrètes**, structurés et coordonnés à l'échelle intercommunale. Depuis l'approbation de la révision du SCoT, plusieurs opérations d'importance ont été conduites dans le cadre du Plan Vert, illustrant l'engagement constant de Chartres métropole en faveur de la biodiversité et de la qualité des milieux naturels (liste non exhaustive) :

- Travaux d'entretien et de restauration sur l'Eure amont, l'Eure aval et la Roguenette et aménagement du secteur moulin de Lèves – Grands-Prés à Chartres avec reprise des espaces de l'ancienne station d'épuration (2020) ;
- Restauration lourde de l'Eure sur le secteur de Barjouville, Morancez, travaux de la coulée verte à Jouy (2021) ;

## 04.6 LA BIODIVERSITE

- Restauration lourde de l'Eure sur le secteur de Barjouville, Morancez, travaux d'aménagement de la liaison Plan vert Vauparfonds – la Cavée à Luisant (2022) ;
- Travaux de restauration de la continuité écologique à Morancez, Barjouville et Thivars, restauration de ripisylve le long du Plan Vert à Lèves, restauration hydromorphologique sur la Roguenette à Gasville Oisème (2023) ;
- Travaux préalables pour l'aménagement de liaison Plan Vert Saint-Prest/Jouy, restauration de berges et zone d'expansion de crue à Fontenay sur Eure (2024) ;
- Travaux de restauration de la frayère à brochets à Luisant, restauration de l'écoulement du cours d'eau du jardin d'Horticulture (2025) ...

### Restauration de la continuité écologique à Thivars :



Avant



Après

Crédit photos : Chartres métropole



## 04.6 LA BIODIVERSITE

### Les réserves foncières comme levier pour les continuités écologiques

Dans une logique de préservation des espaces naturels et de protection de la biodiversité, Chartres métropole poursuit une **politique d'acquisition foncière** sur le territoire de l'agglomération, en fonction des opportunités et des projets en cours. Ces réserves foncières présentent une typologie variée : boisements, vallées agricoles, prairies, bassins de rétention, ou encore zones humides. En parallèle, la collectivité assure également la gestion de certains espaces dont elle n'est pas propriétaire, grâce à des conventions passées avec les propriétaires fonciers. Cette gestion s'inscrit dans une démarche vertueuse, respectueuse du vivant, et cohérente avec l'entretien des coulées vertes structurant le territoire métropolitain.

Les réserves foncières présentent plusieurs intérêts stratégiques. Elles permettent d'anticiper de futurs aménagements en lien avec la gestion de l'eau et des milieux naturels (restauration de berges, création de frayères, zones d'expansion de crue), mais aussi de contribuer à la mise en œuvre du plan vert de l'agglomération. Elles peuvent également servir de levier dans le cadre d'échanges fonciers avec certains propriétaires.



Emplacement réservé – canal Louis XIV – commune de Bouglainval

Crédit photo : Chartres métropole

## 04.6 LA BIODIVERSITE

Concernant la gestion agricole, certaines parcelles appartenant à Chartres métropole sont confiées à des exploitants dans le cadre de baux environnementaux. Ces dispositifs, en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable (AAC), permettent de concilier activité agricole et protection de la ressource. C'est notamment le cas sur les communes de Dammarie et de Fontenay-sur-Eure.

Cette stratégie foncière s'articule avec la planification locale. Lors des élaborations ou révisions de Plans Locaux d'Urbanisme, Chartres métropole exprime ses besoins en réserves foncières auprès des communes membres, en inscrivant des **emplacements réservés** dont elle devient bénéficiaire. À ce jour, **13 emplacements réservés** ont ainsi été intégrés dans différents documents d'urbanisme du territoire.

### La prise en compte des réservoirs de biodiversité dans les documents d'urbanisme locaux

La stratégie de préservation de la biodiversité portée par le Plan Vert se décline également au niveau local par le biais des documents d'urbanisme communaux. Dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT font, pour la grande majorité d'entre eux, l'objet d'un **classement en zones naturelles ou forestières (zones N)**.

Cette traduction réglementaire contribue à assurer leur protection, en limitant les possibilités de construction et en reconnaissant leur rôle écologique structurant dans le fonctionnement de la trame verte et bleue. Elle permet ainsi de sécuriser, dans la durée, la préservation des milieux naturels les plus sensibles et de maintenir les conditions favorables au développement de la biodiversité. Néanmoins, cette garantie demeure inégale selon les territoires communaux. Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme<sup>12</sup>, ou disposant uniquement

---

<sup>12</sup> Vitray-en-Beauce, Moinville-la-Jeulin, Santeuil, Champseru



## 04.6 LA BIODIVERSITE

d'une carte communale<sup>13</sup>, les réservoirs de biodiversité ne bénéficient pas d'un dispositif de protection équivalent. Leur préservation repose alors sur le seul régime de la constructibilité limitée en dehors des parties urbanisées, qui ne permet pas de répondre pleinement aux enjeux de conservation ou de restauration écologique.

Cette situation engendre **une fragilité pour certaines continuités écologiques identifiées au SCoT**, pouvant compromettre leur fonctionnalité ou limiter la portée des actions menées à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, identifier des éléments, sites ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, contribuant ainsi à la préservation des espaces favorables à la biodiversité. Jusqu'à la révision du SCoT, cette disposition réglementaire était peu mobilisée dans les documents d'urbanisme. Depuis, les communes ayant élaboré ou révisé leurs Plans Locaux d'Urbanisme ont largement renforcé la reconnaissance du rôle essentiel du patrimoine naturel. Ainsi, **plus de 900 arbres, haies, mares et jardins sont désormais protégés**, contre moins de 300 avant 2020, traduisant une progression significative de la prise en compte de la biodiversité.

---

<sup>13</sup> Fresnay-le-Gilmert, Meslay-le-Grenet, Meslay-le-Vidame, Saint-Léger-des-Aubées, Roinville, Oinville-sous-Auneau, Houville-la-Branche

## 04.6 LA BIODIVERSITE

### La Trame Verte et Bleue dans le SCoT : le rôle essentiel des PLU pour renforcer les réseaux écologiques du territoire

Au-delà de la simple préservation des réservoirs de biodiversité, le SCoT de Chartres métropole met l'accent sur la nécessité de créer un véritable réseau écologique. L'objectif est d'assurer la continuité écologique entre les différents espaces naturels, afin de favoriser les déplacements de la faune et la circulation des espèces végétales, et de renforcer la résilience des écosystèmes face aux pressions urbaines et climatiques.

Dans ce cadre, la Trame Verte et Bleue (TVB) de l'agglomération repose sur la mise en réseau des réservoirs de biodiversité existants par des corridors écologiques, qui assurent la connexion entre ces espaces et contribuent au maintien des fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire.

La mise en œuvre de ces continuités s'appuie sur les documents d'urbanisme locaux, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme, qui peuvent intégrer des prescriptions pour protéger et aménager les corridors écologiques.

Toutefois, le territoire de Chartres métropole n'étant pas encore intégralement couvert par des Plans Locaux d'Urbanisme, le maillage écologique reste partiel. Sur les 46 communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme, **33 ont déjà intégré des mesures favorables à la TVB, dont 13 depuis l'approbation de la révision du SCoT.**

Cette intégration dans les documents d'urbanisme se décline par des zonages réglementaires spécifiques, ou par la déclinaison d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées à la préservation ou à la remise en état des continuités écologiques. Ces dispositions sont plus prégnantes dans les Plans Locaux d'Urbanisme les plus récents, approuvés depuis 2020.

Cela montre une évolution progressive mais encore incomplète dans la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle locale.

## 04.6 LA BIODIVERSITE

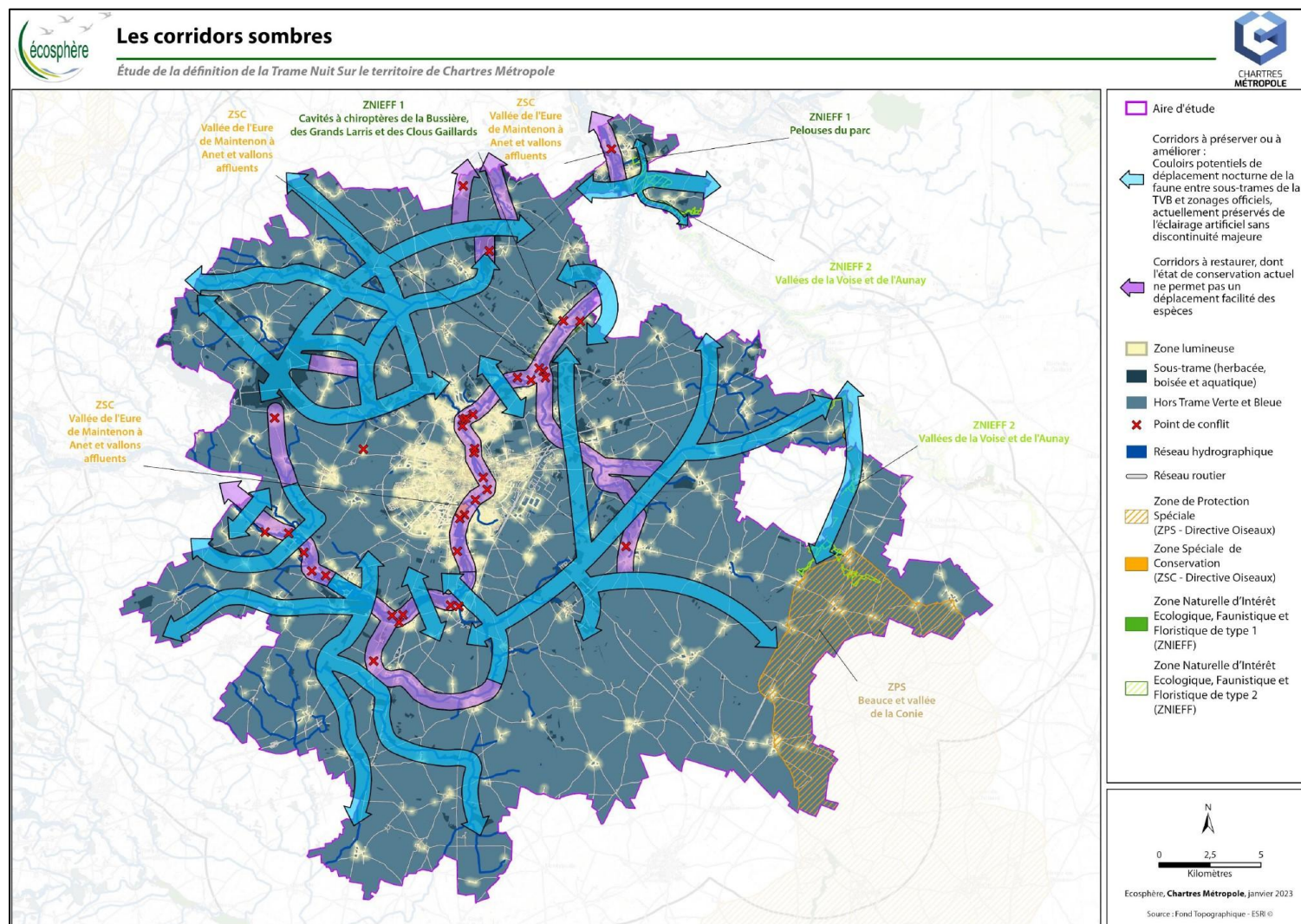
La notion de TVB a été institutionnalisée dans le droit français par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, qui impose aux documents de planification et d'urbanisme de prendre en compte les continuités écologiques. Les documents approuvés autour de cette période ne comportent donc pas systématiquement de dispositions relatives à la TVB, ce qui explique certaines lacunes dans la couverture réglementaire actuelle.

### L'engagement de l'agglomération pour préserver la biodiversité nocturne

En parallèle de la Trame Verte et Bleue, Chartres métropole a initié la mise en place d'une « **Trame Nuit** ». Celle-ci a pour objectif de préserver et de restaurer les continuités écologiques nocturnes, en agissant sur la réduction, voire la suppression, des nuisances liées à la pollution lumineuse. Cette démarche présente plusieurs bénéfices : protection de la biodiversité, amélioration du cadre de vie et optimisation des consommations d'énergie liées à l'éclairage, grâce à une gestion différenciée selon les contextes urbains et ruraux.

Ainsi depuis 2020, **près de la moitié des communes du territoire communautaire pratique l'extinction ou l'abaissement de l'éclairage nocturne**. En 2022, Chartres métropole a réalisé un plan d'actions afin de rénover l'ensemble des points lumineux sur le domaine public des communes de l'agglomération à l'horizon 2027.

# 04.6 LA BIODIVERSITE



Source : Chartres métropole

## 04.6 LA BIODIVERSITE

### La gestion et la conservation des boisements dans le cadre du SCoT

La préservation des boisements est globalement bien prise en compte à l'échelle de l'agglomération. Tous les boisements d'une emprise supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> bénéficient en effet d'une protection contre le défrichement, instaurée par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

À cette disposition réglementaire s'ajoutent, dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, des mesures de protection complémentaires visant les boisements de moindre superficie, les bosquets ou encore les arbres isolés. Dans ce cadre, le classement en **espace boisé classé** (EBC) constitue l'un des outils privilégiés, puisqu'il interdit tout changement d'affectation ou toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces espaces, et entraîne le rejet automatique de toute demande de défrichement. Par ailleurs, les boisements identifiés par le SCoT trouvent leur traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme par un zonage en espaces naturels et forestiers (zone N).

Le SCoT prévoit également **la protection des lisières**, en incitant les Plans Locaux d'Urbanisme à instaurer des zones tampons aux abords des boisements. Toutefois, cette prescription reste encore peu appliquée, seuls deux Plans Locaux d'Urbanisme ayant, à ce jour, intégré ce principe.

## 04.6 LA BIODIVERSITE

### Vers une gestion consolidée de la Trame Bleue et des zones humides

La révision du SCoT avait anticipé l'importance de préserver les zones humides, en soulignant leur rôle déterminant dans la Trame Bleue du territoire. Ces milieux fragiles assurent des fonctions écologiques essentielles : régulation des crues et de l'hydrologie locale, épuration naturelle des eaux, réservoir de biodiversité spécifique et maintien d'une mosaïque de paysages caractéristiques.

Depuis lors, le cadre réglementaire a évolué. Le décret n°2024-1098 est venu préciser l'articulation entre les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les documents d'urbanisme, rendant désormais obligatoire **l'identification cartographique et la protection des zones humides dans les Plans Locaux d'Urbanisme**. Cette exigence nationale conforte une orientation déjà inscrite dans le SCoT, mais en lui donnant une portée juridique et opérationnelle plus contraignante.

Dans les faits, les communes de l'agglomération ayant élaboré ou révisé leur Plan Local d'Urbanisme, depuis l'approbation du SCoT, ont introduit des dispositions spécifiques de préservation. Toutefois, leur niveau de précision et d'application reste variable : certaines communes se limitent à un repérage réglementaire minimal, tandis que d'autres mettent en place des protections plus ambitieuses. Cette hétérogénéité traduit à la fois une progression dans la prise en compte des zones humides, mais aussi la nécessité de renforcer l'accompagnement des communes et la cohérence d'ensemble à l'échelle intercommunale.

Le SCoT avait préalablement identifié des éléments fragmentant la trame bleue, notamment des ouvrages constituant des obstacles aux corridors écologiques. Dans le cadre des travaux menés par Chartres métropole depuis 2020, **cinq de ces ouvrages ont été supprimés ou aménagés** afin de garantir l'intégrité des continuités écologiques. Ces interventions ont également permis la **restauration d'environ 20 000 mètres linéaires** de cours d'eau, contribuant au maintien et au développement de la biodiversité.



## 04.6 LA BIODIVERSITE

À l'échelle du territoire communautaire, pour consolider ses actions en faveur de la préservation de la Trame Bleue, Chartres métropole, exerçant la compétence de **Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations** (GEMAPI), a lancé en 2025 une étude pour l'élaboration de son **Programme Pluriannuel de Gestion des Milieux Aquatiques et Humides** (PPMAH).

En réponse aux demandes de l'Agence de l'Eau de mieux intégrer l'ensemble des annexes hydrauliques, l'agglomération a renouvelé son Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien des milieux aquatiques sous une forme élargie, prenant désormais en compte à la fois les cours d'eau et les milieux humides. Cette étude permettra de définir un programme d'actions complet, visant la préservation de la biodiversité et la prévention des inondations, notamment par la valorisation des zones d'expansion de crues.

Ainsi, si l'anticipation stratégique du SCoT et l'évolution récente du cadre légal constituent des avancées notables, il demeure un enjeu de mise en œuvre effective et homogène dans les documents d'urbanisme locaux, tout en soulignant l'importance des démarches engagées par Chartres métropole pour structurer à l'échelle intercommunale une gestion cohérente et durable des milieux aquatiques et humides.



Zone d'expansion de crues à Thivars Source : Chartres métropole

## 04.6 LA BIODIVERSITE

### Synthèse de l'évaluation de la biodiversité



Le SCoT de Chartres métropole se positionne comme un outil structurant pour la préservation de la biodiversité à l'échelle intercommunale, notamment grâce au **Schéma Directeur du Plan Vert**.

Ce dernier a permis d'ancrer des principes de continuité écologique et de protection des milieux naturels dans la stratégie territoriale. Les projets et actions menés depuis la révision du SCoT montrent une tendance positive, avec la restauration de cours d'eau, la valorisation des ripisylves et l'aménagement de corridors écologiques.

La politique foncière, notamment via des acquisitions et des réserves foncières, constitue un levier efficace pour sécuriser les espaces à forte valeur écologique et anticiper les besoins futurs.



Les documents d'urbanisme locaux traduisent en partie ces orientations, mais des disparités subsistent entre communes, ce qui limite parfois la cohérence du réseau écologique.

**L'intégration progressive de la Trame Verte et Bleue** (uniquement dans les Plans Locaux d'Urbanisme) illustre la montée en puissance de ces enjeux, tandis que le renforcement de la protection des zones humides témoigne d'une attention renouvelée aux continuités écologiques.



## 04.6 LA BIODIVERSITE



En complément de la Trame Verte et Bleue, **la Trame Nuit** intègre la préservation de la biodiversité dans une vision globale du territoire métropolitain en assurant une coordination intercommunale des politiques d'éclairage, un ciblage des secteurs prioritaires d'intervention et des actions locales. À ce jour, les opérations en cours et à venir permettent d'adapter les pratiques d'éclairage aux enjeux écologiques et sécuritaires.



Les principaux atouts du SCoT résident dans sa capacité à combiner stratégie, outils réglementaires et actions opérationnelles, tout en mobilisant la collectivité autour d'objectifs communs de préservation et de restauration écologique.

Pour preuve les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> reconnaissances de Chartres métropole en 2022 et 2025 comme « **Territoire Engagé pour la Nature** ».

Néanmoins, l'évaluation révèle également des défis persistants : hétérogénéité de l'application des mesures au niveau local, couverture incomplète du territoire par les Plans Locaux d'Urbanisme, et nécessité de renforcer le suivi et la coordination intercommunale. L'enjeu pour les années à venir réside donc dans le renforcement de cette articulation, en incitant l'ensemble des communes à se doter d'outils de planification adaptés, de manière à consolider la Trame Verte et Bleue, et à assurer une protection équilibrée des espaces naturels sur l'ensemble du territoire de Chartres métropole.

# 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## Orientations fixées par le SCoT

Dans une logique de renforcement de l'attractivité économique et résidentielle de Chartres métropole, le SCoT tout comme le Plan de Déplacements Urbain approuvé en 2014 portent un cap résolument assumé : celui d'un développement équilibré, durable et de qualité, appuyé sur une politique volontariste de développement d'une offre diversifiée en matière de mobilités. Il s'agit d'offrir aux habitants, aux actifs et aux touristes une liberté de déplacement renforcée, fluide et diversifiée, dans le respect des spécificités territoriales. Les orientations sont de limiter le recours systématique à la voiture individuelle au profit du développement des transports collectifs et des modes actifs de déplacements.

## Objectifs

- **Renforcer l'offre de transports pour des échanges inter-régionaux, nationaux et internationaux facilités**
- **Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité**
- **Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle**
- **Améliorer le réseau routier pour plus de fluidité et de sécurité**
- **Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises**
- **Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique**

## 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### À l'horizon 2040



La mise en concession autoroutière de la RN154



L'amélioration de la desserte ferroviaire, en soutien à la cohésion interne du territoire et au renforcement de ses connexions interterritoriales



La mise en œuvre du BHNS et le renforcement du réseau de transports collectifs



Le développement des pratiques intermodales et durables dans les usages

## 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### L'A154 : un projet structurant anticipé depuis longtemps par le territoire, en attente d'une mise en œuvre imminente

Déclaré d'utilité publique en 2018, le projet de mise en concession de l'autoroute A154 poursuit trois objectifs majeurs : accompagner les mutations de l'économie locale et renforcer la cohésion régionale en assurant un développement équilibré des pôles de Chartres et de Dreux ; améliorer l'articulation entre les différents modes de transport de marchandises et soutenir l'économie agricole ; et enfin, renforcer la sécurité et la qualité de vie des habitants en déviant le trafic de transit des zones urbanisées afin de réduire nuisances et congestions aux entrées et traversées d'agglomérations.

Dans ce cadre, le SCoT réaffirme l'ambition de Chartres métropole en intégrant et en soutenant ce projet structurant, de manière à favoriser sa prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux et à éviter toute entrave à sa réalisation.

Lancé en 2022, l'appel d'offres devra conduire à la **désignation du concessionnaire fin 2025**. La mise en service de l'A154 est désormais envisagée à l'horizon 2030, soit près de quarante ans après le lancement du projet.

**L'ensemble des communes concernées a intégré les principes d'aménagement liés au projet dans leurs documents d'urbanisme**, notamment par la définition de zonages réglementaires spécifiques ou la mise en place d'emplacements réservés dédiés à l'infrastructure (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

# 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## Le Pôle d'Échanges Multimodal au service du développement des mobilités locales et interrégionales

Le SCoT porte l'ambition de renforcer la gare de Chartres comme pôle de rayonnement régional, en misant sur l'amélioration des liaisons ferroviaires vers l'Île-de-France et la réouverture potentielle de certaines lignes, dans une logique de développement multimodal cohérente. Depuis l'approbation du document, si des investissements ont été poursuivis sur les lignes Paris-Chartres-Le Mans et Chartres-Courtalain (infrastructures ferroviaires, matériels roulants) aucune action significative n'a toutefois été engagée par la SNCF pour la réhabilitation des lignes Chartres–Dreux, Chartres–Gallardon ou Chartres–Auneau, et la liaison Chartres–Voves a même connu une réduction de fréquence pendant les vacances scolaires.

En revanche, la mise en service du **pôle d'échanges multimodal** (PEM) en novembre 2024 au sein de la gare de Chartres marque des avancées majeures en termes de mobilités. Résultat d'une collaboration entre plusieurs partenaires institutionnels, parmi lesquels l'État, la Région Centre-Val de Loire, le Département d'Eure-et-Loir, Chartres métropole et la SNCF, le PEM a permis de rationaliser les réseaux urbains, péri-urbains, régionaux et nationaux en un seul lieu connecté à la gare ferroviaire. Il a permis d'élargir l'offre de transport pour les échanges interrégionaux, notamment avec l'arrivée des premières dessertes FLIXBUS en 2025 (lignes Rennes–Strasbourg et Paris–Lorient). Crédits photos : Chartres métropole



# 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## La concrétisation du projet de BHNS

La mise en service progressive du **Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** constitue une étape majeure dans le renforcement de l'offre de mobilité attendue par le SCoT. Conçu comme un « métro sur route », il offre un service plus rapide, régulier et confortable, avec des bus prioritaires, des arrêts accessibles et une fréquence élevée. Le tracé du BHNS dessert les principaux pôles de Chartres métropole, incluant la gare et le centre-ville, les grands équipements culturels, sportifs et commerciaux, ainsi que plusieurs zones d'activités. Il relie également des sites stratégiques tels que l'hôpital Louis-Pasteur et le CFA, renforçant l'accessibilité aux services, emplois et loisirs du territoire.

**En septembre 2025**, la mise en service de la première ligne permet dorénavant de relier le pôle d'échanges multimodal de la gare à l'hôpital Louis-Pasteur. En janvier 2026, la seconde ligne permet de relier Lucé à la Madeleine, via le pôle gare.



Crédits photos : Chartres métropole

# 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## L'adaptation et renforcement du réseau de transports collectifs

Complémentaire du BNHS, le réseau de transports collectifs FILIBUS continue de se développer. Après la période COVID, sa **fréquentation est revenue à un niveau comparable à celui d'avant la crise**, avec environ 6 millions de voyages par an. Depuis l'approbation du SCoT, le maillage et l'armature du réseau ont cependant connu plusieurs évolutions.

Pour faciliter les déplacements domicile-travail vers le Jardin d'Entreprises, les lignes 11 et 12 ont été prolongées en 2021, afin de desservir notamment deux établissements et un service d'accompagnement par le travail, récemment implantés dans ce Pôle d'Activités Économique. En 2023, la ligne 11 a bénéficié d'un renforcement en heures de pointe (matin et soir), tandis que la ligne 12 a vu sa fréquence passer de 9 à 20 courses quotidiennes, avec la création d'un terminus dans le quartier de la Madeleine.

Par ailleurs, pour desservir ses grands équipements, et en particulier le parc d'exposition l'Illiade inauguré en 2024, Chartres métropole a mis en place des navettes reliant le pôle d'échanges multimodal à ce site lors des événements grand public, en lien avec les horaires des trains vers Paris. Crédits photo : Chartres métropole



Le réseau de transports collectifs s'est également enrichi par :

- La mise en place en 2021 du service C'la Navette, offrant 8 trajets quotidiens pour faciliter l'accès au centre-ville.
- La création en 2024 d'une nouvelle ligne périurbaine (ligne 152 Chartainvilliers – Jouy – Saint-Prest – Chartres PEM).
- L'élargissement en 2025 des horaires de la ligne 10 le samedi et pendant les vacances scolaires (Luisant – Chartres).

# 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## L'aménagement de l'espace public au service du développement des modes actifs de déplacements

La gestion des mobilités urbaines repose également sur le développement des circulations piétonnes et cyclistes, en articulation avec les aménagements de l'espace public. Il convient de distinguer, d'une part, les **actions menées dans le cadre du Plan Vert**, qui structure les mobilités urbaines et interurbaines à l'échelle de l'agglomération, et d'autre part, les aménagements cyclables et piétons réalisés par les communes au titre de leur compétence en matière de voirie.

Concernant le Plan Vert de Chartres métropole, la stratégie de développement des circulations actives s'appuie sur la maîtrise foncière.

Depuis 2003, la collectivité mène une politique d'acquisitions afin de garantir la continuité et l'extension des parcours. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux intègrent des emplacements réservés au bénéfice de Chartres métropole.

Les Plans Locaux d'Urbanisme concernés identifient ainsi une quinzaine de sites dédiés aux continuités piétonnes et cyclables, principalement le long de la vallée de l'Eure et, dans une moindre mesure, le long du Canal Louis XIV. En matière de réalisations, depuis l'approbation du SCoT :

- Aménagement du secteur moulin de Lèves – Grands-Prés à Chartres avec reprise des espaces de l'ancienne station d'épuration.
- Remplacement de la passerelle entre le parc des bords de l'Eure et la coulée verte à Chartres
- Aménagement de la liaison Vauparfonds – la Cavée à Luisant
- Aménagements de cheminements et pose d'une passerelle à Jouy
- Aménagement de la liaison Barjouville – Morancez



## 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Au niveau des communes, les Plans Locaux d'Urbanisme se font également le relais des aménagements dédiés aux circulations actives. En effet, à l'échelle de l'agglomération, **une soixantaine d'emplacements réservés sont dévolus à la réalisation de pistes cyclables et/ou de cheminements piétons**. Au-delà des principes d'aménagement entrevus, certains projets, réalisés ou en cours de réalisation, participent au maillage et à l'amélioration des circulations actives : aménagement pistes cyclables (1.35km) et installation d'arceaux vélo dans le cadre du BHNS, pistes « gold » à Chartres, pont Casanova et augmentation de la capacité de stationnement de vélos dans le cadre du Pôle gare de Chartres...



Aménagement de la liaison Saint-Prest-Jouy en 2023.

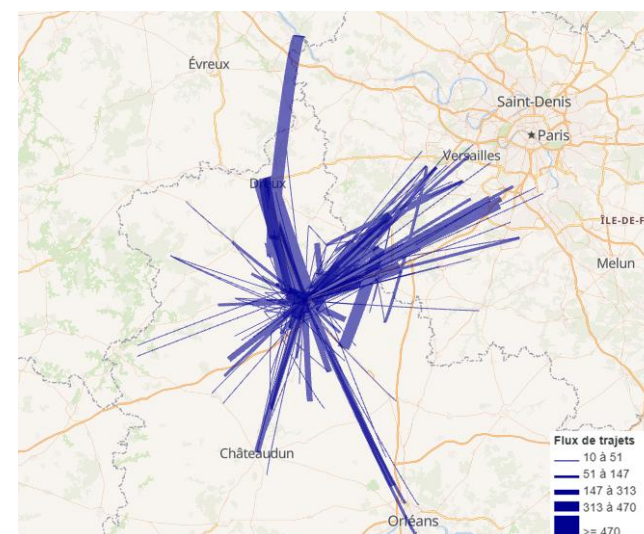
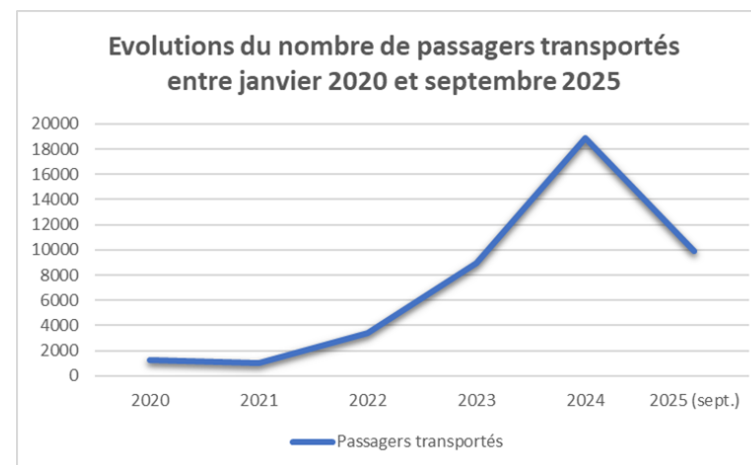
Crédits photo : Chartres métropole

## 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Le développement autonome du covoiturage sur le territoire

La pratique du covoiturage est soutenue par les orientations du SCoT, en complément de l'offre de transports collectifs. Bien qu'aucune aire dédiée n'existe aujourd'hui sur le territoire de Chartres métropole, **la pratique progresse grâce à la diffusion des usages numériques**. Les plateformes spécialisées (KAROS, JV Malin, etc.) permettent aux habitants d'organiser leurs trajets de manière souple, sans recourir à des infrastructures spécifiques.

Si la crise sanitaire a temporairement freiné cette pratique, la tendance est depuis repartie à la hausse. Jusqu'en 2023, la majorité des trajets concernaient essentiellement des déplacements en dehors du périmètre communautaire. Désormais, **près de la moitié des covoiturages enregistrés se réalisent à l'intérieur même de l'agglomération**, traduisant une évolution significative des usages et une appropriation croissante de ce mode de déplacement à l'échelle locale.



Flux de trajets covoiturés en 2025 (janvier à septembre)

Source : Observatoire covoiturage gouv

## 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Synthèse de l'évaluation des transports et des déplacements



Le projet d'autoroute A154 porté par Chartres métropole et la grande majorité des collectivités locales concernées et l'intégration du tracé autoroutier dans les documents de planification par voie de mise en compatibilité, reste un axe structurant pour l'agglomération en termes de gestion de trafic et de déplacements motorisés.



Le pôle d'échanges multimodal (PEM) constitue une réalisation concrète et visible du SCoT. Cet équipement structurant améliore significativement l'accessibilité interrégionale et contribue à renforcer l'intermodalité, venant ainsi compenser en partie les limites du réseau ferroviaire, resté stable depuis l'approbation du document.

À moyen terme, de nouvelles perspectives s'ouvrent néanmoins, avec le lancement prévu en 2026 par la Région d'une étude sur la possible réouverture de la ligne ferroviaire Chartres–Dreux.



Le BHNS, récemment mis en service, marque une avancée majeure vers une mobilité urbaine plus performante, régulière et attractive, en reliant les principaux secteurs denses et équipés de l'agglomération.



Le réseau FILIBUS s'est consolidé après la crise sanitaire, avec une fréquentation retrouvée et des adaptations notables : prolongements et renforts de lignes, création de dessertes périurbaines, navettes événementielles, et élargissement d'horaires, traduisant une volonté de mieux répondre aux besoins quotidiens de déplacement.

## 04.7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS



En matière de mobilités actives, la stratégie du Plan Vert, appuyée par la maîtrise foncière et intégrée aux Plans Locaux d'Urbanisme, se traduit par la multiplication d'aménagements cyclables et piétons à l'échelle intercommunale et communale. Les projets réalisés (passerelles, liaisons, continuités vertes, stationnements vélo) participent à la structuration progressive d'un réseau cohérent.



Le covoiturage connaît un essor spontané. La part croissante des trajets réalisés à l'intérieur de l'agglomération traduit une appropriation locale de cette pratique.

# 04.8 LES RESSOURCES, L'ENERGIE ET L'INNOVATION

## Orientations fixées par le SCoT

Pour affirmer l'attractivité et la résilience du territoire métropolitain, le SCoT établit un cadre stratégique autour de la préservation de la ressource en eau, la transition énergétique et le développement des infrastructures numériques. Ces orientations traduisent la volonté de l'agglomération de répondre aux défis environnementaux, climatiques et technologiques. Elles constituent le socle d'une action cohérente et de long terme, destinée à accompagner les évolutions du territoire et à garantir un haut niveau de qualité de vie pour ses habitants.

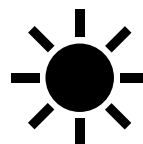
## Objectifs

- Protéger la ressource en eau
- Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique
- Poursuivre le déploiement des infrastructures et usages numériques à l'ensemble du territoire pour pérenniser son inscription dans les flux

## À l'horizon 2040



La sécurisation de l'alimentation et du traitement de la ressource en eau



La réduction des Gaz à Effet de Serre (GES), des polluants, de la consommation énergétiques et le développement des Energies Renouvelables (EnR)



L'usage du numérique dans les pratiques quotidiennes

## 04.8 LES RESSOURCES, L'ENERGIE ET L'INNOVATION

### La gestion durable de l'eau : le SCoT démontre son efficacité

Dans un contexte de **pression croissante sur la ressource en eau**, le SCoT fait de sa **gestion durable et préventive** un pilier stratégique. L'alimentation en eau potable du territoire (principalement via la nappe de la craie et la rivière Eure) impose une vigilance particulière sur la qualité de la ressource, mais également en quantité.

Ainsi, après une première recherche en eau, antérieure à la révision du SCoT, l'action de Chartres métropole a consisté à **mettre en service 5 nouvelles ressources**, 2 à Saint Georges sur Eure, 1 à Nogent sur Eure et 2 à Saint Prest. Depuis 2020, la collectivité a équipé les forages de Saint-Georges-Eure et de Nogent-sur-Eure, construit l'unité de traitement nécessaire, interconnecté la nouvelle unité de traitement de Saint Georges et le forage de Nogent-sur-Eure avec le site de Fontenay sur Eure, dans lequel elle a construit un nouveau réservoir. Depuis Fontenay-sur-Eure, une interconnexion a été posée vers Mignières et Thivars. Un nouveau réservoir est en cours de réalisation sur la commune de Mignières pour alimenter les communes du sud du territoire communautaire. Sa mise en service est programmée au premier trimestre 2026.

Une attention particulière est portée à la reconquête de la qualité de la ressource en eau du territoire de Chartres métropole. Si une **tendance à la stabilisation peut être observée vis-à-vis des nitrates**, 55% des volumes prélevés pour alimenter l'agglomération sont toujours non conforme vis-à-vis des nitrates et 10% sont proche de la non-conformité. D'un point de vue phytosanitaire, la pollution est généralisée pour deux molécules déjà interdites à l'épandage. Quelques pollutions plus localisées peuvent être observées. Ainsi, en parallèle d'investissements importants dans des usines de dépollution et des interconnexions, **16 forages sont entrés dans une démarche de protection de la ressource en eau**.

Dans la continuité des actions déjà évoquées, Chartres métropole a engagé plusieurs initiatives pour améliorer la qualité des eaux souterraines.

Ainsi, la collectivité accompagne financièrement et techniquement les agriculteurs qui s'engagent vers des pratiques vertueuses vis-à-vis de la qualité des eaux souterraines. Pour cela, trois axes sont développés dans le cadre d'un plan d'action multi partenarial :

## 04.8 LES RESSOURCES, L'ENERGIE ET L'INNOVATION

- Accompagnement des agriculteurs vers des changements de pratiques agricoles (70 agriculteurs sensibilisés ou engagés da un suivi par an).
- Accompagnent pour la mise en place des cultures moins gourmandes en eau et en pesticides, donc moins impactantes pour les nappes phréatiques. Ce dispositif, appelé **Paiement pour service environnemental**, est en quelque sorte un « bonus financier pour agriculteurs vertueux ». Depuis 2021, 34 agriculteurs se sont déjà engagés sur cette voie, sur une surface de plus de **1 000 hectares**.
- Accompagnement des agriculteurs du territoire qui réintroduisent l'agroforesterie dans leurs pratiques (4 agriculteurs par an).

A travers le **programme Résilience 2050**, lancé début 2024, Chartres métropole développe une stratégie intégrée pour une gestion durable de l'eau, alliant surveillance renforcée, modernisation des infrastructures, partenariats locaux, transition agricole et sécurisation de l'approvisionnement. Cette démarche traduit la volonté de l'agglomération de répondre aux défis climatiques et de préserver une ressource fragile, tout en affirmant son exemplarité en matière de résilience et de durabilité.

Sur le plan réglementaire, la protection des ressources en eau potable repose sur la mise en place de **Déclarations d'Utilité Publique (DUP)**, qui instaurent des périmètres de protection autour des captages. Ces périmètres visent à limiter les activités susceptibles de dégrader la qualité de l'eau et s'imposent comme des **servitudes d'utilité publique** à intégrer dans les documents d'urbanisme. À ce jour, **30 captages** bénéficient déjà d'une DUP, garantissant ainsi un cadre de protection renforcé. Par ailleurs, **8 captages supplémentaires** font actuellement l'objet d'une procédure en cours sur les communes de Oinville-sous-Auneau, Roinville, Saint-Léger-des-Aubées, Ver-lès-Chartres, Ermenonville-la-Grande, Sandarville, Boncé et Vitray-en-Beauce. Une fois finalisées, ces DUP viendront compléter le dispositif existant et renforceront la sécurisation de l'alimentation en eau potable sur le territoire.

## 04.8 LES RESSOURCES, L'ÉNERGIE ET L'INNOVATION

Cette démarche et les procédures induites engagées illustrent la volonté du territoire **d'anticiper les risques, de préserver durablement la ressource et de garantir à long terme une eau de qualité aux habitants.**

### L'amélioration continue de l'assainissement collectif

La qualité de l'eau potable est étroitement liée à une **gestion performante de l'assainissement**, capable de prévenir et de limiter les pollutions. Cette politique, déjà engagée avant la révision du SCoT, s'appuie sur un ensemble d'actions visant à renforcer l'efficacité du traitement des eaux usées et l'extension du réseau collectif.

La **station d'épuration de la Mare-Corbonne à Mainvilliers**, mise en service en 2017, constitue un équipement stratégique. Grâce à sa capacité et son efficacité, elle a permis le **raccordement progressif de plusieurs stations** dans le cadre d'un programme de travaux étalé sur plusieurs années : Barjouville et Saint-Prest en 2020, Sours en 2024, puis Ver-lès-Chartres, Nogent-le-Phaye, Corancez et Dammarie en 2025. Ces raccordements représentent environ **9 500 équivalents-habitants**, contribuant significativement à la réduction des rejets polluants sur le territoire.

Source : Station d'épuration de la Mare-Corbonne - Chartres métropole



Parallèlement au renforcement du traitement des eaux, le réseau d'assainissement collectif a été étendu de manière ciblée, notamment dans les communes péri-urbaines, avec environ **250 nouveaux branchements**. Ces extensions concernent principalement des constructions auparavant assainies par des installations individuelles, permettant ainsi une meilleure couverture du territoire et une amélioration globale de la gestion des eaux usées.



## 04.8 LES RESSOURCES, L'ÉNERGIE ET L'INNOVATION

### Les eaux pluviales : un enjeu renforcé pour la sécurité et la qualité de l'eau

La gestion des eaux pluviales représente un **enjeu stratégique** pour le territoire, régulièrement exposé à des épisodes pluvieux intenses pouvant provoquer des inondations et générer des risques de pollution, y compris pour les ressources destinées à la consommation humaine.

Afin de répondre à ces défis, Chartres métropole a élargi le champ d'action de son **schéma directeur de gestion des eaux pluviales**. En 2023, la collectivité a ainsi approuvé un **zonage d'assainissement pluvial**, complété par un **règlement de gestion**. Désormais, ces dispositions s'appliquent directement à l'ensemble des communes de l'agglomération, renforçant la cohérence et l'efficacité de la politique communautaire en matière de prévention et de protection.

### Le PCAET, principal relais du SCoT pour la transition énergétique métropolitaine

Les orientations du SCoT en matière de transition énergétique s'inscrivent en adéquation avec celles du **Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)** de Chartres métropole, adopté en janvier 2021 pour une durée de six ans. Ce plan fixe quatre grandes ambitions visant à concilier, à l'échelle locale, les enjeux climatiques, énergétiques et de qualité de l'air, avec des horizons d'action à 2026, 2030 et 2050. Décliné en 6 axes et 34 actions, il poursuit notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise des consommations énergétiques, la diminution des polluants impactant la santé et le développement des énergies renouvelables.

Trois ans après son adoption, **un premier bilan fait état de 79 % des actions engagées ou finalisées**. Ce résultat témoigne d'une avancée significative et laisse envisager l'atteinte, voire le dépassement, de plusieurs objectifs d'ici la fin du plan. Une révision du PCAET est programmée en 2027 pour ouvrir une nouvelle période de six ans.

## 04.8 LES RESSOURCES, L'ENERGIE ET L'INNOVATION

### La mise en œuvre progressive des orientations numériques du SCoT

Le développement de l'offre numérique, engagé avant 2020, se poursuit et s'intensifie sur le territoire de Chartres métropole. Plusieurs réalisations récentes en témoignent. À l'Hôtel de Ville et d'Agglomération, la **Plateforme Multi-Services dématérialisée** se déploie progressivement pour faciliter les démarches administratives des habitants, avec l'appui de **l'intelligence artificielle** (C'LIA, opérationnelle en 2025).

Dans le domaine économique, l'ouverture en 2022 du **Guichet Unique Cadr'Ent** et de ses services numériques renforce l'accompagnement les acteurs locaux.

Enfin, en décembre 2024, Chartres métropole a été retenue dans le cadre du programme européen CEF Digital – 5G and Edge for Smart Communities. Ce projet, baptisé **C'Chartres 5G** (C'C5G), prévoit le déploiement d'un réseau privé 5G sur sept communes du pôle urbain afin d'expérimenter de nouveaux usages dans des secteurs stratégiques tels que la sécurité publique, l'événementiel, les mobilités, les réseaux intelligents et la cybersécurité. Il s'avère que si l'expérimentation, sur les sept communes du pôle urbain est concluante, le réseau privé 5G s'étendra progressivement sur le reste du territoire métropolitain.



Source : Chartres métropole

## 04.8 LES RESSOURCES, L'ÉNERGIE ET L'INNOVATION

### Synthèse de l'évaluation des ressources, de l'énergie et de l'innovation



Depuis l'approbation du SCoT, le territoire a engagé la sécurisation et la qualité de l'alimentation en eau potable. Les mesures mises en œuvre visent à améliorer la résilience de la ressource, à assurer une meilleure couverture territoriale et à soutenir des pratiques agricoles favorables à sa préservation.



La gestion des eaux usées a été optimisée et étendue, contribuant à une couverture plus complète du réseau, à la réduction des pollutions et à l'amélioration globale de la protection de la ressource en eau.



La politique de gestion des eaux pluviales a été consolidée pour prévenir les inondations et limiter les impacts sur la qualité de l'eau, avec une approche intégrée à l'échelle de l'agglomération.



Le SCoT s'appuie sur le PCAET pour avancer dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de la qualité de l'air, la maîtrise des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables. La majorité des actions est engagée ou finalisée, traduisant une dynamique positive pour atteindre les objectifs fixés.



Le déploiement des infrastructures et services numériques se poursuit, soutenant la modernisation du territoire et l'expérimentation de nouveaux usages pour les habitants et les acteurs économiques.

# 04.9 LA GESTION DES RISQUES

## Orientations fixées par le SCoT

Dans le cadre de la stratégie de développement du territoire communautaire, le SCoT souligne la nécessité d'une gestion proactive des risques, afin de réduire l'exposition des populations et de préserver durablement un cadre de vie de qualité. Les risques, qu'ils soient naturels (inondations, mouvements de terrain...) ou technologiques (installations classées, transports de matières dangereuses...), présentent une intensité et une nature variables selon les communes. À ce titre, les documents d'urbanisme locaux constituent les outils de mise en œuvre opérationnelle des orientations du SCoT en matière de prévention des risques. Ils permettent d'intégrer les enjeux de sécurité et de résilience dans les projets d'aménagement, en adaptant les règles d'occupation du sol aux spécificités locales.

## Objectif

- Intégrer les enjeux environnementaux pour un territoire plus sain et plus sûr

## À l'horizon 2040



Le respect et l'inscription des prescriptions relatives **au risque d'inondation** dans les documents d'urbanisme locaux.



L'application des obligations réglementaires liées aux autres **risques naturels** dans les documents d'urbanisme locaux.



L'intégration des dispositions réglementaires relatives aux **risques technologiques** dans les documents d'urbanisme locaux.



La limitation de l'exposition de la population aux **nuisances sonores** générées par les infrastructures de transport (route et rail) et par l'aérodrome.

## 04.9 LA GESTION DES RISQUES

### Les risques naturels : un enjeu inscrit de longue date dans les documents d'urbanisme locaux.

L'exposition au **risque d'inondation** lié à la vallée de l'Eure concerne **16 communes de l'agglomération**. Parmi elles, six sont soumises à des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvés : Chartres, dans le cadre du PPRI de la vallée de l'Eure ; Lèves, Champhol, Saint-Prest et Jouy, au titre du PPRI de l'Eure entre Lèves et Mévoisins ; Maintenon, via le PPRI couvrant ce tronçon de l'Eure de Maintenon à Montreuil.

Les autres communes précédemment encadrées par la servitude R111-3 du Code de l'urbanisme sont désormais soumises aux règles équivalentes à celles des PPRI, la servitude ayant désormais valeur réglementaire équivalente.

**L'ensemble des communes** exposées à un risque d'inondation intègre les prescriptions des PPRI dans leurs documents d'urbanisme, assurant ainsi une cohérence réglementaire à l'échelle intercommunale. La gestion du risque d'inondation est une des actions menées par les services de Chartres métropole. À titre d'exemple, l'agglomération procède à la restauration des **zones d'expansion des crues (ZEC)**. **Depuis 2020, plus de 3,3 hectares ont été restaurés**, permettant de stocker temporairement les eaux, d'atténuer le pic de crue et de prolonger la durée d'écoulement, contribuant ainsi à limiter le risque d'inondation.

Par ailleurs, à l'exception d'une seule commune, l'ensemble du territoire communautaire est exposé **au risque d'inondation par remontée de nappe**, selon des niveaux d'aléas variables.

La prise en compte de cet aléa devient progressivement plus systématique dans les documents d'urbanisme, en particulier dans ceux approuvés depuis 2020, traduisant une attention croissante portée à ce type de risque.

Les **autres risques naturels**, tels que les mouvements de terrain ou les aléas sismiques, font l'objet d'une prise en compte plus hétérogène. Ces aléas ne sont généralement pas traités dans les cartes communales, et leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme reste variable.

Seuls un tiers des Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur comportent des prescriptions réglementaires spécifiques aux mouvements de terrain, les autres se limitant à une prise en compte informative ou à une simple mention sans effet réglementaire.

## 04.9 LA GESTION DES RISQUES

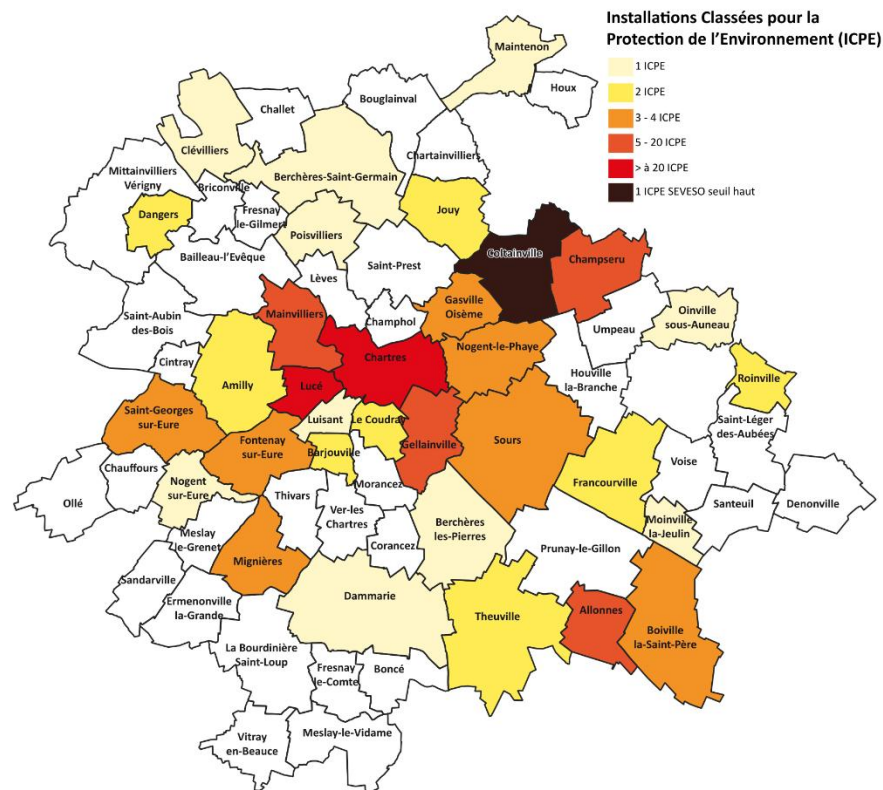
### Les risques technologiques, un enjeu bien anticipé par les documents d'urbanisme

Le territoire de Chartres métropole recense environ **135 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**, relevant de différents régimes. Parmi elles, 64 sont soumises à autorisation, dont une seule classée SEVESO seuil haut (PRIMAGAZ CGP à Coltainville). Les autres installations relèvent du régime d'enregistrement, pour lequel les prescriptions en matière de gestion des risques sont plus générales.

Conformément aux orientations du DOO du SCoT, les communes assument pleinement leur rôle en veillant, par leurs documents d'urbanisme, à garantir la compatibilité des usages du sol avec la présence de ces installations.

Aujourd'hui, près de la moitié des communes de l'agglomération accueillent au moins une ICPE, et l'immense majorité d'entre elles est dotée de documents d'urbanisme. Par un zonage adapté, notamment dans les secteurs dédiés aux activités industrielles, artisanales ou agricoles, les collectivités encadrent efficacement l'implantation de ces installations, limitant ainsi l'exposition des populations aux risques.

#### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Source : data.gouv – traitement Chartres métropole

## 04.9 LA GESTION DES RISQUES

Cette vigilance se traduit concrètement : **85 % des ICPE sont implantées dans des zones considérées comme compatibles avec leurs enjeux**, démontrant la justesse des choix d'aménagement et la cohérence des politiques locales en matière de gestion des risques

Au-delà de la mise en place de zonages adaptés aux enjeux des ICPE, les documents d'urbanisme intègrent **les périmètres de danger** liés à ces installations (à l'exception d'une seule commune). Les silos sont systématiquement implantés dans des zones d'activités urbaines ou dans des secteurs faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, comme à Lucé.

Dans tous les cas, leurs périmètres de danger se limitent aux zones réglementaires ou à des terrains classés en zones agricoles et/ou naturelles. Ce positionnement stratégique permet de réduire significativement l'exposition de la population aux risques potentiels.

**Le transport de matières dangereuses (TMD)** est également pris en compte dans les documents d'urbanisme. Qu'il s'agisse des canalisations (notamment les gazoducs), des axes routiers et autoroutiers (RD 923, RD 910, A11, RN 154) ou des lignes ferroviaires (Paris–Le Mans, Paris–Tours, Paris–Bordeaux), les collectivités ont, dans leurs choix d'aménagement, veillé à limiter l'exposition des populations en orientant le développement urbain à distance de ces infrastructures potentiellement à risque.

Logiquement, les zones urbanisées situées à proximité immédiate de ces axes sont, pour la plupart, affectées à des activités économiques, moins sensibles aux risques que les zones résidentielles.

## 04.9 LA GESTION DES RISQUES

**L'exposition au bruit** constitue un enjeu à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme. À ce titre, les communes concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chartres métropole ont pleinement intégré les prescriptions applicables, témoignant d'une bonne appropriation des enjeux liés aux nuisances aériennes.

En revanche, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres reste encore insuffisamment mobilisé. Aujourd'hui, un peu plus d'un tiers seulement des communes concernées en font mention dans leurs documents de planification, révélant une appropriation encore partielle de cet enjeu réglementaire.



## 04.9 LA GESTION DES RISQUES

### Synthèse de l'évaluation de la gestion des risques



Le territoire de Chartres métropole se caractérise par une exposition significative à divers risques naturels, auxquels les collectivités apportent des réponses globalement cohérentes et de plus en plus intégrées dans les documents d'urbanisme. Le risque d'inondation, notamment lié à la vallée de l'Eure, constitue un enjeu majeur. Toutes les communes concernées par ce risque bénéficient aujourd'hui d'un cadre réglementaire permettant d'encadrer les projets d'aménagement dans les zones exposées, assurant ainsi une gestion cohérente de ce risque à l'échelle du territoire communautaire.



La question des remontées de nappe se pose avec acuité, dans un contexte de variabilité hydrogéologique. Quasiment l'ensemble des communes est concerné par cet aléa. Sa prise en compte, encore récente, devient progressivement plus systématique. Cette évolution témoigne d'une montée en compétence des collectivités face à des risques moins visibles mais récurrents, traduisant une réelle volonté d'adaptation du territoire.



La gestion des autres risques naturels, reste plus hétérogène. Cette disparité appelle une vigilance accrue et un accompagnement renforcé pour garantir une approche plus équilibrée et exhaustive de l'ensemble des aléas naturels.

## 04.9 LA GESTION DES RISQUES



Les risques technologiques, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), font également l'objet d'une attention soutenue. Les documents d'urbanisme intègrent majoritairement ces enjeux via des zonages adaptés, preuve d'une planification raisonnée et efficace.



Dans un contexte d'évolution climatique et de changements dans les dynamiques territoriales, les objectifs fixés par le SCoT puis déclinés localement dans les documents d'urbanisme témoignent d'une volonté de garantir un développement harmonieux, sécurisé et durable. Pour autant, des marges de progression demeurent, notamment sur la prise en compte des aléas diffus ou émergents.

# 04.10 LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

## Orientations fixées par le SCoT

La stratégie de développement déclinée par le SCoT repose sur la réalisation d'équipements structurants à vocation métropolitaine, porteurs d'une nouvelle dynamique pour l'ensemble du territoire. Des projets majeurs visent à renforcer l'attractivité et le rayonnement du pôle urbain, tout en générant des retombées positives à l'échelle intercommunale. En parallèle, le développement d'équipements de moindre envergure, mais essentiels au quotidien, doit permettre de répondre aux besoins locaux et de garantir une répartition plus équilibrée de l'offre sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette double approche renforce la cohésion territoriale en combinant ambition métropolitaine et proximité.

## Objectifs

- Favoriser la réalisation de nouveaux équipements structurants renforçant les aménités territoriales offertes par l'agglomération
- Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie

## À l'horizon 2040



La réalisation d'équipements à rayonnement communautaire dans les domaines de la mobilité, de l'économie, de la culture.



Une répartition complémentaire des équipements à l'échelle intercommunale et un accès équitable aux services.

## 04.10 LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

### Les grands équipements structurants : une concrétisation rapide des objectifs du SCoT

Conformément aux objectifs du SCoT, Chartres métropole a poursuivi sa politique de grands équipements structurants.

En **2020**, le **101 – Cité de l'innovation** devient un équipement phare en matière d'innovation et de développement économique.

En **2021**, **Autricum**, nouveau Pôle administratif - Hôtel de Ville et d'Agglomération de Chartres métropole, regroupe sur un seul site, en cœur de ville et d'agglomération, l'ensemble des services de la Ville de Chartres, de Chartres métropole et d'une partie de leurs satellites, auparavant répartis sur 11 sites distincts.

En **2022**, le **théâtre OFF** symbolise une réhabilitation réussie de l'ancien cinéma tout en demeurant un équipement à vocation culturelle.



Autricum - Hôtel de Ville et d'Agglomération de Chartres métropole



Théâtre OFF

## 04.10 LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

En **2024**, la mise en service du **pôle d'échange multimodal** du Pôle gare renforce l'intermodalité à Chartres en facilitant les connexions entre train, bus, vélo et piétons, tout en limitant l'usage de la voiture. La même année, la livraison du **Colisée** au cœur de l'agglomération et de la ZAC du pôle gare permet d'enrichir significativement l'offre en équipement communautaire disposant d'un fort rayonnement, avec une vocation essentiellement culturelle et sportive. **L'Illiade**, situé à l'extrémité de la ZAC du plateau Nord-Est, devient également le nouveau parc des expositions de Chartres métropole, en remplacement de l'ancien Chartreexpo, équipement désuet et inadapté aux besoins actuels et futurs de la métropole.



Le pôle d'échange multimodal du Pôle gare



Le Colisée

Crédits photos : ville de Chartres et Chartres métropole



## 04.10 LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS



Projet de la Maison de la Cosmétique vue depuis l'esplanade de la cathédrale

Crédit photos : Wilmotte et Associés Architectes

En **2025**, la première phase de **réaménagement du Cloître Notre Dame** a été réalisée (requalification des abords de la cathédrale). L'aménagement de l'esplanade et des voies périmétriques va être engagée à son tour. De la même façon, un projet de confortement définitif des terrasses des jardins de l'Evêché est prévu, intégrant une offre de stationnement résidentielle pour les habitants de la basse-ville.

La **Maison de la Cosmétique** va par ailleurs trouver sa place dans l'ancien collège Jean Moulin. Les travaux vont commencer début 2026 pour une livraison prévue courant 2028. Enfin, les études se poursuivent sur le site de **Saint Martin au Val** en vue de valoriser les vestiges de l'ancien sanctuaire gallo-romain et de créer dans les anciennes abbayes un pôle archéologique.

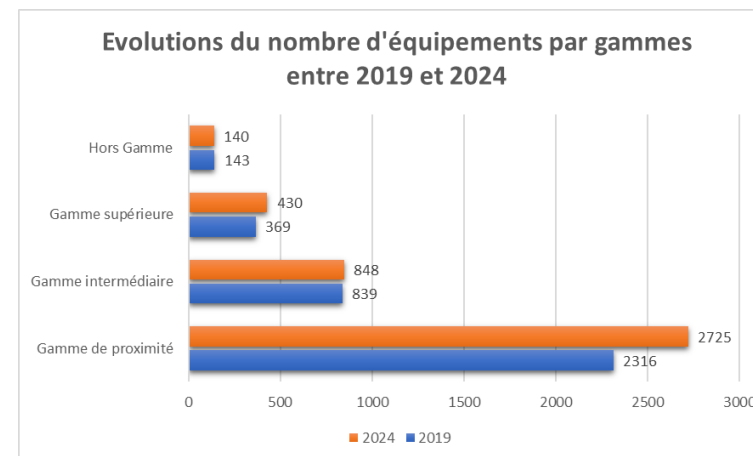
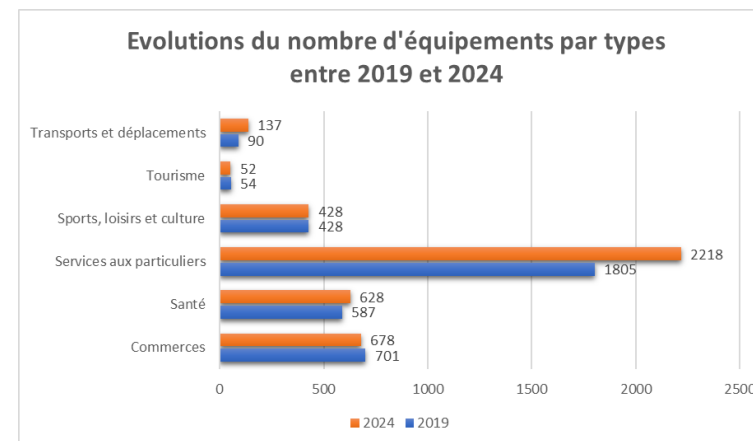
## 04.11 LE DEVELOPPEMENT EQUIPEMENTS

### Une offre de services qui accompagne la structuration territoriale

L'exploitation de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE, permet d'évaluer la structure de l'offre de services sur le territoire communautaire et notamment le volume d'équipements dans les domaines du commerce, de la santé et action sociale, des services pour les particuliers, des sports, loisirs et culture, du tourisme, des transports et déplacements <sup>14</sup>

Entre 2019 et 2024, **le nombre d'équipements a progressé d'environ 480 unités**, traduisant un renforcement global de l'accessibilité aux services.

Cette évolution est portée principalement par l'augmentation significative des services aux particuliers. Dans le domaine de la santé, l'offre s'est légèrement diversifiée malgré une baisse du nombre de médecins généralistes, avec un développement ciblé de certaines spécialités (dentisterie, ophtalmologie, imagerie médicale). La présence des autres professionnels de santé et de l'action sociale demeure globalement stable. Sources : INSEE – traitement Chartres métropole



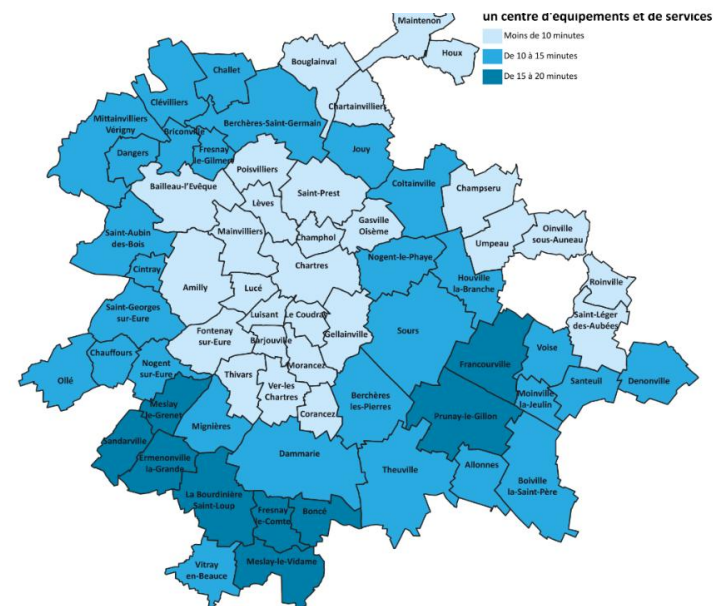
<sup>14</sup> La nomenclature des équipements offre un panel varié. Ainsi le commerce couvre les établissements de la boulangerie à l'hypermarché ; la santé et l'action social du médecin généraliste à l'hébergement des personnes handicapées ; les services aux particuliers de la mairie à l'électricien ; les sports les loisirs la culture de la médiathèque au terrain de golf ; le tourisme de l'agence de voyage à l'hôtel, les transports et déplacements de la gare au VTC.

## 04.11 LE DEVELOPPEMENT EQUIPEMENTS

Les équipements sportifs, culturels, de loisirs et touristiques conservent un volume constant, tandis que les services liés aux transports enregistrent une hausse, notamment avec le développement du transport public particulier de personnes (taxis, VTC). À l'inverse, le secteur du commerce connaît un recul, particulièrement dû aux activités liées à l'habillement, en lien avec l'évolution des modes de consommation (essor du commerce en ligne). Au-delà de la seule progression quantitative du nombre d'équipements, c'est l'évolution de leur répartition par gamme qui permet d'apprécier la structuration et l'équilibre territorial.

### Temps d'accès routier moyen à un centre d'équipements et de services en 2024

La classification par gamme proposée par la BPE de l'INSEE regroupe les équipements selon leur logique d'implantation, reflétant ainsi l'organisation hiérarchisée des services à l'échelle des territoires. Ces regroupements permettent une lecture synthétique du maillage territorial. Entre 2019 et 2024, on observe une **hausse notable des équipements de proximité<sup>15</sup> (+18 %)**, en particulier dans le domaine des services à la personne, traduisant un maillage plus fin et équilibré à l'échelle intercommunale. Les équipements de gamme intermédiaire restent stables, assurant une continuité dans l'offre. **L'augmentation des équipements de gamme supérieure (+16,5 %)** atteste d'une montée en puissance fonctionnelle du territoire et souligne le rôle croissant de l'effet centralité exercé par le pôle urbain. Source : Observatoire des territoires – traitement Chartres métropole



<sup>15</sup> Gamme de proximité : ensemble des équipements « présents dans le plus grand nombre de communes », destinés à la vie quotidienne de la population / Gamme intermédiaire : équipements moins fréquents que la gamme de proximité, mais encore relativement courant ; répondant à des besoins périodiques ou un peu plus spécialisés / Gamme supérieure : équipements encore plus rares, plus spécialisés ou à plus fort rayonnement territorial (souvent situés dans les pôles principaux) / Hors gammes : équipement dont le rayonnement dépasse la commune ou dont la logique d'implantation est atypique



# 04.11 LE DEVELOPPEMENT EQUIPEMENTS

## Synthèse de l'évaluation du développement des équipements



### **Sur les équipements structurants**

En cinq ans, une série d'équipements majeurs a été livré ou engagé qui traduit la mise en œuvre opérationnelle des orientations du SCoT. Ces réalisations témoignent d'une politique cohérente de structuration du territoire autour :

- D'un renforcement de la centralité exercée par le pôle urbain,
- D'une montée en gamme des fonctions métropolitaines,
- D'un maillage équilibré des services,
- D'une ambition affirmée pour la transition et l'attractivité.

La dynamique enclenchée par le SCoT participe à ancrer Chartres métropole comme un territoire de projet, de rayonnement et de services, pour ses habitants et son bassin de vie élargi.



### **Sur les services, commerces et équipements de proximité**

Entre 2019 et 2024, l'offre d'équipements sur le territoire communautaire s'est renforcée, témoignant de la déclinaison effective des orientations du SCoT. La progression du nombre d'équipements reflète une amélioration globale de l'accessibilité aux services marchands ou non marchands. La dynamique est portée par les équipements de proximité, notamment dans les domaines des services à la personne. Les équipements de gamme supérieure progressent également, confortant le rôle structurant du pôle urbain. Cette complémentarité entre centralité urbaine et services de proximité participe à un confortement de la cohésion et de l'attractivité du territoire.

# 04.11 LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

## Orientations fixées par le SCoT

Pour conjuguer développement touristique et transition écologique, le SCoT entend structurer une offre touristique cohérente, inclusive et respectueuse de l'environnement, en s'appuyant sur les atouts paysagers, patrimoniaux et culturels du territoire. Deux grands axes se dégagent : le développement du tourisme de pleine nature, orienté vers la vallée de l'Eure et la valorisation du patrimoine bâti monumental (Cathédrale ND de Chartres et Château de Maintenon) mais également le patrimoine vernaculaire pour renforcer l'attractivité du territoire.

## Objectifs

- Proposer une nouvelle offre créatrice de valeur ajoutée et contribuant à faire de l'agglomération une véritable destination touristique
- Développer un tourisme durable valorisant les ressources naturelles et patrimoniales de l'agglomération
- Promouvoir Chartres comme un hub touristique, développer l'offre de court séjour, créer un tour opérateur

## À l'horizon 2040



La création d'une offre touristique à forte valeur ajoutée



Le développement d'un tourisme durable et de pleine nature



Le renforcement de l'expérience touristique numérique et immersive

## 04.11 LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

### Une gouvernance renforcée au service de l'attractivité touristique

Depuis 2020, le tourisme intercommunal est structuré autour de la **SPL C'Chartres Tourisme**. Cette évolution vers une société publique locale a marqué une étape de professionnalisation et de meilleure coordination des actions menées à l'échelle métropolitaine. Elle visait à répondre à la **montée en puissance des attentes du secteur**, en renforçant la structuration de l'offre et en optimisant la promotion du territoire. Toutefois, les premières années de fonctionnement ont été fortement affectées par la **crise sanitaire**, qui a entraîné une chute de fréquentation en 2020 et 2021.

À partir de 2022, la dynamique s'est relancée avec la prise en gestion de plusieurs **équipements majeurs**. Le camping de Chartres, dorénavant modernisé, a vu sa fréquentation croître rapidement. La Maison Picassiette constitue désormais un produit d'appel touristique incontournable. La Conciergerie, réaménagée au pied de la cathédrale, complète cette montée en puissance. Parallèlement à la gestion de ces sites, l'office de tourisme a diversifié ses propositions, en développant des visites guidées immersives ou théâtralisées autour du patrimoine religieux, de l'histoire médiévale ou encore des richesses culturelles des communes de l'agglomération. Cette montée en gamme profite également au **tourisme d'affaires**, qui occupe une place croissante grâce à l'attractivité des équipements métropolitains.



Parvis Cathédrale Notre-Dame de Chartres

Source : Chartres métropole

## 04.11 LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Le territoire valorise aussi son **cadre naturel**, en particulier la vallée de l'Eure, qui constitue un atout pour le tourisme durable. Les actions déployées dans le cadre du **Plan Vert** participent directement à ce positionnement.

Après deux années de recul, **la fréquentation a renoué avec la croissance dès 2024**, sans toutefois retrouver totalement les niveaux de 2019. La clientèle française reste prédominante, tandis que les visiteurs internationaux, revenus progressivement, privilégient des séjours de plus courte durée. La fréquentation demeure marquée par une forte saisonnalité, concentrée sur les vacances scolaires et l'été.

En matière d'hébergement, le territoire a enregistré environ 480 000 nuitées en 2024 (hors plateformes numériques), avec une durée moyenne de séjour de 2.8 nuitées en cœur de ville. Le camping de Chartres joue un rôle structurant dans cette offre, grâce à la hausse de son taux d'occupation, à la diversification de ses hébergements (colodges, emplacements stabilisés pour camping-cars) et à l'amélioration des services, avec une durée moyenne de séjour portée à 3.8 nuitées.

La reconnaissance institutionnelle confirme la montée en puissance de la destination. Déjà labellisé Tourisme & Handicap et Accueil Vélo avant 2020, le territoire a franchi un nouveau cap avec le classement de l'office de tourisme en catégorie I en 2024. Cette dynamique s'accompagne d'un renforcement du marketing multicanal, traduisant l'intégration du numérique comme levier central de promotion touristique. Enfin, pour amplifier sa visibilité, le choix a été fait d'implanter **l'office de tourisme intercommunal dans les locaux réhabilités, au sein du cloître Notre-Dame, pour le début de la saison touristique 2026.**

# 04.11 LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

## Evaluation du tourisme



Le tourisme métropolitain s'est structuré de manière significative grâce à la création d'une SPL dédiée, qui assure un pilotage plus efficace et permet d'étendre progressivement ses missions. Cette organisation a permis de mettre en valeur des équipements emblématiques renforçant ainsi l'attractivité du territoire.



Après le ralentissement lié à la crise sanitaire, la fréquentation touristique reprend une tendance positive, portée par la clientèle nationale et le retour progressif des visiteurs internationaux, même si les volumes d'avant-crise ne sont pas encore atteints. La forte saisonnalité demeure un enjeu, mais la diversité et la montée en gamme de l'offre d'hébergement contribuent à prolonger la durée moyenne des séjours et à attirer de nouveaux profils de visiteurs.



La professionnalisation du secteur se traduit par les labellisations obtenues ainsi que par le développement d'outils numériques performants adaptés aux pratiques actuelles. Par ailleurs, le tourisme s'inscrit dans une démarche durable et intégrée, à travers le Plan Vert, la valorisation de la vallée de l'Eure et le développement du tourisme d'affaires, illustrant une stratégie équilibrée entre attractivité, diversification et respect du territoire.

# 04.12 LA FORMATION ET L'ENSEIGNEMENT

## Orientations fixées par le SCoT

Si le champ de compétence du SCoT ne recouvre pas directement l'enseignement et la formation, le document n'en demeure pas moins attentif à ces dimensions, essentielles pour l'avenir du territoire. En effet, la qualité et l'adéquation de l'offre de formation conditionnent à la fois la compétitivité économique locale, par la réponse aux besoins en compétences des entreprises, et la capacité à retenir et fidéliser la jeunesse sur le territoire métropolitain. Le SCoT cherche ainsi à encourager une meilleure articulation entre développement économique, orientation professionnelle et offre de formation, afin de soutenir le dynamisme des filières d'excellence déjà présentes, de favoriser l'innovation et de garantir l'attractivité de Chartres métropole comme lieu de vie et d'emploi.

## Objectifs

- **Accompagner le développement d'une offre de formations supérieures spécifiques en résonnance du tissu économique local**
- **Adapter la formation initiale aux besoins locaux et aux métiers de demain pour améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande**

## À l'horizon 2040



Une corrélation entre l'offre de formations et les spécificités économiques locales (BTP, pharmaceutique, cosmétiques, numériques, services, HCR)



Une offre résidentielle adaptée au public étudiant

## 04.12 LA FORMATION ET L'ENSEIGNEMENT

### Une politique éducative au service du développement économique

Depuis plus de dix ans, Chartres métropole a fait le choix stratégique de relier développement économique et développement de l'enseignement supérieur. L'objectif étant de répondre aux besoins des filières industrielles stratégiques du territoire – cosmétique, pharmacie, santé, agroalimentaire, numérique, production industrielle – en mettant à disposition une main-d'œuvre qualifiée et adaptée aux évolutions technologiques. L'action portée par Chartres métropole repose sur la **fidélisation des jeunes du territoire** en leur proposant des parcours complets, professionnalisants et visibles et **l'attractivité à destination de nouveaux étudiants et de talents** séduits par une offre de formation cohérente et un bassin d'emploi attractif.

Engagée antérieurement à 2020 (consolidation des filières santé : +34 % d'étudiants à l'IFSI, premiers ajustements à l'IUT, diversification avec Polytech Orléans, la Wild Code School et International Beauty & Cosmetic Business School, positionnant Chartres sur la filière cosmétique), cette progression s'est poursuivie depuis l'approbation du SCoT :

- Montée en puissance des formations professionnalisantes (Bachelors Universitaires de Technologie à l'IUT, MBA à l'IBCBS, croissance de Polytech) sur la période 2019-2021.
- Création de Sup'Cosmétique, renforcement du Campus CCI (2022-2023)
- Arrivée de La Manu (numérique et IA), lancement du Bac+1 en production automatisée (IUT), création du Campus Natur'Alim (agroalimentaire), nouveaux CFA et ouverture du diplôme TSPCI à Sup'Cosmétique en 2024.

Le territoire est passé d'un paysage académique limité à un écosystème structuré et attractif, avec près de **2 500 étudiants en 2024**, près de **100 diplômes proposés** et **20 établissements** couvrant désormais des niveaux allant **du CAP au Bac+5**.

## 04.12 LA FORMATION ET L'ENSEIGNEMENT

### Des choix guidés par les besoins économiques

Chaque évolution de l'offre répond à un **besoin identifié des entreprises** :

- Santé : renforcement des effectifs pour les professions paramédicales ;
- Cosmétiques et pharmaceutiques : structuration d'un continuum de formations du CAP au Bac+5 ;
- Numérique et IA : ouverture de nouvelles écoles et filières ;
- Agroalimentaire : création du Campus Natur'Alim.

Ces choix s'inscrivent dans une **logique d'anticipation et d'accompagnement** des investissements industriels majeurs réalisés ces dernières années (Novo Nordisk, Puig, Dior, Coty, Reckitt, etc.), qui se traduisent par des besoins en recrutement massifs et durables.

### Un Campus industriel cosméto-pharma pour fédérer les énergies du territoire

Chartres métropole porte un projet structurant : la création d'un Campus industriel cosméto-pharma, vitrine nationale d'un nouveau modèle de formation appliquée et intégrée. En effet, le territoire métropolitain étant dans la première région pharmaceutique de France (en production et avec plus de 10 000 emplois), la seconde région cosmétique de France avec environ 7 500 emplois (+12% entre 2018 et 2023, l'agglomération regroupe **21 % des effectifs cosméto-pharma régionaux, avec 1 000 recrutements attendus dans les 3 ans.**

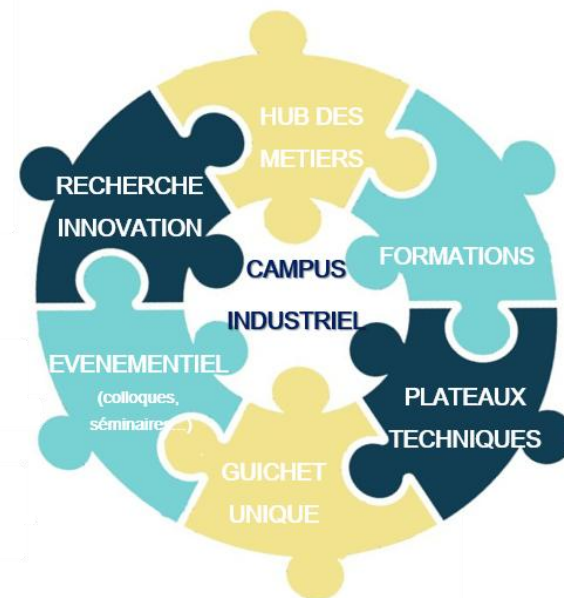
En cours de déploiement, le **Campus industriel** de Chartres métropole s'impose comme un **projet majeur pour le développement économique et la montée en compétences du territoire**. Véritable lieu totem de l'excellence industrielle, il réunira sur un même site étudiants, chercheurs, industriels et formateurs autour d'une ambition commune : renforcer la compétitivité et l'attractivité du bassin d'emploi chartrain.



## 04.12 LA FORMATION ET L'ENSEIGNEMENT

Ce campus proposera une offre de formation complète, du Bac-2 au Bac+5, dans les domaines de la production, de la maintenance, de la qualité et des biotechnologies. Il intégrera également des plateaux techniques spécialisés, des technologies 4.0 et 5.0, un pôle de recherche et d'innovation favorisant les projets collaboratifs, ainsi qu'un hub des métiers destiné à susciter des vocations. Ouvert sur l'international et ancré dans une logique partenariale, ce Campus industriel illustre pleinement la capacité du SCoT à accompagner les mutations économiques et à favoriser un développement territorial fondé sur l'innovation, la formation et la coopération.

Ce projet est porté par un **consortium regroupant des acteurs clés de l'industrie et de la formation** : des entreprises de premier plan telles que Novo Nordisk, Puig, Guerlain, Dior, Coty ou Reckitt, des clusters et pôles de compétitivité comme Cosmetic Valley et Polepharma, ainsi que des établissements d'enseignement supérieur et des organismes de formation. **Chartres métropole** joue un rôle central en tant que **pilote et garant de la synergie de l'ensemble**.



**Piliers du Pôle d'excellence :  
un Campus vivant et moteur d'innovation**

### Une nouvelle étape : bâtir une stratégie à moyen terme

Face à la montée en puissance des projets industriels, Chartres métropole initie l'élaboration de son Schéma Local de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SLESRI), en cohérence avec le SRESRI régional. Ce document stratégique vise à planifier l'évolution des

## 04.12 LA FORMATION ET L'ENSEIGNEMENT

formations en anticipant les besoins futurs, à orienter les investissements dans les infrastructures pédagogiques et technologiques, et à renforcer les synergies entre les acteurs de la formation, de la recherche et de l'innovation. L'objectif est également d'accroître l'attractivité nationale et internationale du territoire. Parmi les actions envisagées, **la structuration de pôles de formation thématiques – santé, industrie, tertiaire et agroalimentaire – permettra de rendre l'offre plus lisible et mieux identifiée.**

### Synthèse de l'évaluation de la formation et de l'enseignement



En lien étroit avec le développement économique du territoire, l'offre de diplômes a doublé et le nombre d'étudiants a augmenté de 35%. La collectivité a su créer des écoles nouvelles, diversifier ses filières et accompagner les mutations économiques.

Avec le Campus industriel cosméto-pharma et le SLESRI, l'agglomération franchit une nouvelle étape : passer d'une adaptation progressive à une véritable stratégie intégrée et prospective, au service de l'économie, des entreprises et des jeunes talents.

Le territoire métropolitain affirme ainsi son ambition : devenir une référence en France pour la formation, la recherche, l'innovation, les compétences d'avenir, appliquées aux industries stratégiques.

L



5

## L'évaluation du SCoT et ses perspectives d'évolutions

## 05. L'ÉVALUATION DU SCoT ET SES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'évaluation conduite sur la période 2020-2026 confirme la pertinence et la robustesse du SCoT de Chartres métropole. Ce document a démontré qu'il ne se limite pas à une fonction de planification réglementaire, mais qu'il constitue un véritable outil stratégique, capable de fédérer les acteurs locaux autour d'une vision commune et partagée du territoire. Sa vocation intégratrice lui confère un rôle de cadre de référence, garantissant la cohérence entre les politiques sectorielles et favorisant une approche transversale de l'aménagement.

Cette évaluation met en évidence une mise en œuvre globalement positive de ses principales orientations. Le SCoT a contribué à consolider l'équilibre démographique et résidentiel, à renforcer la maîtrise de la consommation foncière par le renouvellement urbain et la limitation des extensions et à soutenir la préservation des espaces agricoles, naturels et de la biodiversité. Il accompagne également l'attractivité économique en s'appuyant sur une armature hiérarchisée de zones d'activités et encourage la protection des paysages, l'amélioration des mobilités ainsi que le développement d'équipements structurants. Plus qu'un cadre prescriptif, il a impulsé des dynamiques collectives et favorisé une mise en cohérence des projets locaux.

Le rôle pivot du SCoT dans la déclinaison des politiques locales se manifeste également à travers l'articulation avec de nombreuses démarches portées ou animées par Chartres métropole et ses partenaires : Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), le Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), le Projet Alimentaire Territorial (PAT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), l'Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), Territoires d'Industrie, le Plan Vert... Ces politiques publiques renforcent

## 05. L’ÉVALUATION DU SCoT ET SES PERSPECTIVES D’ÉVOLUTION

son impact opérationnel et donnent corps et une bonne visibilité à ses orientations, confirmant ainsi sa vocation à être le principal levier pour garantir un développement local équilibré et durable.

L’évaluation souligne toutefois que l’imputabilité du SCoT sur certaines tendances reste difficile à mesurer, celles-ci étant liées à une pluralité de facteurs, et que sa mise en œuvre demeure encore récente pour produire tous ses effets. Néanmoins, la majorité des indicateurs révèle des résultats positifs et conformes aux objectifs initiaux, ce qui atteste de la solidité du document et de sa capacité à produire une vision capable de guider et territorialiser l’action publique.

Dans un contexte législatif en constante évolution (ordonnance du 17 juin 2020, loi Climat et Résilience, trajectoire de zéro artificialisation nette), le SCoT propose une trajectoire, notamment en matière de sobriété et d’efficacité foncières, qui conserve toute son acuité. Ces nouvelles exigences réglementaires, une fois stabilisées, pourront être intégrées par voie de modification ciblée, sans remettre en cause les fondements du projet territorial exprimés dans le PADD. La pertinence des grandes orientations demeure entière et celles-ci continuent de répondre aux ambitions de transition écologique, d’attractivité et de cohérence sur le territoire Chartres métropole.

L’efficacité du SCoT dépend largement de sa déclinaison locale. À ce titre, la révision des Plans Locaux d’Urbanisme les plus anciens, la transformation des cartes communales en Plan Local d’Urbanisme et l’élaboration de documents pour les communes encore soumises au

## 05. L’EVALUATION DU SCoT ET SES PERSPECTIVES D’EVOLUTION

Règlement National d’Urbanisme apparaissent judicieux. Ces évolutions permettront une meilleure traduction des objectifs du SCoT à l’échelle communale et garantiront les facteurs de cohésion du projet métropolitain.

**Cette première évaluation confirme que le SCoT demeure un document stratégique approprié et opérant qui consolide la solidarité territoriale tout en répondant aux spécificités locales. Les résultats probants de cette évaluation démontrent que le caractère homothétique du SCoT, adossé à un seul territoire et porté par une gouvernance unique depuis près de 20 ans, constituent un atout décisif pour consolider de manière constante une vision harmonieuse et ambitieuse de l’aménagement du territoire de Chartres métropole.**

Aucune révision immédiate n’est imposée par la réglementation, laissant au Conseil communautaire la responsabilité de décider du maintien en vigueur ou d’un engagement d’une procédure d’évolution, en fonction de la vision politique qu’ils souhaitent porter pour l’avenir du territoire. La prochaine évaluation constituera un moment décisif pour approfondir cette réflexion et, si nécessaire, ajuster le projet afin de poursuivre la trajectoire ambitieuse d’attractivité, de transition écologique et de cohérence territoriale.