

SCOT DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINE

SEMINAIRE « SCENARIOS DU PADD

18 AVRIL 2018 – SALLE CHAVANNES A MORANCEZ

Après l'intervention de M. Guéret, Vice-Président délégué à l'Aménagement du Territoire, qui souhaite la bienvenue aux participants, en présence de M. Besnard, Maire de Morancez et Vice-Président de Chartres Métropole, le bureau d'études E.A.U. présente un visuel qui décrit les scénarios proposés à la réflexion. Plusieurs scénarios de développement sont présentés aux élus, mettant en scène différentes visions de l'avenir pour le territoire.

A la suite de cette présentation, les participants se sont répartis en ateliers thématiques afin de débattre et faire émerger des propositions pour un scénario de référence.

Ces quatre ateliers ont fait l'objet d'une restitution à tous les participants :

Atelier « développement économique, numérique, formation »

Le premier constat est celui du caractère transversal et global du débat ouvert par les scénarios : les questions économiques renvoient à la main d'œuvre, donc à la population, au logement, aux services, mais également aux transports, au cadre de vie, etc...

La question est donc celle de l'attractivité de l'agglomération par rapport, notamment, à l'Île de France, et des leviers que possèdent les collectivités pour agir sur cette attractivité.

Plusieurs opinions s'expriment sur les scénarios présentés :

- le scénario 3, à tendance rurale et environnementale, pourrait ne pas être restrictif en matière de population et de création d'emplois, si le télétravail, l'artisanat, de nouveaux circuits agricoles se développent ;
- le scénario 2 apparaît souvent comme « le plus séduisant », mais il interpelle sur la faisabilité, sur la consommation d'espace, sur les filières économiques à développer.

Un débat s'ensuit sur la place :

- de l'agriculture (filiale IAA actuellement peu développée, avec un enjeu fort de diversification et de transformation) ;
- du tourisme (bipôle « cathédrale de Chartres – Château de Maintenon) ;

- de l'artisanat (avec un potentiel d'adaptation de la filière aux nouveaux matériaux et aux économies d'énergie) ;
- de l'industrie, pour laquelle il n'existe qu'une prédisposition modeste, à l'exception des secteurs « high tech » pour laquelle la communauté d'agglomération réalise de gros efforts ;
- de la « cosmetic valley », qui continue à constituer un pôle très fort et « différenciant » ;
- du tertiaire, qui, naturellement, est très directement dans une position de concurrence avec les territoires voisins et notamment l'Ile-de-France ;
- de la logistique (qui crée peu d'emplois pour des surfaces importantes), etc...

Plusieurs éléments sont avancés, notamment autour de la capacité des entreprises chartraines, dont le développement endogène a constitué un levier fort dans la dernière période, à poursuivre leur développement au-delà d'un certain niveau (« le plafond de verre »), ce qui pose naturellement la question d'attirer des entreprises externes.

La répartition des activités au sein du territoire est abordée, avec une réflexion sur les avantages du pôle urbain (jeunes, mais également personnes âgées qui recherchent une proximité des services, du logement locatif, des commerces, des services, de l'animation : « on n'est loin de rien »), et sur les atouts des communes rurales, qui ont tendu à se développer davantage dans la dernière période : cadre de vie, espace, tranquillité...

La place de la formation est soulignée, avec un pôle d'enseignement supérieur, mais également avec un besoin de développement des BTS, des formations professionnalisées et des écoles spécialisées (la place du lycée agricole est mise en avant).

Le rôle économique de la mise aux normes autoroutières de la RN 154 est abordé : réduction des trafics poids lourds et donc des embouteillages, et effet d'entraînement purement économique ressenti comme certain mais plus difficile à quantifier.

Finalement, la question de l'image de marque du territoire, du « faire savoir » semble très importante, autour d'une série de questions à mettre en valeur, malgré quelques points noirs soulignés (manque de médecins, notamment dans le sud du territoire, desserte ferroviaire jugée médiocre).

Les éléments à mettre en valeur pourraient être, pêle-mêle :

- La vallée de l'Eure, colonne vertébrale environnementale et paysagère du territoire ;
- Le bipôle « cathédrale de Chartres – Château de Maintenon », et le projet de parc d'attractions médiévales ;
- L'agriculture, la Beauce, les céréales (élément de notoriété, au-delà de la très réelle création de richesses) ;
- La Cosmetic Valley ;
- Le niveau de services à la population, y compris la formation ;

- La qualité du logement, répondant à une variété d'ambiances ;
- Les transports internes au territoire ;
- La proximité de l'agglomération parisienne et la situation de l'agglomération chartraine « entre Paris et les Châteaux de la Loire ».

Atelier « habitat »

Un certain nombre de questions sont abordées, dans plusieurs domaines:

L'ambition démographique et de production de logements

Sur l'ensemble des scénarios présentés, les propositions de croissance démographique (et donc les répercussions sur les objectifs de logements) sont considérées trop faibles. En effet, le territoire est aujourd'hui confronté à un phénomène de vieillissement de la population, cumulé à un desserrement global des ménages : l'arrivée de nouvelles populations est une condition indispensable au développement futur du territoire. Ces nouveaux habitants doivent également permettre le maintien des équipements (notamment scolaires et de santé) et services présents sur le territoire. Les participants ont le sentiment qu'une tendance trop faible amènerait à terme à un essoufflement du dynamisme territorial.

Aucun scénario n'a été particulièrement retenu, cependant les participants affirment que l'attractivité résidentielle doit se baser sur : l'offre d'emploi, l'influence du bassin parisien et le cadre de vie proposé sur le territoire.

Une nécessaire diversification de l'offre de logements

Plutôt que de réfléchir aux publics qu'on souhaite accueillir, il convient tout d'abord de répondre à la demande de la population en présence.

Des besoins nouveaux se font ressentir :

- En matière de logements accessibles et logements sociaux. Il y a un enjeu à mieux répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Cependant, un logement social dans un milieu plus rural ne pourra convenir qu'à une personne véhiculée ou alors devra être desservi par les transports en commun.
- Pour l'adaptation des logements à une population vieillissante. Ce public souhaite rester dans son logement, dans son village, pouvant se reposer sur de liens sociaux établis. L'enjeu est donc de leur proposer l'adaptation de leur logement, pour le maintien à domicile. Une autre offre pourrait aussi se trouver dans des bourgs constitués, avec des commerces et services de proximité.
- Pour une diversification du type de logement, notamment par la production de plus petits logements.

Le renouvellement urbain et le développement des bourgs ruraux

Accueillir de nouveaux habitants suppose une offre de logements suffisante. Les participants se sont prononcés sur les différentes possibilités pour l'accroissement de l'offre :

- Renouvellement urbain : une opportunité d'accroître le parc par la réhabilitation de logements anciens ou vacants mais aussi par la rénovation énergétique. La question de la démolition a été posée : n'est-ce pas parfois opportun face à des produits qui sont

trop coûteux à rénover, qui ne se vendent pas, se détériorent et dégradent l'image territoriale ? De nombreuses dents creuses se trouvent dans le pôle urbain mais aussi parfois dans les villages. Cependant celles-ci ne peuvent être considérées comme une solution immédiate car il y a beaucoup de rétention foncière (le gens ne veulent pas vendre et se retrouver avec des maisons en face de chez eux).

- Construction neuve dans les villages, sous forme de lotissement : c'est le produit recherché, pour des ménages en quête de tranquillité, d'un environnement rural. Construire dans le pôle urbain est devenu inaccessible et ne répond pas aux attentes des ménages (volonté d'un espace extérieur).

Il pourrait être intéressant dans le pôle urbain de densifier le long des axes majeurs, avec une certaine mixité fonctionnelle car le passage permet de maintenir les commerces.

De manière générale, la qualité des commerces et services est recherchée, les nouveaux habitants, notamment ceux en provenance de la capitale, sont très exigeants : ils veulent vivre dans un coin tranquille mais avec le niveau de service des grandes villes.

Les ambiances sont très différentes entre le pôle urbain, les bourgs de taille importante et les villages : le SCoT devra prendre en compte cette diversité car les enjeux et les produits recherchés ne sont pas les mêmes.

L'évolution des modes de consommation

Il faut s'adapter aux modes de vie et modes de consommation. Certes il y a une volonté de proximité mais les commerces ont fermé depuis longtemps dans les villages.

Le pôle urbain répond aux différents besoins et il y a des commerces de qualité dans le centre de Chartres. Les déplacements vers le pôle urbain sont incontournables. Un travail qualitatif est à faire sur les moyennes surfaces et est parfois perceptible sur les dernières opérations.

Les participants ont cependant eu le sentiment que le centre de Chartres manquait de dynamisme. Il y a pas mal de logements inoccupés (vacants ou résidences secondaires mais jamais occupés), ce qui ne favorise pas le maintien de certains commerces. De même pour les touristes, les restaurants ferment tôt et n'ouvrent pas le dimanche (y compris le seul restaurant étoilé de Chartres). La problématique du stationnement est également importante.

Des leviers d'attraction insuffisants

Les participants ont le sentiment que l'offre de loisirs, culture et de formation sur le territoire demeure insuffisante. Aujourd'hui, si une entreprise veut s'installer sur le territoire (notamment celles du bassin parisien), elle va être attentive aux besoins de ses salariés, hors le territoire n'est pas assez compétitif sur cet aspect.

Le levier touristique est assez faible également : « à part la cathédrale il n'y a pas grand chose à faire » et cela est renforcé par le fait qu'il y a peu d'animation le dimanche. Il pourrait être intéressant de construire un « forfait weekend pour le parisien » : un itinéraire déjà établi entre la cathédrale et le château de Maintenon, Chartres en lumières pour la soirée et un tourisme de nature le dimanche (en prenant appui sur le plan vert).

L'offre d'hébergements touristiques

Elle est peut être insuffisante, notamment pour des personnes qui viennent seulement passer un weekend. Le territoire propose de nombreux gites ou chambres d'hôtes mais pas dans le pôle urbain, donc il faut nécessairement se déplacer en voiture. L'offre de logements AirBnb est quasiment inexistante, ce qui est problématique pour un public plus jeune.

Les formes urbaines et architecturales

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

Il existe également un enjeu à la mutation de tissus pavillonnaires vieillissants, fortement concurrencés par une offre neuve.

Atelier « transports-mobilité »

Echanges sur les scénarios proposés :

- Quel que soit le scénario choisi, le territoire doit tout d'abord **se projeter à plus grande échelle** au sein d'entités plus vastes aux influences palpables : la proximité au Grand Ouest, à l'Ile-de-France, le cadre régional et le cadre national.
- Pour chacun des scénarios, il ne s'agit pas de faire du « saupoudrage » mais **mettre en valeur les complémentarités** entre le cœur urbain, Chartres, qui joue un rôle structurant et les bourgs et villages ruraux qui doivent également trouver leur place par la valorisation de leurs rôles spécifiques.

Echanges sur la mobilité et les déplacements :

- Les participants se sont d'abord entendu sur le fait que parler de mobilité revient à **articuler différentes échelles** (proximité, longue distance), **motifs de déplacements** (travail, consommation, loisirs) et **modes** (transport ferré, routier, en commun...).
- Tout l'enjeu des mobilités consiste donc à **faciliter les « chaines de déplacements »** ou « boucle de mobilité ».

Transport ferroviaire

- Compte tenu des évolutions en cours (loi MAPTAM et SRADDET) conduisant la Région à être le chef de file en matière de transports, la question de **l'intermodalité** entre les différents modes est cruciale et notamment **l'harmonisation de la billettique** entre Régions (Ile-de-France...) et modes de déplacement.
- À ce titre, la **préservation des infrastructures et le maintien de l'offre ferroviaire** constituent un objectif primordial à afficher dans le SCoT. Le **renforcement de l'offre**, en particulier vers **Orléans et Tours** en limitant ou supprimant la **rupture de charge à Voves**, en est un autre. En effet, le rapprochement à ces deux centres universitaires régionaux est essentiel pour la formation des jeunes du territoire.

Transport routier

- L'intensification du trafic, en particulier en heures de pointe, et le rabattement des flux sur le réseau secondaire et dans les centralités urbaines des bourgs ruraux rend nécessaire la **mise aux normes autoroutières de la N154 et le contournement complet de Chartres** qui ne permet pas aujourd'hui de rejoindre directement l'A11 et la D910 depuis la N154.
- À ce sujet, l'objectif est non seulement de **fluidifier le trafic** mais aussi **libérer les centralités urbaines** qui pourront mieux **réinvestir et aménager leur espace public**. En effet, ces travaux d'infrastructures impliquent également **d'imposer aux poids**

lourds d'emprunter la N154. Des réflexions seraient notamment en cours au gouvernement pour la mise en place d'un principe similaire à l'éco-taxe.

- Par ailleurs, la mise aux normes autoroutières ne doit pas être une opportunité pour développer plus de logistique, souvent très consommatrice d'espace et peu créatrice d'emplois.

Transport scolaire et domicile-travail

- À l'avenir, les **nouvelles formes de travail et le numérique** vont se déployer plus largement et influencer les modes de déplacements. Les grandes entreprises n'ont pas toujours pris la mesure de ces changements en cours et il semble important de les **sensibiliser sur l'intérêt de réfléchir à la question de la mobilité de leurs employés.** Un certain nombre de **Plans de Déplacements d'Entreprises** sont actuellement entrepris sur le territoire et il serait intéressant de s'associer aux démarches pour étudier les complémentarités possibles entre modes et autres usagers potentiels (personnes âgées par exemple).
- Si la mobilité des actifs est cruciale, elle est souvent dépendante du transport des scolaires. Une réflexion est à engager sur la **complémentarité des déplacements des actifs et des écoliers**, dans un objectif de mutualisation (covoiturage...), de rapidité et de sécurité. Il implique également **d'étudier bien en amont l'implantation de nouveaux équipements scolaires et PME, ETI.**

Nœuds de mobilité

- Les **premiers ou derniers kilomètres** constituent l'enjeu essentiel de l'organisation des mobilités. Dans le cadre du SCoT, une réflexion pourrait être menée sur des **nœuds de mobilité stratégiques** permettant de minimiser les pratiques autosolistes. Différentes solutions alternatives peuvent être envisagées : **voies douces sécurisées** (donc préférentiellement dédiées), **navette rapide** (sous conditions d'un seuil critique suffisant d'usagers potentiels), **autostop organisé et P+R/covoiturage.**
- **L'attractivité de certaines gares du territoire** (en particulier Maintenon) conduit à la saturation des parkings de stationnement par des « véhicules ventouses » et implique en effet de réfléchir sur le **rabattement en amont.**

Mobilités de demain

- Pour inciter les usagers à changer leur comportement, il serait intéressant de cibler des **itinéraires « tests »** où développer des **voies douces associées à une offre locative de vélos électriques.**
- La location de **véhicules électriques type « autolib »** aurait également un intérêt dans le territoire.

Mobilités touristiques

- **L'Eure à vélo** constitue aujourd'hui l'un des projets stratégiques du territoire notamment dans le cadre du « Plan vert ». Cet itinéraire qui relierait **deux pôles**

touristiques majeurs, Chartres via sa cathédrale et Maintenon via son château nécessite également d'être organisé dans le cadre de « **liaisons transversales** » pour **un maillage complet de l'ensemble du territoire**.

- Par ailleurs, compte tenu de l'incapacité potentielle d'entretien de certaines routes départementales, des **voies douces pourraient être créées sur certains de ces tronçons** à l'image du réinvestissement de certaines lignes ferrées en voies vertes.

Atelier « agriculture et environnement »

Echanges sur les scénarios proposés :

- Les scénarios présentés conduisent à des réflexions convergentes vers un « rejet » de l'approche proposée dans le 1^{er} scénario au travers de l'intégration de l'agglomération chartraine au système métropolitain francilien. Il s'agit ici non pas de rejeter les opportunités liées à la proximité de l'Ile-de-France mais de refuser un développement intégré et indifférencié qui générerait des pressions (objectif de limitation de la consommation d'espace) sans permettre l'affirmation d'un écosystème et d'une attractivité propre qui doivent être le moteur de notre développement.
- L'attrait est en revanche davantage marqué pour les scénarios 2 et 3, au travers desquels l'agglomération pourrait pleinement capitaliser sur la complémentarité entre son cœur urbain et un réseau de bourgs dynamique proposant une offre de logements de qualité et des équipements et services de proximité divers, ainsi qu'une agriculture de proximité. Le scénario 3 pose l'enjeu majeur pour les participants de changer l'image de l'agriculture au travers d'une affirmation de l'exigence environnementale à mettre également en lien avec le tourisme.

Echanges sur l'agriculture et l'environnement :

Image de l'agriculture

- En lien avec l'image de l'agriculture, la question de la qualité de l'eau est essentielle. D'ores et déjà la bataille pour la reconquête de la qualité des eaux est bien commencée et produit ses premiers effets. Cette question n'est pas liée à la qualité de l'eau potable mais aux écosystèmes aquatiques que les intrants modifient. Hors, la qualité des cours d'eau est essentielle. La protection des champs captant s'accroît et les prélèvements s'organisent entre nappe profonde et nappe superficielle. Il est rappelé que le bassin de captage du Danaire est référent national dans cet objectif de reconquête.
- Au-delà de l'image traditionnelle de l'agriculture beauceronne, le territoire recèle diverses productions locales qui contribuent à renforcer le caractère qualitatif de son système agricole et qu'il convient de développer.
 - L'un des objectifs consiste à valoriser ces produits phares de l'agriculture eurélienne au travers notamment de la marque « Terres d'Eure-et-Loir » :
 - La bière « l'Eurélienne » fabriquée dans la brasserie de Sours ;
 - Les chips artisanales de Beauce « Bielsa » à Boisville-la-Saint-Père ;
 - ...
 - Le deuxième objectif est de développer des niches dans un objectif de valorisation d'une agriculture exigeante sur les questions environnementales ? (ex : bio, produits de qualité reconnus, maraîchage, élevage très ciblé, notamment dans les vallées, plantations spécifiques hors alimentaire) ;
- Derrière ces réflexions, c'est l'image globale de l'agriculture qu'il convient de valoriser, au service de l'image de l'agglomération dans son ensemble, de son développement

environnemental et plus largement de son attractivité, le tout au service d'une montée en puissance d'un écosystème métropolitain local.

Diversification économique des activités agricoles : l'enjeu de la transformation et de la création de valeur ajoutée au delà de la production primaire

- Le développement de la transformation est désormais un enjeu majeur qui a été laissé de côté dans les années 70 pendant lesquelles la production primaire développait des marges plus que suffisantes.
- La question est comment développer un écosystème de transformation locale et sur quelle(s) filière(s) (pomme de terre, betteraves,...) ?
- Egalement enjeux d'intégration dans les process « industriels » pour capter une partie de la marge) ;
 - A noter ici l'enjeu logistique qui compte tenu de la faiblesse du service de fret ferré se déporte sur les camions (temps et nuisances).
- En lien avec les grandes tendances sociétales actuelles et les spécificités du tissu économique chartrain, les points suivants ont été soulevés :
 - Intégration verticale avec l'appareil industriel : utiliser et valoriser les liens avec la Cosmetic Valley (ex noisetiers bio) ;
 - Favoriser le développement de la vente directe en tant que source de diversification pour les activités agricoles (en lien avec l'image de l'agriculture précédemment évoquée) ;
 - Favoriser le développement d'activités touristiques au sein des exploitations (ferme pédagogique, gîtes, hébergements insolites,...).

Mode de développement et consommation d'espaces

- Il est avancé l'idée de 4 échelles avec des modes de vie et d'habiter différents qui doivent être choisis :
 - Le coeur urbain,
 - La ceinture agglomérée,
 - La ceinture périurbaine,
 - L'espace rural.
- Le mode de développement des communes rurales de l'agglomération s'effectuera de manière hétérogène, certaines communes étant désireuses de se développer et d'autre beaucoup moins, soucieuses de préserver leur image de « villages nature ».

Sont également évoqués les enjeux d'aménagements propres au SCOT avec des corps de ferme et la question de l'implantation en zone agricoles d'activités de transformation au titre des activités accessoires qu'il convient de prévoir.