

SCoT

Pays Dunois

2035



Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dunois

RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 2/5 : Diagnostic stratégique



Introduction

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dunois est né le 20 décembre 2013 par Arrêté Préfectoral avec la volonté de mener une politique globale cohérente et de porter des projets collectifs.

Le périmètre du SCoT regroupe 2 EPCI : la CC du Bonnevalais et la CC du Grand Châteaudun, pour un ensemble de 47 communes.

Les communes qui composent ce territoire travaillent conjointement au développement du territoire et à l'élaboration de projets structurants dans les domaines de compétences suivants : l'économie, l'insertion, l'assainissement, les transports urbains, le tourisme et l'aménagement du territoire.

Organisation du Rapport de présentation du SCoT

Afin de répondre au cadre réglementaire et afin de faciliter la compréhension du SCoT, le Rapport de présentation a été bâti à partir de cinq volets distincts :

o **Volet 1 : Introduction et résumé non technique.**

o **Volet 2 : Diagnostic stratégique.**

o **Volet 3 : Etat Initial de l'Environnement**

o **Volet 4 : Evaluation environnementale.**

o **Volet 5 : Modalités de suivi.**

Le **Volet 1** constitue une synthèse du Rapport de présentation et répond à l'obligation réglementaire d'inclure un résumé non technique.

Les **Volets 2 et 3** permettent de disposer d'un état des lieux et d'avoir une vision complète des enjeux, des atouts et contraintes du territoire dans toutes ses composantes (aménagement, démographie, développement économique, services, transports, consommation d'espace, environnement et paysages) de manière transversale. Le Volet 2 inclut l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le **Volet 4** constitue l'essentiel de l'évaluation environnementale avec la justification des choix retenus et la méthodologie utilisée pour définir les grandes orientations du PADD et du DOO, l'analyse de l'impact environnemental des orientations du SCoT.

Le **Volet 5** présente la méthodologie de suivi du SCoT et les principaux indicateurs de suivi retenus.

A scenic landscape featuring a pond in the foreground, a grassy bank, and a dense line of trees in the background. A semi-transparent text box is overlaid on the image.

Volet 2 :

Diagnostic stratégique

Table des matières

Introduction	2
Introduction.....	8
Le Positionnement du Territoire	10
I – Situation géographique du territoire	13
1.1 Un territoire rural aux confins de grandes villes.....	13
1.2 Un territoire entre périurbain et rural	14
II – Un territoire entouré par de nombreux SCoT	17
2.1 Les SCoT sur les territoires voisins	17
Population et Habitat.....	21
I – Une croissance démographique faible.....	27
1.1 Un développement démographique discontinu mais croissant	27
1.2 Une croissance démographique portée majoritairement par le solde migratoire.....	30
1.3 Stabilité résidentielle	31
II – Evolution de la structure et du profil de la population.....	34
2.1 Une tendance au vieillissement de la population.....	34
2.2 Un desserrement continu des ménages	37
2.3 Un profil de population qui évolue	41
III – Les caractéristiques et l'évolution du parc de logements.....	46
3.1 Une croissance mesurée du parc de logements	46
3.2 Un parc de logements caractérisé par une faible part de logements secondaires et une vacance qui progresse	47
3.3 Une offre résidentielle caractéristiques des territoires ruraux	49
3.4 Un prix du foncier abordable	54
3.6 Les nouveaux quartiers prioritaires	56

3.7 Le logement des jeunes au sein du Pays Dunois.....	57
3.8 Le logement des retraités au sein du Pays Dunois.....	58
3.9 L'accueil des gens du voyage	59
Les équipements.....	63
I – Une offre en équipements et services cohérente.....	66
1.1 Les services marchands et non-marchands	67
1.2 Les établissements d'enseignement.....	68
1.3 La santé	69
1.4 L'action sociale	73
1.5 L'offre sportive et culturelle.....	74
Les transports et moyens de communication	79
I – Un maillage des transports performant.....	81
1.1 Fonctionnement du réseau routier.....	81
1.2 Le trafic routier.....	82
1.3 Les transports collectifs.....	83
1.4 Le covoiturage.....	86
1.5 Le réseau ferré	87
1.6 Les modes doux.....	88
II - Les autres moyens de communication les Technologies de l'information et de la communication (TIC)	90
2.1 Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement du Numérique (SDTAN).....	90
III - Les projets en matière de déplacements.....	93
L'activité économique	99
I – Le tissu économique local : un territoire marqué par le secteur agricole	100
1.1 Une activité économique fortement marquée par l'agriculture	100

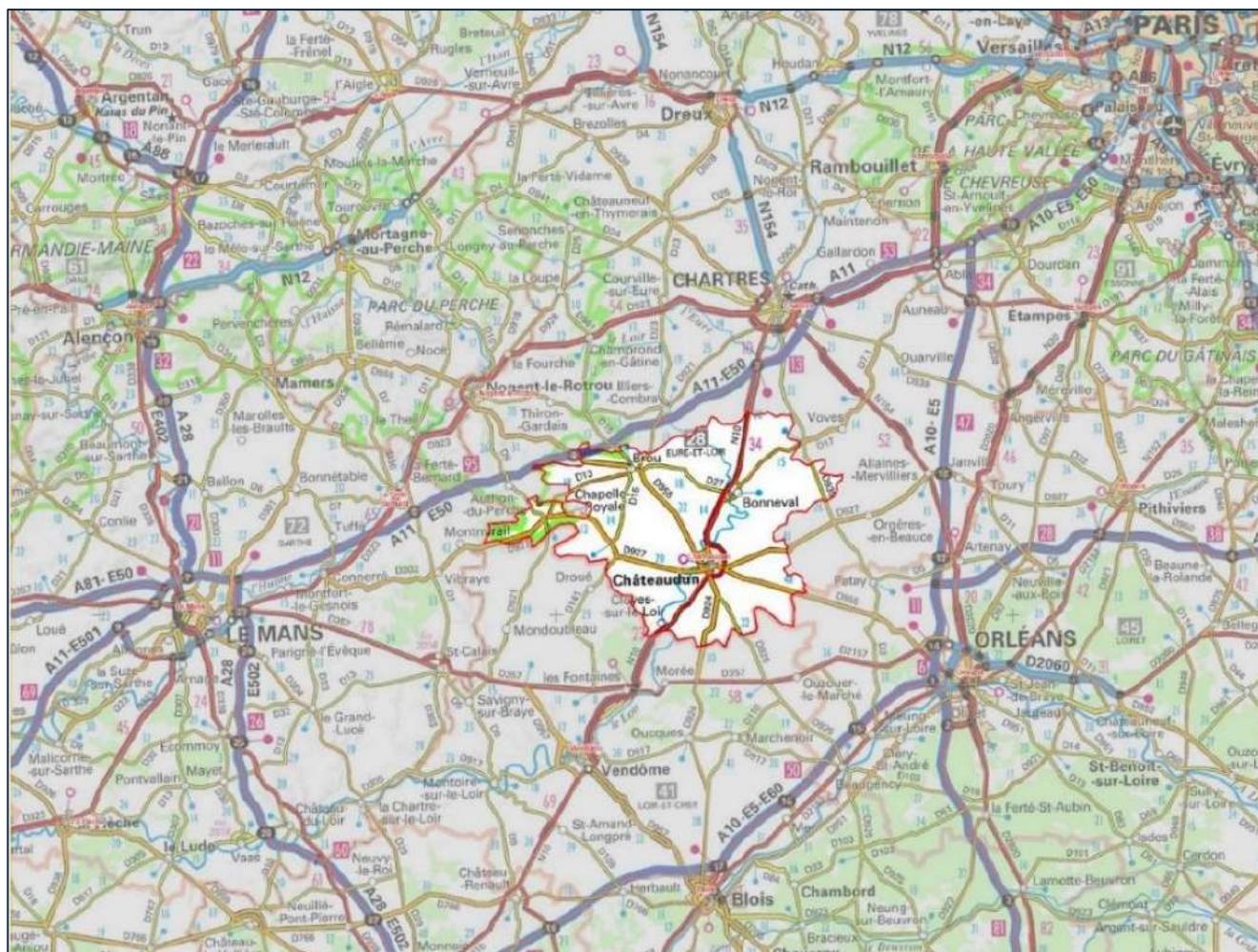
1.2 Une activité portée à la fois par le développement des TPE et la présence d'établissements de 50 salariés et plus	100
1.3 Une économie équilibrée entre économie présentielle et non présentielle.....	101
1.3 L'artisanat : un tissu de proximité essentiel	102
II – L'emploi et la population active	104
2.1 Un rapport emplois/actifs presque à l'équilibre	104
2.2 Des flux domicile-travail en partie retenus sur le territoire	106
2.3 L'offre et les disponibilités actuelles sur les sites économiques du Pays Dunois	107
2.4 La question de la reconversion des friches du Pays Dunois.....	110
2.5 Le plan de redynamisation du Pays Dunois	110
2.6 Des opportunités de développement pour le territoire : une région qui regroupe des filières d'excellence.....	111
Le tourisme.....	114
III – L'offre touristique du territoire.....	115
3.1 Capacité d'accueil de l'offre marchande.....	115
* Données comprenant la totalité des communes de la CC du Perche Gouët.....	115
3.2 Les projets d'hébergement recensés sur le territoire d'étude	118
3.3 Capacité d'accueil de l'offre non marchande	118
3.3 L'offre touristique impactant le territoire.....	119
Le commerce	124
I - Organisation et fonctionnement de l'armature commerciale.....	125
1.1 L'armature commerciale du territoire portant le SCOT dans son environnement proche	125
1.2 L'armature commerciale interne du territoire portant le SCOT	125
1.3 Densité commerciale	126
II- L'offre commerciale du territoire du SCOT.....	126
2.1 Composition et maillage des activités commerciales à l'échelle du SCOT	127

III- Santé de l'activité commerciale locale	132
L'agriculture.....	140
I – Etat des lieux et dynamiques	141
1.1 Une activité très présente.....	141
2.2 Une diminution de la SAU au cours des dix dernières années	142
2.3 Une baisse du nombre de sièges d'exploitation depuis 1970	143
2.4 Une SAU moyenne par exploitation en hausse.....	143
2.5 Le nombre de salariés agricoles décroît depuis 2000.....	145
2.6 84,5 % des chefs d'exploitation ont plus de 40 ans	146
2.7 L'installation des agriculteurs	148
2.8 Une pluriactivité historique, encore perceptible	150
2.9 L'agriculture biologique en Eure-et-Loir	151
2.10 L'agriculture numérique.....	153
La consommation foncière	157
Note de cadrage méthodologique sur l'étude de la consommation foncière entre 2002 et 2012.....	160
I- Le potentiel repéré en densification (les « dents creuses »).....	162
II – Estimation de la consommation foncière entre 2002 et 2012	164
L'armature urbaine	166
L'armature territoriale	167

Introduction

Utilisation des données INSEE : mise en garde

Les principales données statistiques utilisées dans ce diagnostic stratégique se réfèrent aux dernières données disponibles auprès de l'INSEE dont la dernière mise à jour date du **15 octobre 2016**. Pour information et pour éviter toute « remise en cause » sur l'exactitude des données il est rappelé que les populations légales **millésimées 2014** sont entrées en vigueur le **1er janvier 2017**. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2014. Ces populations sont disponibles pour les différentes circonscriptions administratives existant au 1er janvier 2016 dans leurs limites territoriales à cette date. Ainsi, seule le chiffre ayant trait à la population légale est millésimé 2014 contrairement à l'ensemble des autres indicateurs (emploi, CSP, évolution population...) qui restent **millésimés 2013**. Toutefois au regard de l'ancienneté de certaines données et de leur inexactitude jugée par certains élus certains thèmes ont fait l'objet d'enquêtes complémentaires auprès des EPCI/ communes du territoire. Ces éléments lorsqu'ils apportent une pertinence à l'analyse territoriale ont été intégrés au présent document (informations sur les équipements et le développement économique notamment).



Ainsi, les données présentées et nommées « 2013 » sont millésimées 2013 mais sont entrées en vigueur au 01.01.2016.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dunois est né le 20 décembre 2013 par Arrêté Préfectoral avec la volonté de mener une politique globale cohérente et de porter des projets collectifs.

Le Périmètre du SCoT regroupe 2 Communautés de Communes (CC) depuis le 1^{er} janvier 2017 : La Communauté de Communes du Grand Châteaudun et la Communauté de Communes du Bonnevalais.

Il est à noter qu'initialement le périmètre du SCoT représentait 63 communes. Suite à la création de nouvelles communes depuis le 1^{er} janvier 2017 **le territoire compte à ce jour 47 communes** qui travaillent conjointement au développement du territoire et à l'élaboration de projets structurants dans les domaines suivants : l'économie, l'insertion, l'assainissement, les transports urbains, le tourisme, la culture, les loisirs, l'environnement et l'aménagement du territoire.

La procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a statué sur un périmètre défini à l'échelle du Pays Dunois dont la composition est la suivante :

- La Communauté de Communes du Bonnevalais :

Bonneval, Meslay-le-Vidame, Vitray-en-Beauce, Bouville, Le Gault-saint-Denis, Saumeray, Alluyes, Montboissier, Moriers, Pré-Saint-Martin, Neuvy-en-Dunois, Sancheville, Bullainville, Pré-Saint-Evrout, Trizay-les-Bonneval, Dangeau, Montharville, Flacey, Saint-Maur-sur-le-Loir, Dancy, et Villiers-saint-Orien.

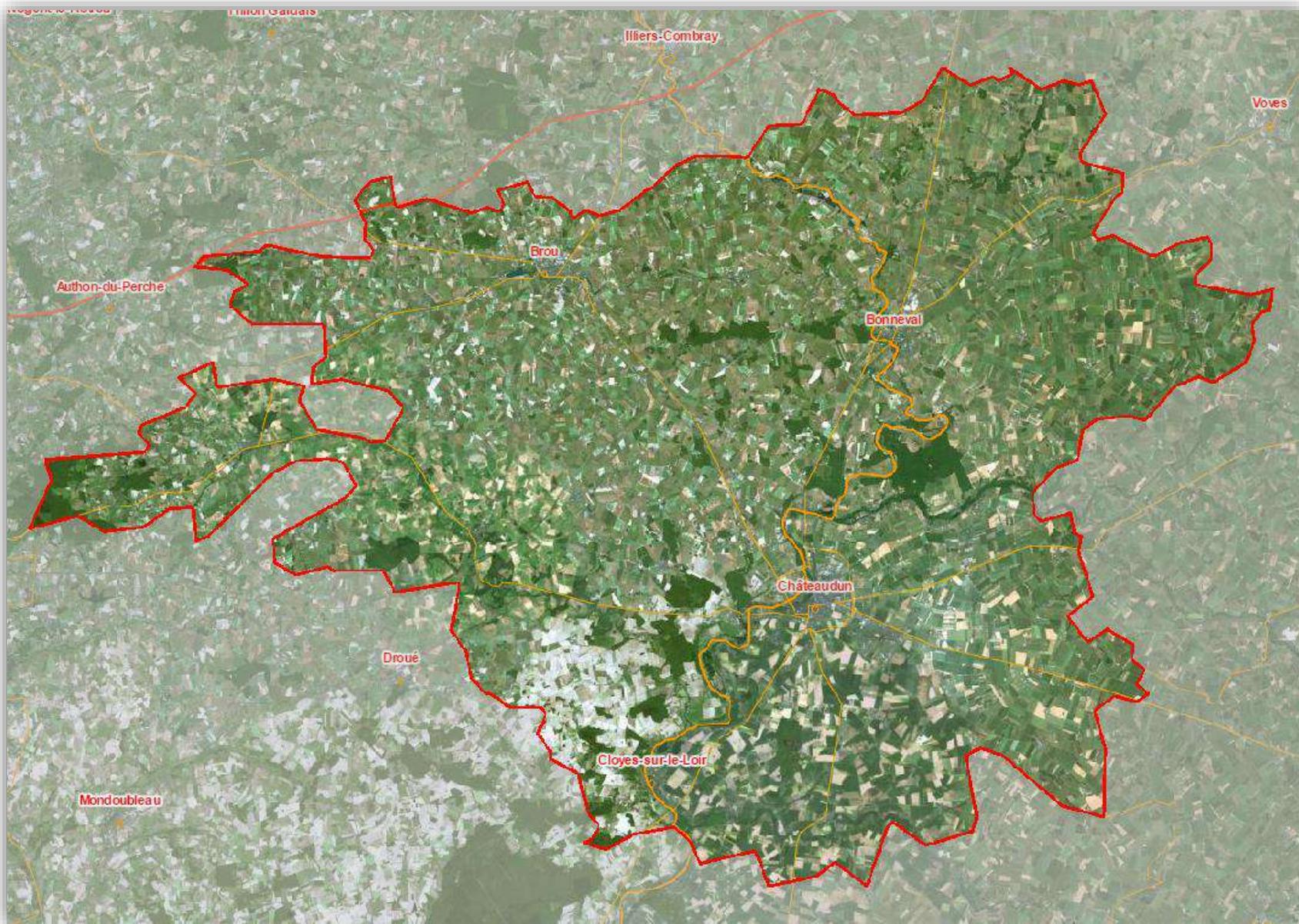
- La Communauté de Communes du Grand Châteaudun (*composée initialement des Communautés de Communes du Dunois, des Plaines et Vallées Dunoises, des Trois Rivières et d'une partie de l'ancienne Communauté de Communes du Perche-Gouët*) :

Châteaudun, Saint-Denis-les-Ponts, La Chapelle-du-Noyer, Jallans et Lanneray, Logron, Marboué, Saint-Christophe, Moléans, Donnemain-saint-Mamès, Conie-Molitard, Villampuy, Villemaury (*Civry, Lutz-en-Dunois, Ozoir-le-Breuil, Saint-Cloud-en-Dunois*) et Thiville, Commune nouvelle d'Arrou (*Arrou, Boisgasson, Châtillon-en-Dunois, Courtalain, Langey, Saint-Pellerin*), Cloyes-les-Trois-Rivières (*Autheuil, Charray, Cloyes-sur-le-Loir, Douy, La Ferté Villeneuil, Le Mée, Montigny-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre et Saint-Hilaire-sur-Yerre*), Mézières au Perche, Bullou, Yèvres, Gohory, Brou, Unverre, Dampierre sous Brou, Moulhard, La Bazoches-Gouet et Chapelle-Guillaume.

La première phase de la procédure d'élaboration d'un SCoT consiste à :

- Établir un diagnostic partagé identifiant les forces et les faiblesses du territoire, les tendances et les spécificités locales ;
- Identifier les enjeux pour un développement cohérent et solidaire de ce territoire.

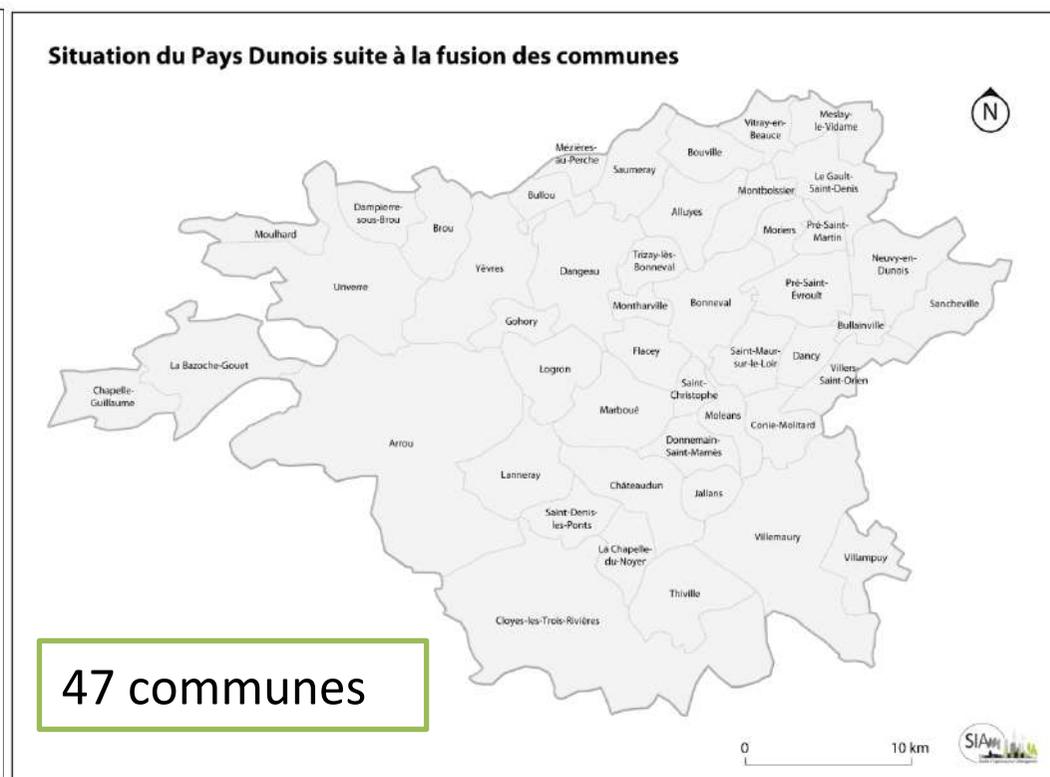
Le Positionnement du Territoire



Évolution territoriale du Pays Dunois durant l'élaboration du SCoT

Initialement constitué de 63 communes les différentes fusions de communes opérées sur le territoire depuis 2016 ont amené le territoire du SCoT à comptabiliser 47 communes au moment de sa finalisation. Pour rappel la fusion de communes est l'unification en une seule commune de plusieurs communes jusqu'alors distinctes. La fusion de communes ne peut intervenir qu'entre communes limitrophes et entraîne la disparition de la personnalité morale de l'ensemble des communes concernées pour donner naissance à une personne juridique nouvelle et différente.

La fusion simple donne uniquement droit à la création d'annexes de la mairie dans certaines des communes fusionnées. La fusion-association permet quant à elle, sur demande des conseils municipaux de communes concernées, que le territoire et la dénomination de ces dernières soient maintenus en qualité de communes associées emportant institution d'un maire délégué, création d'une annexe à la mairie permettant l'établissement des actes de l'état civil et création d'une section du centre communal d'action sociale.



I – Situation géographique du territoire

1.1 Un territoire rural aux confins de grandes villes

Situé en région Centre Val de Loire, au Sud du département d'Eure-et-Loir le territoire du Pays Dunois est aux confins de villes de tailles moyennes complété d'agglomérations régionales (Chartres, Orléans, le Mans et Tours).

La ville pôle du territoire portant le SCoT est Châteaudun, complété par des pôles secondaires de tailles variées, Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières et Brou.

Le territoire est structuré à travers cinq axes majeurs :

- **L'autoroute A11** longeant le Nord-Est du territoire en traversant les communes de Dampierre-sous-Brou, Unverre et Moulhard. Une entrée et sortie d'autoroute jouxtent la commune d'Unverre permettant l'accessibilité rapide à cette partie du territoire.

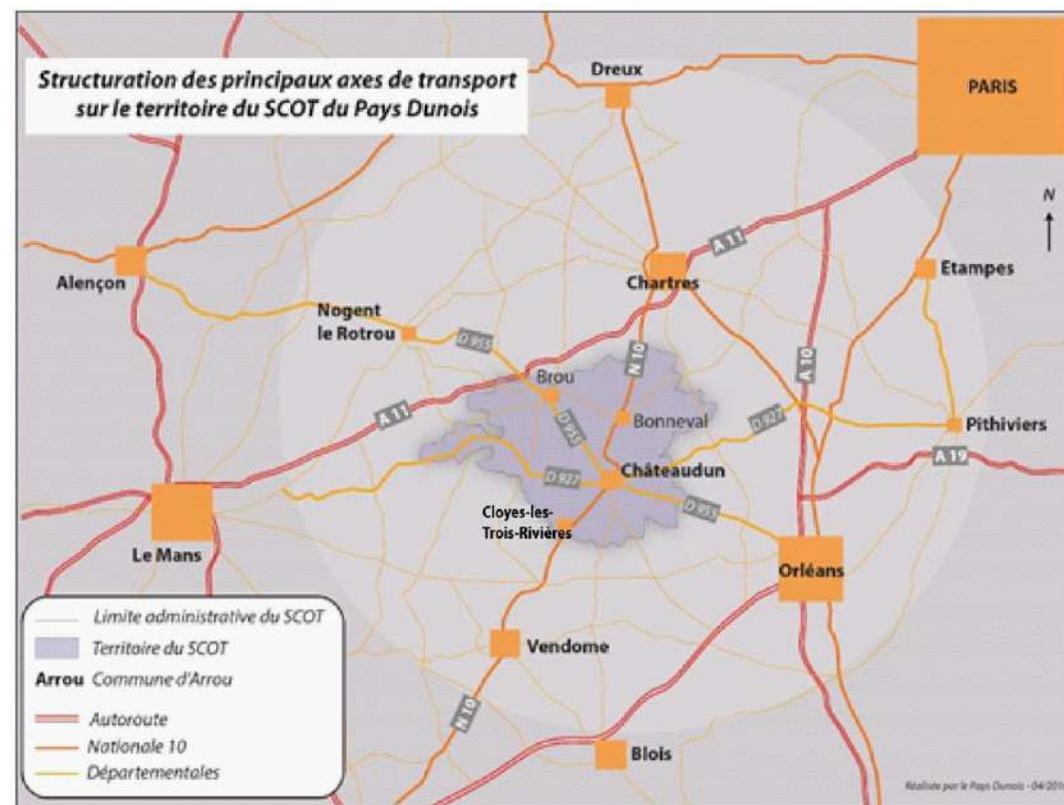
- **la Nationale 10** traversant le territoire du Pays Dunois du Nord au Sud, passant notamment par Bonneval, Châteaudun et Cloyes-les-Trois-Rivières, et permettant de relier Chartres à Château-Renault pour rejoindre l'A10.

- **la Départementale 955**, permettant de traverser les communes d'Ouest (Logron) au Sud-Est (Villampuy) en passant par Châteaudun et surtout de relier l'A11 à l'A10 puis l'A19.

- **la Départementale 927**, permettant de traverser les communes d'Est (Civry) en Ouest (Courtalain), en passant par Châteaudun.

- **la Départementale 924**, permettant de relier Châteaudun au Sud du territoire SCoT (Charray).

Le territoire du Pays Dunois bénéficie également d'un réseau ferré structurant, permettant la liaison entre Tours et Paris, avec **six gares** sur le territoire : Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières, Bonneval, Courtalain-Saint-Pellerin, Commune nouvelle d'Arrou et Brou.



1.2 Un territoire entre périurbain et rural

Le territoire est caractérisé par la présence d'une ville d'importance départementale, Châteaudun, qui confère une attractivité économique, touristique et résidentielle aux communes faisant partie intégrante de son aire urbaine.

Le Nord du territoire qui est quant à lui plus éloigné de Châteaudun, bénéficie de l'influence Chartraine.

Cependant une majorité de communes ne dépendent d'aucune agglomération et sont donc isolées du reste de la dynamique. Ces communes rurales et de petites tailles, n'entrent dans aucun cercle d'influence d'une ville majeure.

a. Une densité de population inférieure à la moyenne départementale

Le territoire du Pays Dunois se caractérise par la présence de petites villes qui se développent en majorité en périphérie du pôle urbain de Châteaudun.

Représentant une superficie de 1 153,6 km² pour une population de 54 813 habitants en 2017 (données INSEE 2014), le territoire est structuré le long de la National 10, ce qui lui confère cette représentation :

- une bande Nord-Sud majoritairement dynamique comprenant les communes de Bonneval, Châteaudun et Cloyes-les-Trois-Rivières.
- des communes reculées de part et d'autre de cet axe majeur, rurales et moins dynamiques.

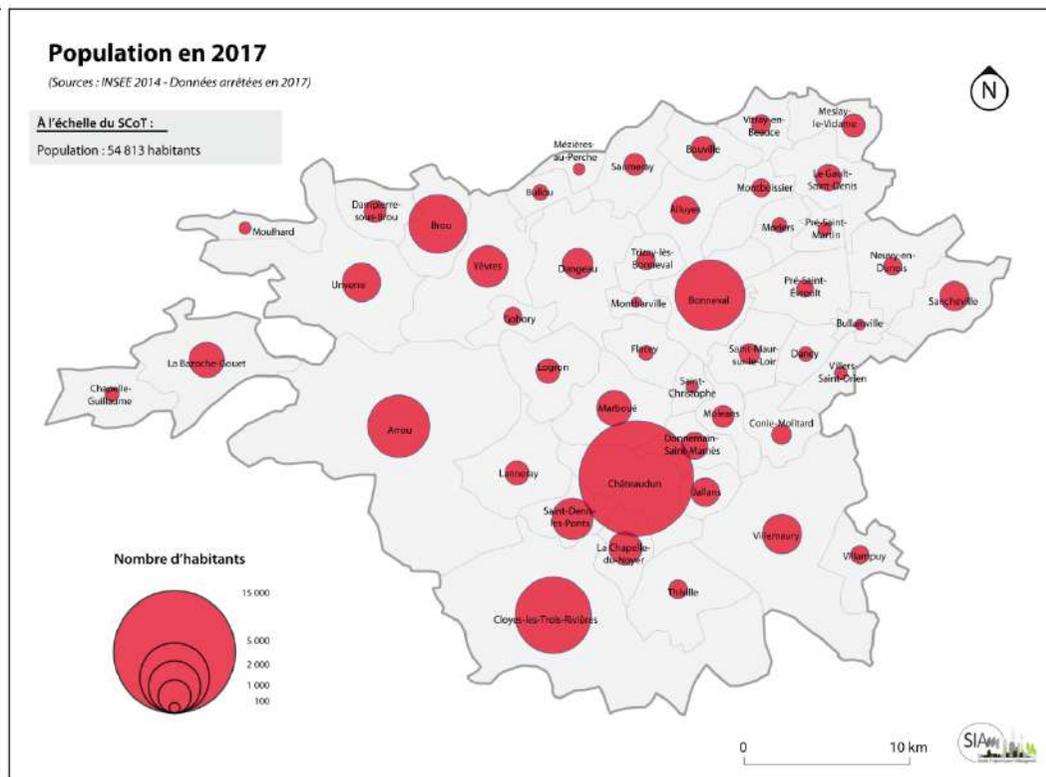
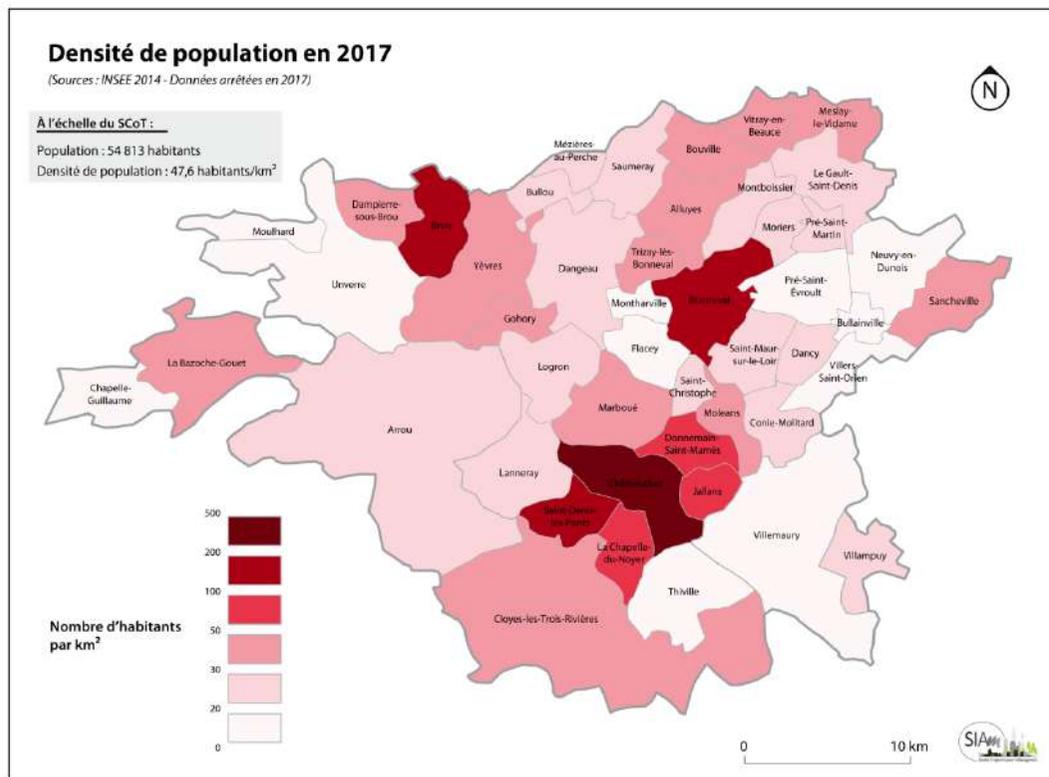
La densité de population s'élevant à 47,6 habitants par km² renseigne du caractère rural du territoire (département d'Eure-et-Loir : 73,8 habitants par km²). Châteaudun, la commune la plus peuplée du territoire portant le SCoT concentre 465,7 habitants par km² en 2017 (données INSEE 2014).

Quatre communes (hors Châteaudun) ont une densité de population supérieure à 100 habitants par km² : Saint-Denis-les-Ponts, Courtalain, Bonneval et Brou.

b. 13 communes de plus de 1 000 habitants

L'armature territoriale se caractérise par un tissu communal constitué de nombreuses petites communes qui profitent de l'influence des agglomérations alentours. A l'échelle du territoire, on recense :

- **Une commune de plus de 13 000 habitants : Châteaudun ;**
- 1 commune de plus de 5 800 habitants : Cloyes-les-Trois-Rivières ;
- 1 commune de plus de 4 700 habitants : Bonneval ;
- 2 communes de plus de 3 400 habitants : Brou et commune nouvelle d'Arrou ;
- 8 communes entre 3000 et 1 000 habitants : La-Chapelle-du-Noyer, Marboué, Saint-Denis-les-Ponts, Yèvres, La Bazoche-Gouet, Unverre, Marboué et Villemaury.
- 34 communes de moins de 1000 habitants.



1.3 Un territoire multi polarisé et sous influence de grandes agglomérations

Le territoire du Pays Dunois s'inscrit dans un réseau d'agglomérations (Orléans, Chartres, Nogent-le-Rotrou et Vendôme) qui influent sur le territoire SCoT, chacun à leur mesure.

En effet, le Nord de ce territoire fait partie de l'aire urbaine Chartraine. L'Est du territoire est quant à lui multi polarisé à la fois par le grand pôle d'Orléans et le pôle moyen de Châteaudun.

Châteaudun, ville majeure du territoire du Pays Dunois, joue le rôle de pôle moyen avec les communes limitrophes et exerce ainsi une influence directe sur une partie des communes du territoire SCoT (17 communes font parties de l'aire d'influence de Châteaudun).

Bonneval, commune secondaire du territoire portant le SCoT, représente quant à elle un petit pôle et exerce une influence sur les communes limitrophes (Moriers, Alluyes, Trizay-lès-Bonneval, Montboissier, Pré-Saint-Evroult, Saint-Maur-sur-le-Loir, Montharville, Flacey et Saint-Christophe).

Les communes de Brou et de Yèvres jouent un rôle de pôles complémentaires au même titre que Bonneval mais pour la partie Ouest du territoire.

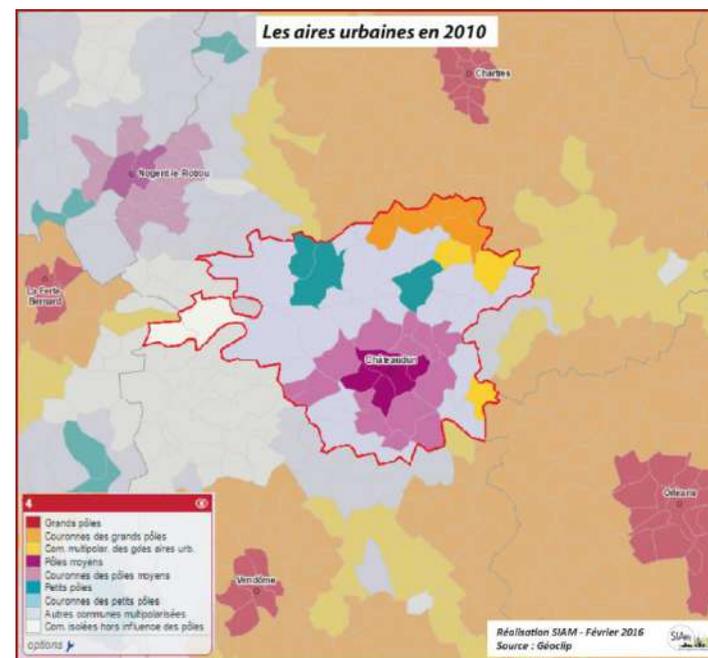
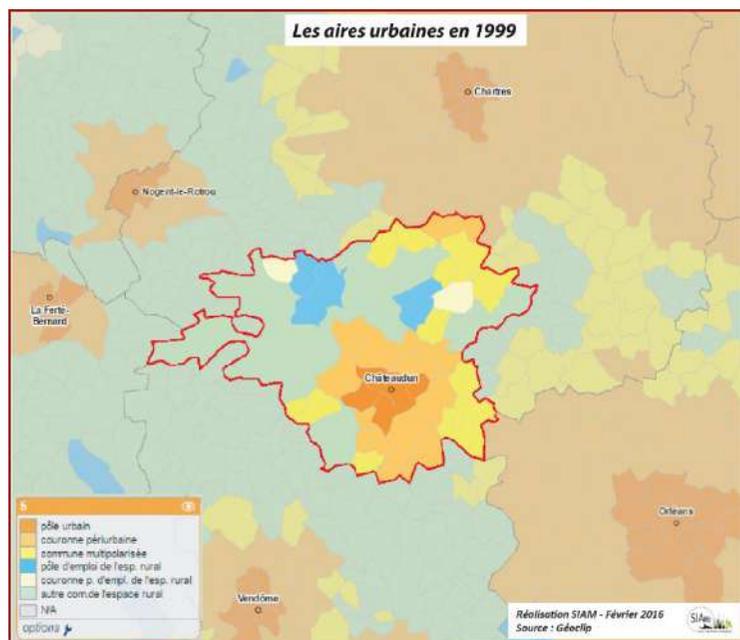
De manière générale, la quasi-totalité des communes du territoire du Pays Dunois sont multi polarisées et font plus ou moins parties de l'aire d'influence d'un pôle quel qu'il soit.

Seules les communes de La Bazoche-Gouet et Chapelle-Guillaume sont hors influence des pôles et sont considérées comme communes isolées.

Entre 1999 et 2010, l'aire urbaine de Châteaudun a peu évolué avec toutefois une perte d'influence notamment sur les communes situées à l'ouest et au sud du territoire.

Les aires urbaines de Chartres et d'Orléans ont quant à elle eût tendance à « gagner du terrain ». En effet, l'aire urbaine de Chartres inclut désormais les communes du Nord du territoire SCoT (Saumeray, Bouville, Vitray-en-Beauce, Meslay-le-Vidame et Le-Gault-Saint-Denis), et l'aire d'Orléans se développe progressivement vers l'Ouest pour exercer aujourd'hui une influence sur les communes situées à l'Est du territoire. Aujourd'hui la multipolarisation de certaines communes (influence partagée d'Orléans et de Châteaudun) est largement perceptible.

Les autres pôles que sont Vendôme et La Ferté-Bernard (plus éloignés) n'exercent à proprement dit aucune influence sur le territoire SCoT malgré leurs progressions.



II – Un territoire entouré par de nombreux SCoT

2.1 Les SCoT sur les territoires voisins

Le SCoT du Pays Dunois s'inscrit dans une dynamique départementale et régionale d'élaboration de Schéma de Cohérence Territoriale.

En effet, plusieurs SCoT ceinturent le territoire du Pays Dunois, notamment sur sa couronne Est :

- le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir ;
- le SCoT Beauce et Perche, approuvé et comptant 33 communes pour environ 20 000 habitants ;
- le SCoT de l'agglomération Chartraine au Nord, actuellement en révision comptant 47 communes et 126 000 habitants ;
- le SCoT du Pays de Beauce à l'Est, actuellement en élaboration qui compte 73 communes pour environ 40 000 habitants ;
- le SCoT du Cœur de Beauce ;
- le SCoT Loire Beauce, en élaboration qui compte 89 communes ;
- le futur SCoT des Territoires du Grand Vendômois.

Cependant, on remarque l'absence de SCoT sur tout le pourtour Ouest et Sud du territoire (pouvant éventuellement s'expliquer pour partie par la présence d'un PNR). Seul le SCoT du Vendômois au Sud est approuvé actuellement, toutefois ce dernier entre en révision.

LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE – SYNTHÈSE ET CHIFFRES CLES

Le Positionnement du Territoire

- 47 communes
- 2 communautés de communes (CC) concernées : CC du Grand Châteaudun (26 communes), CC du Bonnevalais (21 communes),
- 54 813 habitants en 2017 (INSEE 2014, entrée en vigueur au 01.01.2017) sur une superficie de 1 153,6 km².
- Une densité de population inégale à l'échelle du territoire :
 - 465,7 hab./km² à Châteaudun ;
 - 10 hab./km² à Chapelle-Guillaume.
- Une densité de population plus faible qu'à l'échelle départementale : 47,6 hab./km² en 2017 (INSEE 2014, entrée en vigueur au 01.01.2017) sur le territoire SCoT contre 73,8 hab./km² au sein du département.
- Une population inégalement répartie entre les communes :
 - **Une commune de plus de 13 000 habitants : Châteaudun ;**
 - 1 commune de plus de 5 800 habitants : Cloyes-les-Trois-Rivières ;
 - 1 commune de plus de 4 700 habitants : Bonneval ;
 - 2 communes de plus de 3 400 habitants : Brou et commune nouvelle d'Arrou ;
 - 8 communes entre 3000 et 1 000 habitants : La-Chapelle-du-Noyer, Marboué, Saint-Denis-les-Ponts, Yèvres, La Bazoche-Gouet, Unverre, Marboué et Villemaury.
 - 34 communes de moins de 1000 habitants.
- Un territoire entouré par plusieurs SCoT, à l'exception du pourtour Ouest et Sud.

Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

Positionnement du territoire

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> -Une localisation géographique stratégique à proximité d'agglomérations structurantes (Orléans, Chartres, Blois, Tours, Vendôme) et de la région Ile de France -Présence d'une armature territoriale naturelle centrale matérialisée par le Loir -Un territoire situé à 35 minutes d'axes routiers structurants (A10, A11, A19), traversé par un réseau ferré le reliant à Paris et à Tours -Un territoire bien organisé grâce à la bonne répartition géographique de quatre pôles : un pôle central (Châteaudun) et trois pôles secondaires (Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières et Brou) -Une porte d'entrée Sud pour l'Eure et loir : Châteaudun, ville « structurante » du sud du département (inscrite en tant que telle au SRADT) 	<ul style="list-style-type: none"> -Un territoire en « concurrence » avec les territoires voisins (Orléans, Chartres, Vendômois, et région Ile de France) qui doit s'affirmer et se démarquer dans le paysage économique d'Eure et Loir et de la région Centre Val de Loire. -Une armature territoriale à conforter
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> -Se positionner par rapport au développement du bassin parisien -Améliorer la desserte du territoire pour conforter un développement endogène mais aussi exogène -Territoire « porte d'entrée départementale », le SCOT se doit de jouer un rôle d'outil au service du développement du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Fragilisation du territoire du Pays Dunois avec la montée en puissance d'agglomérations environnantes

Enjeux

Le positionnement du territoire

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- Tirer profit de la proximité de grandes villes (Chartres, Orléans, Paris, ...) pour dynamiser le Pays Dunois et le rendre attractif
 - Affirmer le positionnement géographique stratégique du territoire du Pays Dunois en Eure et Loir comme maillon fort de l'organisation départementale territoriale
 - Quel(s) rôle(s) pour les différentes entités du territoire (partie ouest à dominante rurale et naturelle – partie Est à dominante rurale et agricole – partie centrale le long de la Nationale 10 plus urbaine) ?
- > Complémentarité ou concurrence avec les territoires périphériques ?

Population et Habitat

Population Municipale du Pays Dunois en 2017 (INSEE 2014, entrée en vigueur le 01.01.2017)

EURE-ET-LOIR

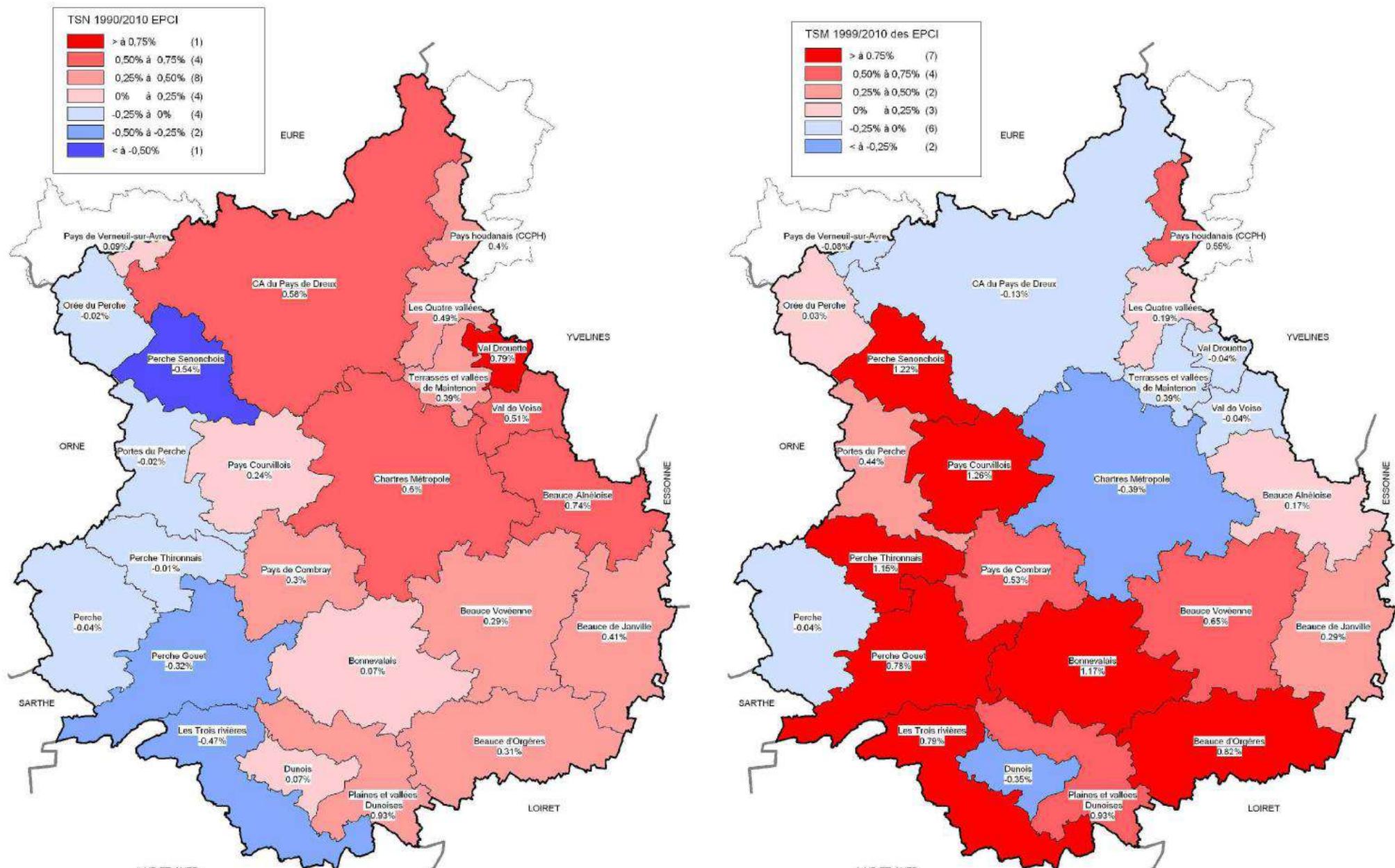
CC du Bonnevalais

Alluyes	766
Bonneval	4919
Bouville	576
Bullainville	108
Dancy	216
Dangeau	934
Flacey	212
Le Gault-Saint-Denis	672
Meslay-le-Vidame	537
Montboissier	328
Montharville	95
Moriers	215
Neuvy-en-Dunois	323
Pré-Saint-Évroult	290
Pré-Saint-Martin	183
Saint-Maur-sur-le-Loir	426
Sancheville	850
Saumeray	469
Trizay-lès-Bonneval	330
Villiers-Saint-Orien	165
Vitray-en-Beauce	357
Total	12971

CC du Grand Châteaudun

Arrou (Commune nouvelle)	3861
La Bazoches-Gouet	1234
Brou	3411
Bullou	245
La Chapelle-du-Noyer	1093
Chapelle-Guillaume	195
Châteaudun	13264
Cloyes les Trois Rivières	5828
Conie-Molitard	386
Dampierre-sous-Brou	493
Donnemain-Saint-Mamès	704
Gohory	328
Jallans	814
Lanneray	573
Logron	582
Marboué	1104
Mézières-au-Perche	134
Moléans	472
Moulhard	149
Saint-Christophe	147
Saint-Denis-les-Ponts	1707
Thiville	354
Unverre	1241
Villampuy	342
Villemaury	1480
Yèvres	1701
Total	41842

Les soldes naturels et migratoires à l'échelle de l'Eure et Loir sur la période 1999-2010



EURE-ET-LOIR

L'analyse des soldes naturels et migratoires en Eure et Loir entre 1999 et 2010

Solde naturel

Sur la dernière période 1999-2010, les communautés de communes, affichant les soldes naturels, les plus élevés sont situées dans les franges franciliennes (CC du Val Drouette avec 0,79, de la Beauce Alnéloise avec 0,74, du Val de Voise avec 0,51 et des Quatre Vallées avec 0,49).

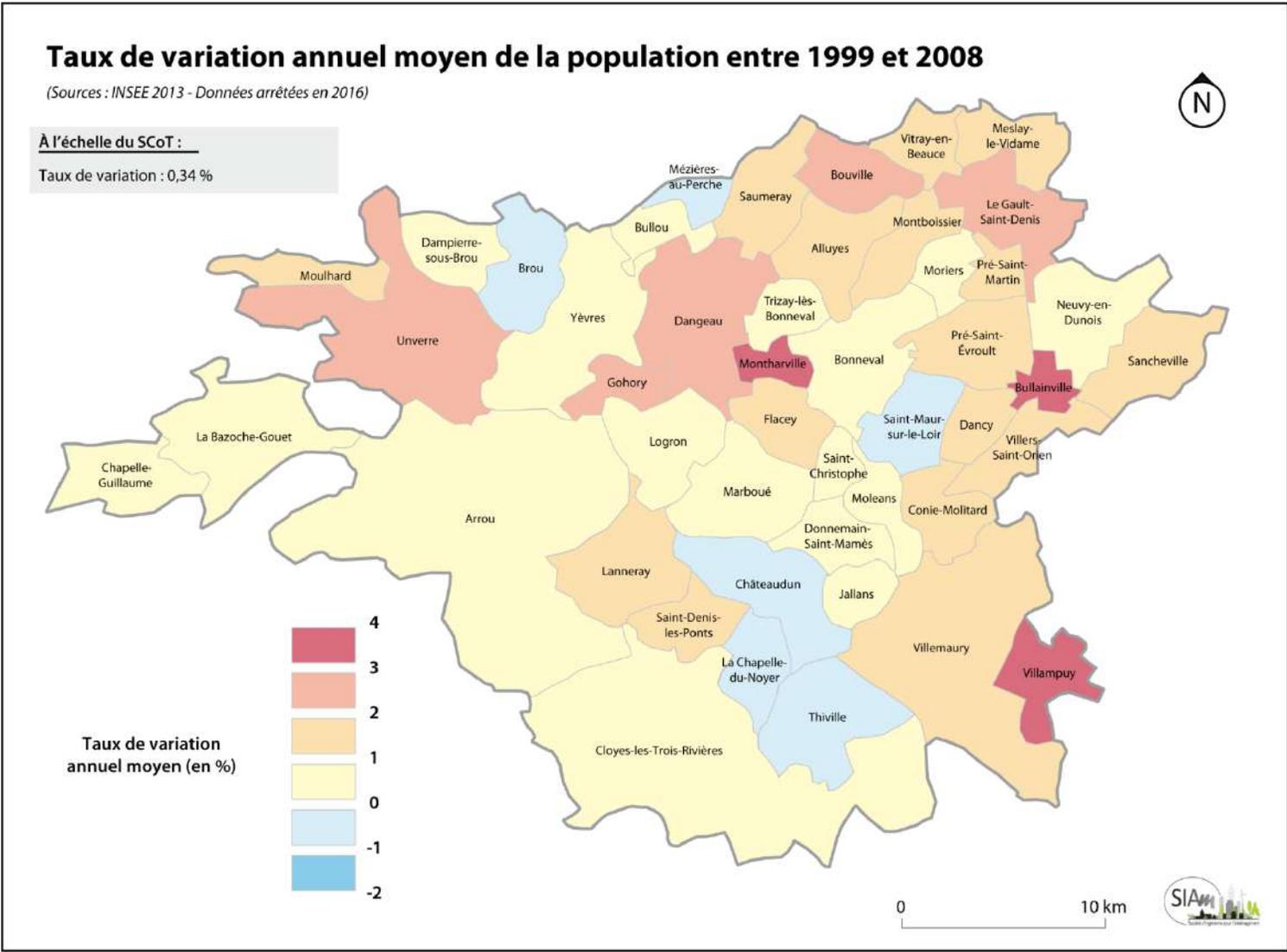
Inversement, les Communautés de Communes (CC) situées à l'Ouest (CC du Perche Senonchois avec - 0,54) ou au Sud du département (CC des Trois Rivières avec - 0,47, du Perche-Gouët avec - 0,32) affichent des soldes naturels négatifs ou quasiment nuls.

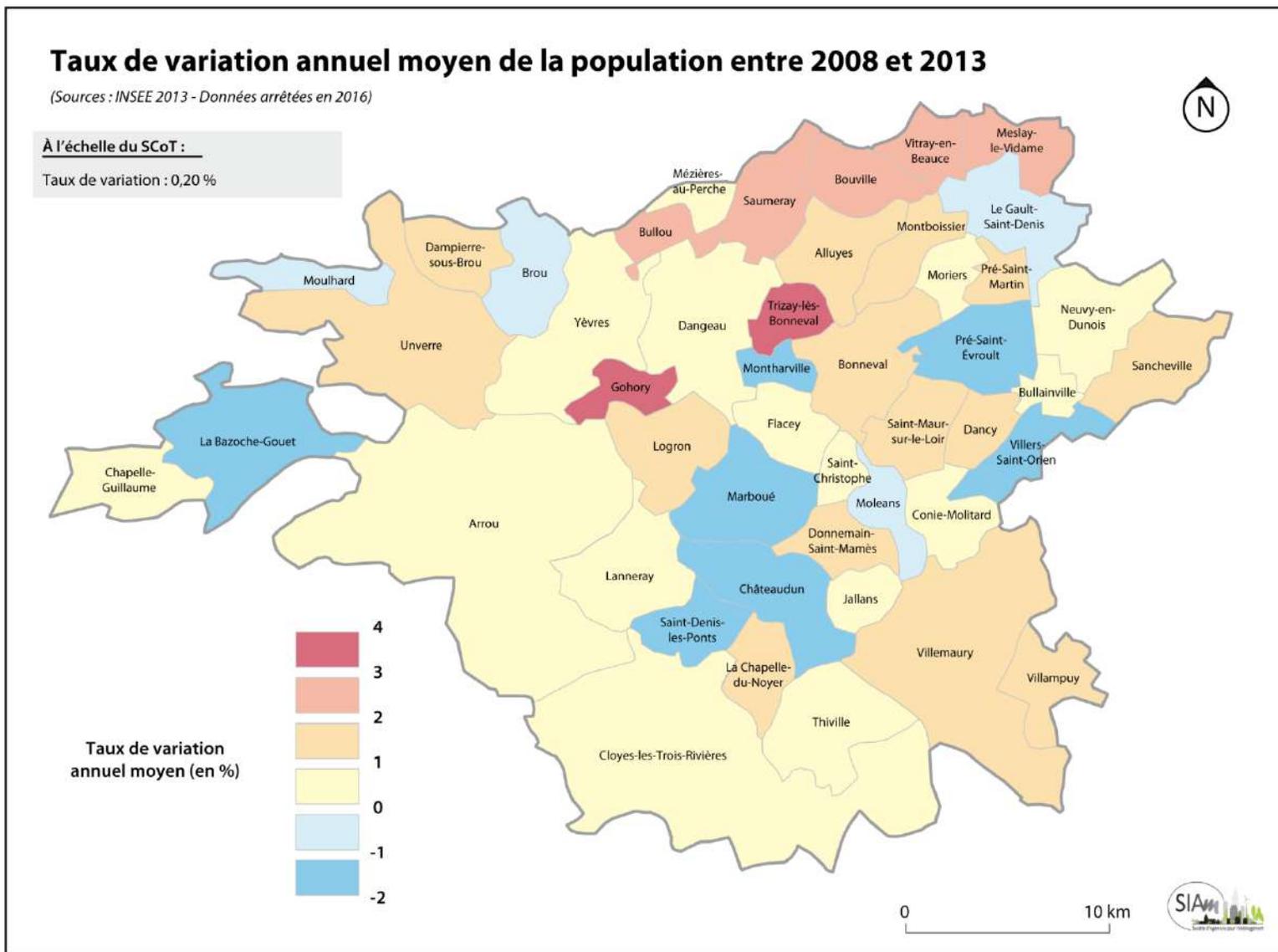
Solde migratoire

Sur la dernière période, les communautés de communes affichant les plus forts soldes migratoires sont soit situées dans l'aire urbaine de Chartres (CC du Pays Courvillois avec 1,26, du Bonnevalais en partie avec 1,17), soit situées dans le Perche (CC du Perche Senonchois avec 1,22, du Perche Thironnais avec 1,15), soit situées pour partie dans l'aire urbaine d'Orléans (CC d'Orgères avec 0,82). Les taux de croissance annuel moyen positifs affichés pour ces CC sont donc principalement expliqués par des soldes migratoires importants.

Inversement, les communautés de communes du Dunois, avec Châteaudun, et du Perche, avec Nogent-le-Rotrou, affichent des soldes migratoires négatifs. Ces taux expliquent les taux de croissance annuel moyen négatifs constatés.

PAYS DUNOIS





I – Une croissance démographique faible

1.1 Un développement démographique discontinu mais croissant

En 2013, le territoire du Pays Dunois comptait 54 756 habitants (Insee 2013- arrêtées en 2016) et représentait environ 12,6% de la population du département de l'Eure et Loir (432 967 habitants en 2012). Aujourd'hui, il compte 54 813 habitants (Insee 2014, arrêtées en 2017).

Depuis 1968, le territoire du Pays Dunois a globalement connu une croissance démographique, cependant cette dernière fût faible, puisque la population est passée en 44 ans de 52 699 habitants en 1968 à 54 756 habitants en 2013 puis à 54 813 habitants (Insee 2014 entrée en vigueur en 2017) aujourd'hui. Cette croissance se ressent aujourd'hui localement par des augmentations du nombre d'habitants : c'est le cas notamment pour les communes du Nord Bonnevalais (Le Gault St Denis, Meslay le Vidame, Vitray en Beauce), de Bonneval (+ 200 habitants) ou encore pour Châteaudun (+100 habitants).

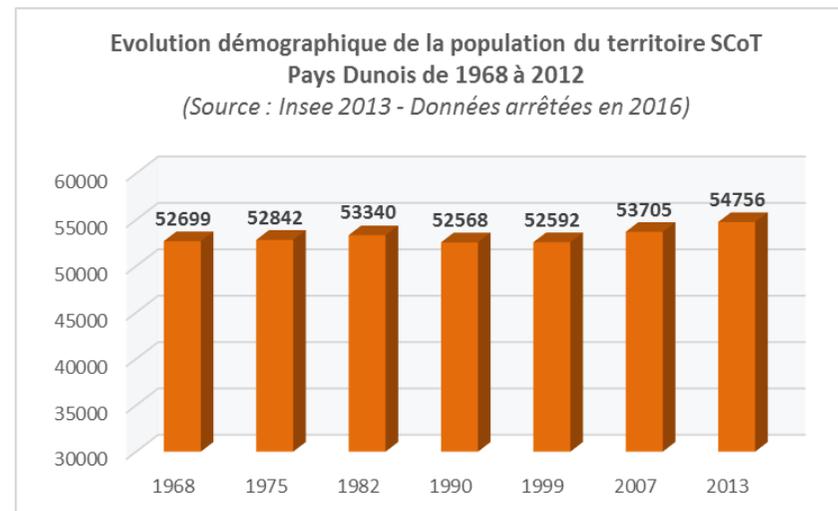
Cette évolution est toutefois caractérisée par plusieurs cycles de développement :

- Les périodes 1968-1975 et 1975-1982 se caractérisent par une **croissance démographique très faible de l'ordre de 0,1%/an en moyenne**.
- La période 1982-1990 marque une inversion de la tendance, et cause une perte démographique de l'ordre de 772 habitants, avec **un taux d'évolution moyen de -0,18%/an en moyenne**.
- La période 1990-1999, montre une très légère croissance démographique causée par **un taux d'évolution annuel moyen très faible de l'ordre de 0,01%/an**.
- Les périodes qui suivent, 1999-2008 et 2008-2013 sont les périodes où les taux d'évolution sont les plus élevés sur la période totale étudiée, avec respectivement **un taux d'évolution de l'ordre de 0,34%/an et 0,20%/an**.

De manière générale, le développement démographique est très faible sur le territoire du Pays Dunois depuis 45 ans (moins de 0,085%/an en moyenne).

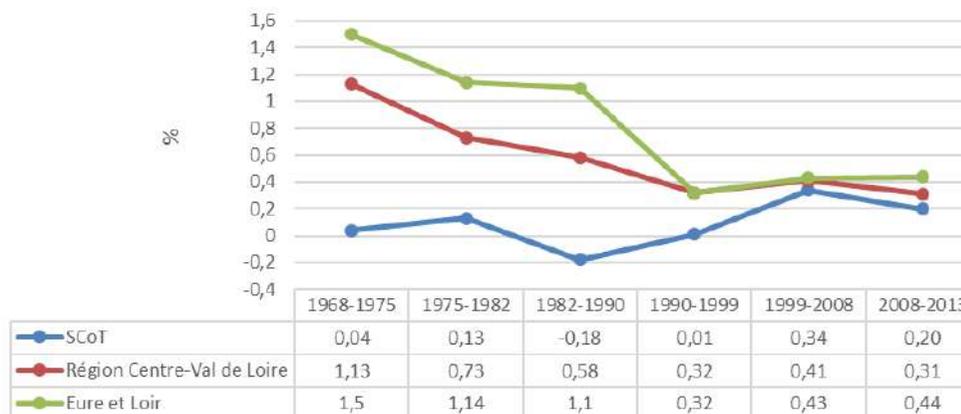
Si l'on compare ces données aux valeurs régionales et départementales, il apparaît que le territoire du Pays Dunois a une dynamique démographique très inférieure sur la période 1968-1999, mais que sur les périodes 1999-2013, les courbes d'évolutions ont tendance à se rejoindre du fait de la diminution des

taux d'évolution au niveau régional et départemental et de l'augmentation des taux d'évolution au niveau du territoire du Pays Dunois.

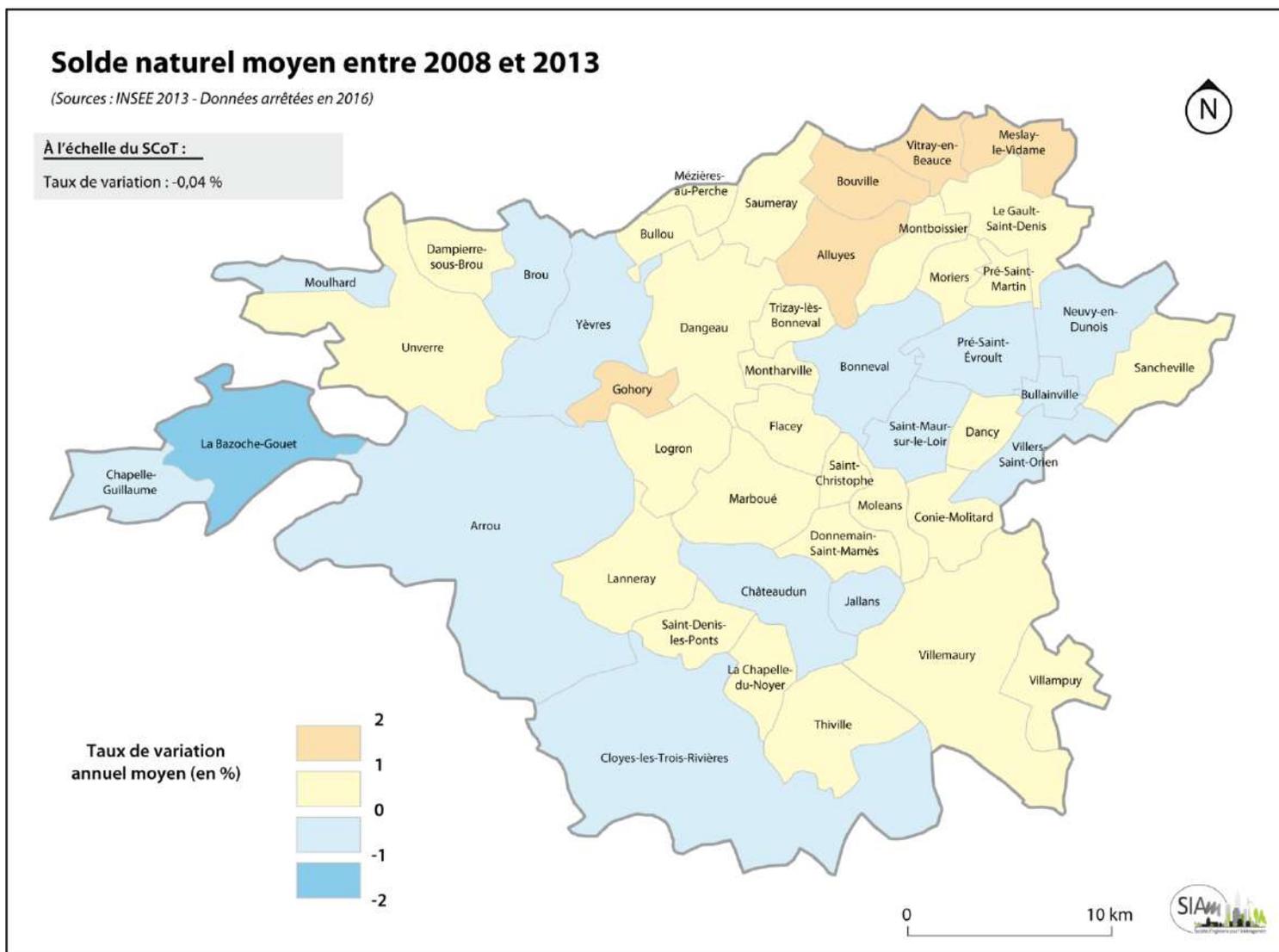


Taux d'évolution annuel moyen de la population de 1968 à 2013

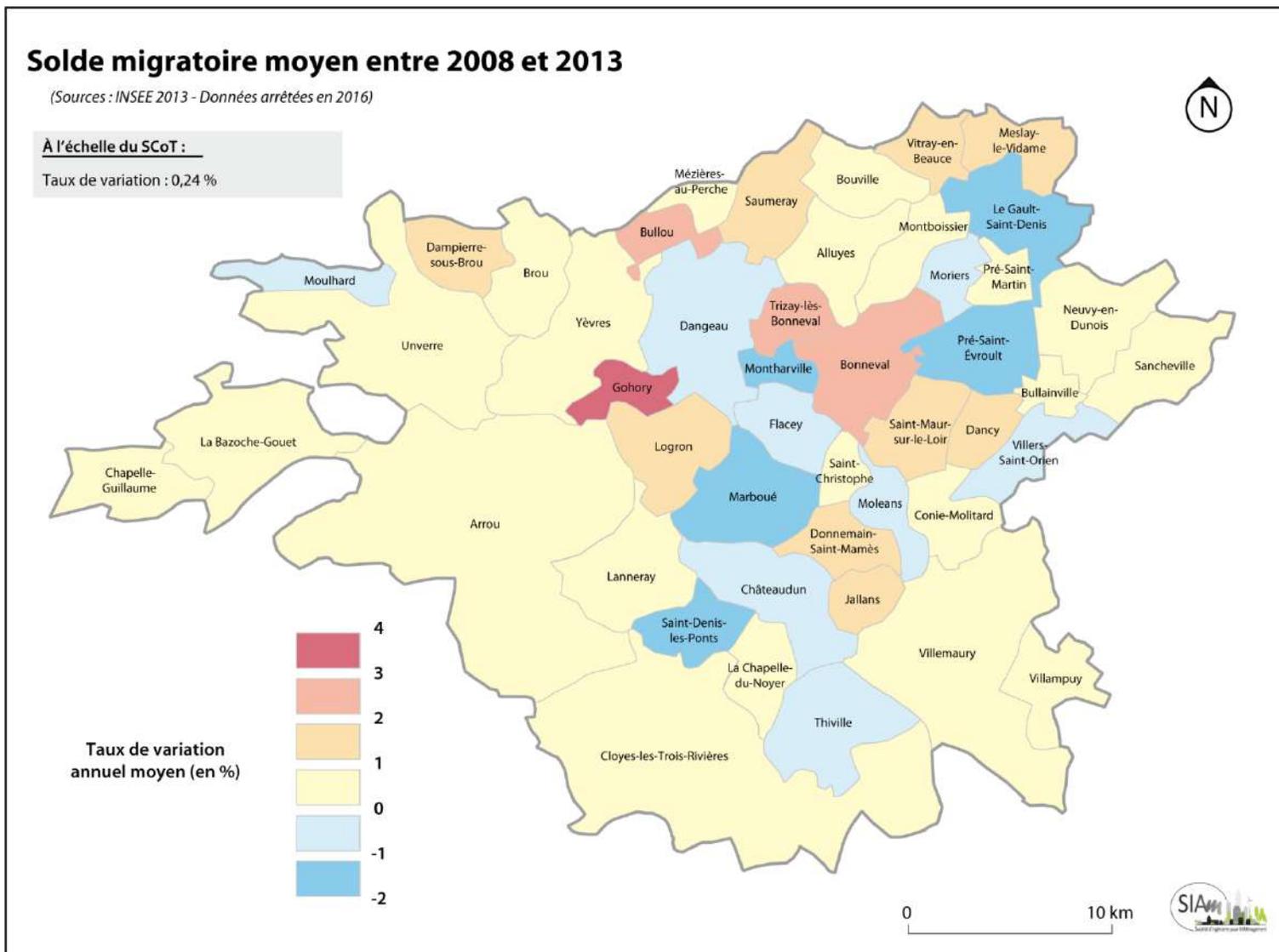
(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Les soldes naturels et migratoires moyens par commune sur la période 2008-2013 (1/2)



Les soldes naturels et migratoires moyens par commune sur la période 2008-2013 (2/2)



1.2 Une croissance démographique portée majoritairement par le solde migratoire

Les évolutions de population résultent de deux phénomènes qui se cumulent : d'une part le mouvement naturel qui s'exprime par le solde entre les naissances et les décès : d'autres part le mouvement migratoire qui s'exprime par le solde entre les entrées et les sorties sur un territoire donné.

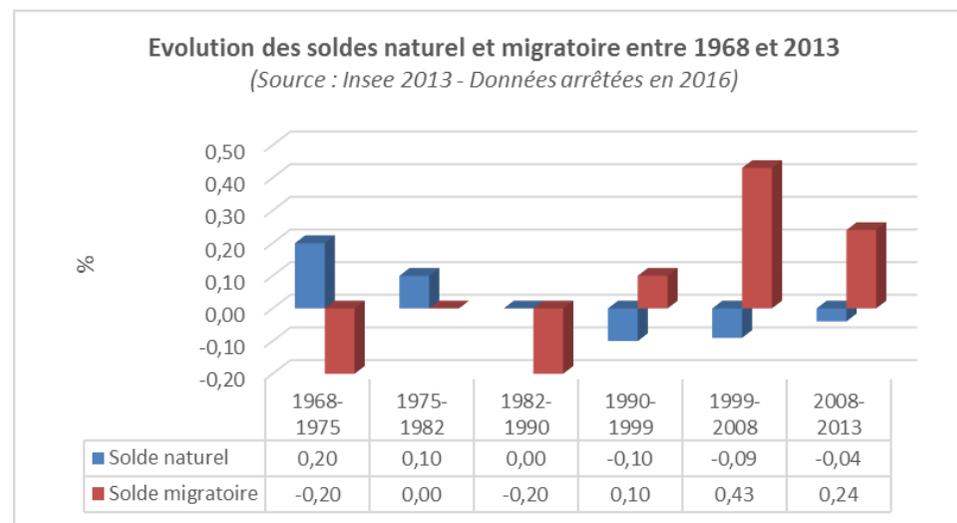
Depuis les années 1968, le solde naturel et migratoire a subi de fortes variations.

Le solde naturel connaît un ralentissement depuis les années 1968. Et devient négatif à partir des années 1990.

Ainsi, depuis les années 1990, l'apport de populations nouvelles sur le territoire du Pays Dunois n'a été le fruit que de l'apport migratoire ; apport migratoire positif qui a compensé le solde naturel négatif et permit une légère croissance démographique.

Le solde migratoire a également subi de nombreuses variations dans le temps. Négatifs sur la période 1968-1990, le solde migratoire a permis de retrouver une croissance démographique sur le territoire depuis les années 1990 avec un taux passant de 0,1 % en 1990 à 0,2 % en 2013.

Les soldes naturels et migratoires sont sur l'ensemble de la période 1968-2013 très faible comparativement aux valeurs constatées au sein du département d'Eure-et-Loir.



La situation du département

Comparativement au département, il est constaté une diminution du solde naturel depuis les années 1970 jusqu'à aujourd'hui passant ainsi de 0,7 %/an en 1968 à 0,4 %/an en 2013.

Le solde migratoire a lui aussi diminué sur la période 1968 à 2013 passant de 0,8 %/an en 1968 à 0,0 %/an en 2013.

Si au niveau départemental le solde naturel est le facteur principal de l'évolution démographique, il est constaté qu'au sein du territoire du Pays Dunois c'est le solde migratoire qui joue le rôle de l'évolution démographique.

Sur la dernière période intercensitaire 2008-2013, le taux de variation annuel du territoire du Pays Dunois est toutefois inférieur à celui du département : 0,3 %/an en moyenne au niveau du Pays Dunois contre 0,4 %/an en moyenne au niveau départemental.

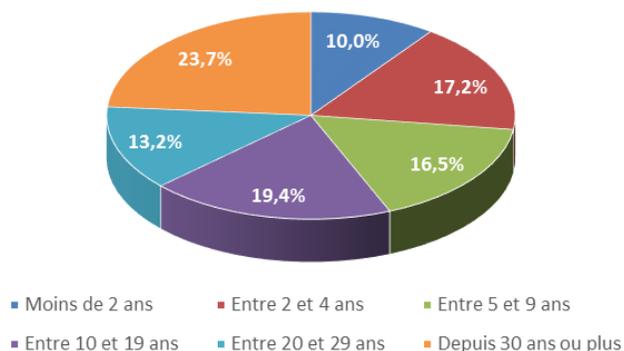
Evolution des soldes naturel et migratoire au sein du département – Source : INSEE 2013 – Données arrêtées en 2016

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Solde naturel	0,7%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%
Solde migratoire	0,8%	0,6%	0,6%	-0,1%	0,0%	0,0%

1.3 Stabilité résidentielle

Ancienneté d'emménagement des ménages sur le territoire en 2013

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Moins d'un habitant sur deux réside sur le territoire depuis moins de 10 ans en 2013 (43,7%) et environ 37% y résident depuis plus de 20 ans.

Comparativement au département, le territoire du SCoT traduit une stabilité résidentielle plus forte puisque 32% des ménages résident dans le département depuis plus de 20 ans contre 37% au sein du territoire SCoT.

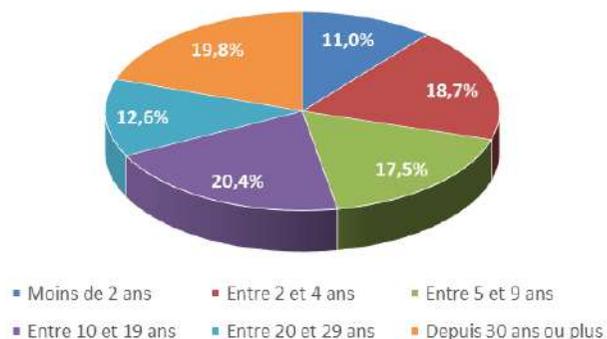
De même, les ménages résidant depuis moins de 10 ans au sein du département représentent 47,2% des ménages contre 43,7% au sein du territoire SCoT.

La stabilité résidentielle est plus pertinente en comparant le taux de ménages résidant depuis plus de 30 ans sur le territoire. A ce titre, 23,7% des ménages du territoire SCoT résident sur le territoire depuis plus de 30 ans contre 19,8% au sein du département.

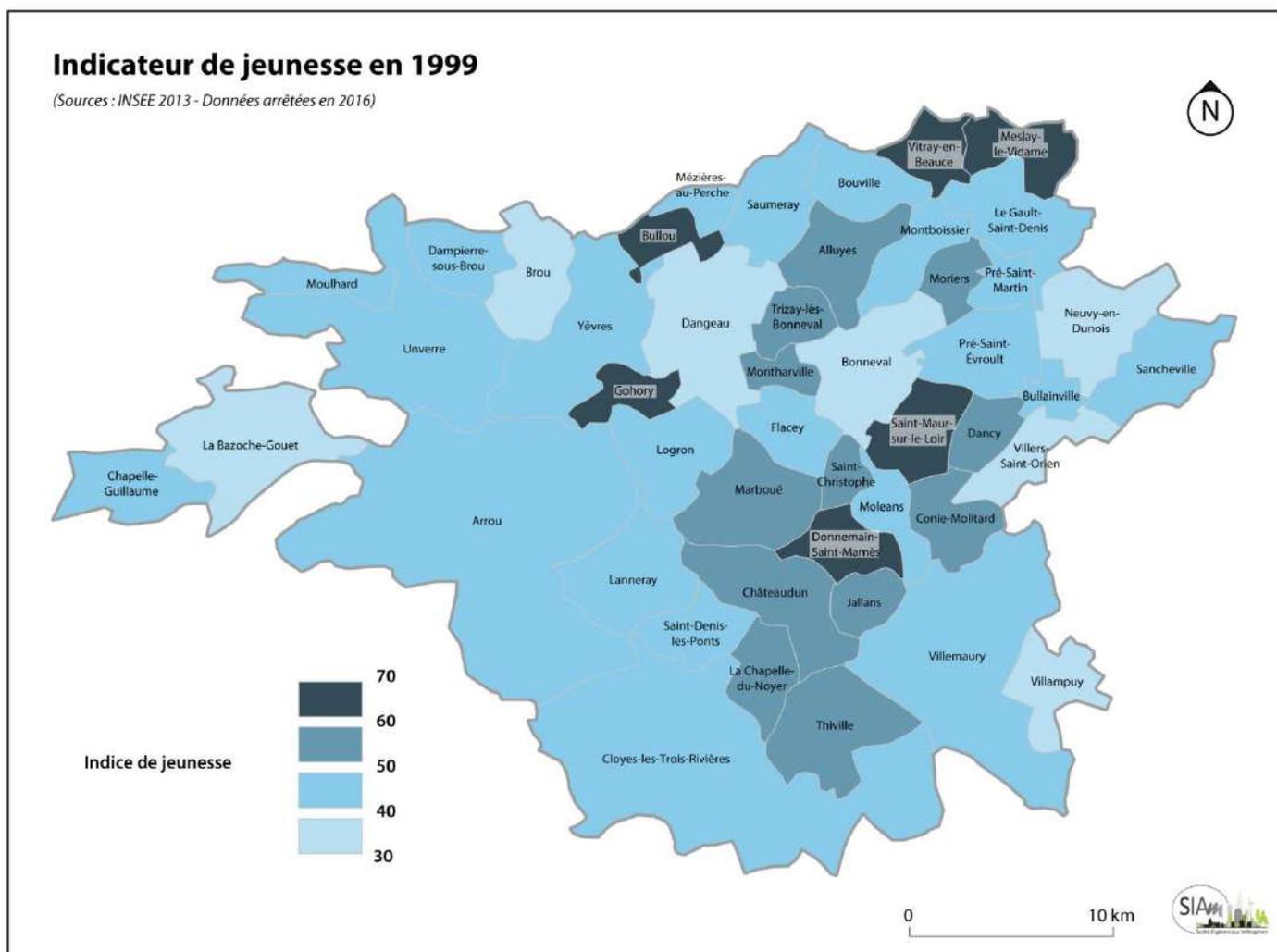
Ainsi, le territoire du Pays Dunois traduit une plus forte stabilité résidentielle comparativement au département de l'Eure-et-Loir.

Ancienneté d'emménagement des ménages au sein du département en 2013

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)

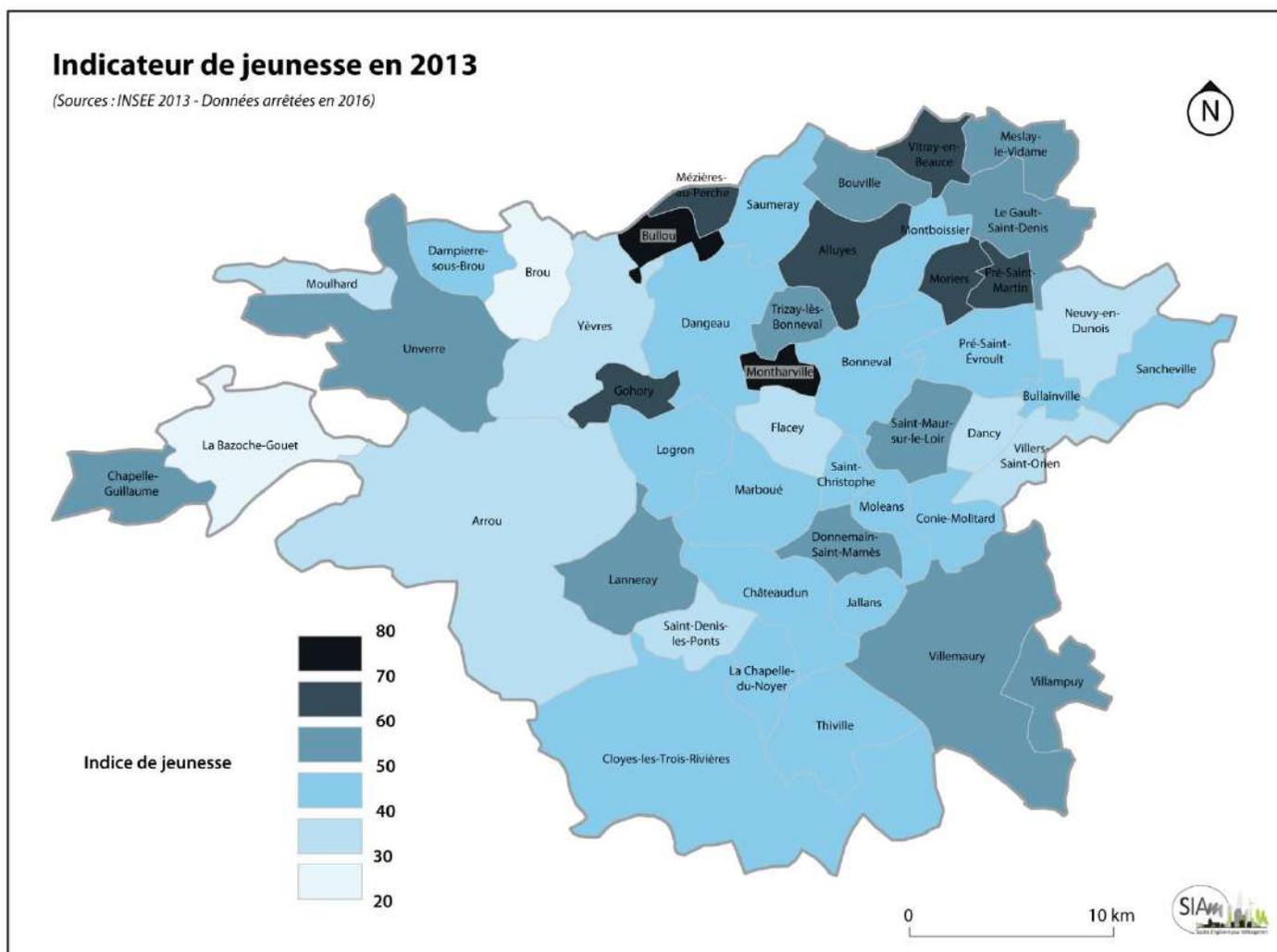


Carte des indicateurs de jeunesse par commune en 1999



NB : un indicateur de jeunesse supérieur à 50 indique que le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans est supérieure au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.

Carte des indicateurs de jeunesse par commune en 2013



II – Evolution de la structure et du profil de la population

2.1 Une tendance au vieillissement de la population

L'évolution des différentes classes d'âge sur la période 1999-2013 traduit une légère tendance au vieillissement de la population.

Ainsi, les classes d'âge des 45-59 ans et celle des plus de 75 ans ont vu leurs parts augmenter dans la population totale.

De manière plus précise, la classe d'âge des 75 ans et plus a fortement augmentée entre 1999 et 2013, à la fois en terme de représentation passant de 9,9% en 1999 à 13,1% en 2013, soit une augmentation de 1 960 personnes dans cette catégorie.

De même, la classe d'âge des 45-59 ans est passée de 18,1% en 1999 à 19,5% en 2013, soit une augmentation de 1 176 personnes dans cette catégorie.

Dans le même temps, l'on observe une diminution des classes d'âge des 15-29 ans et des 30-44 ans en termes de représentativité.

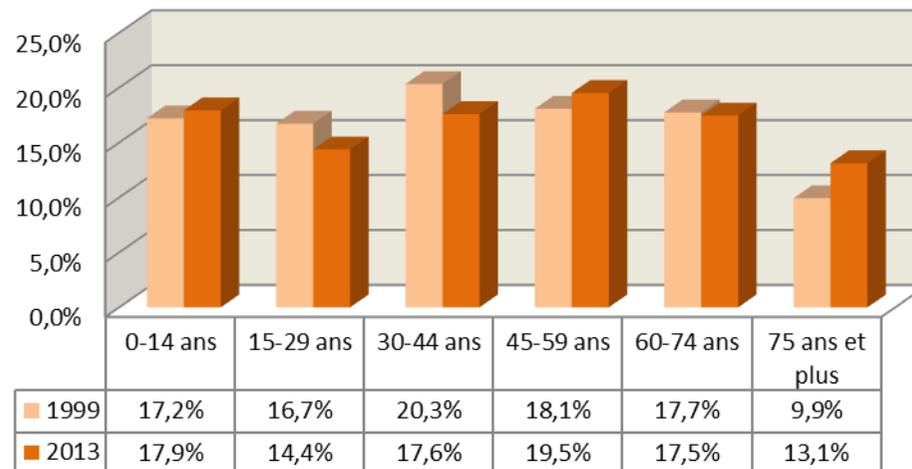
Toutefois la classe d'âge des 0-14 ans a légèrement progressé passant de 17,2% en 1999 à 17,9% en 2013, soit un gain de 767 personnes dans cette catégorie.

L'ensemble de ces éléments concourent à un constat sans appel de vieillissement de la population.

A l'échelle départementale, on observe cette même tendance. Toutefois le département se distingue par une population plus jeune (représentation plus forte des classes d'âges des 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans et représentation plus faible des classes d'âge des 60-74 ans et 75 ans et plus).

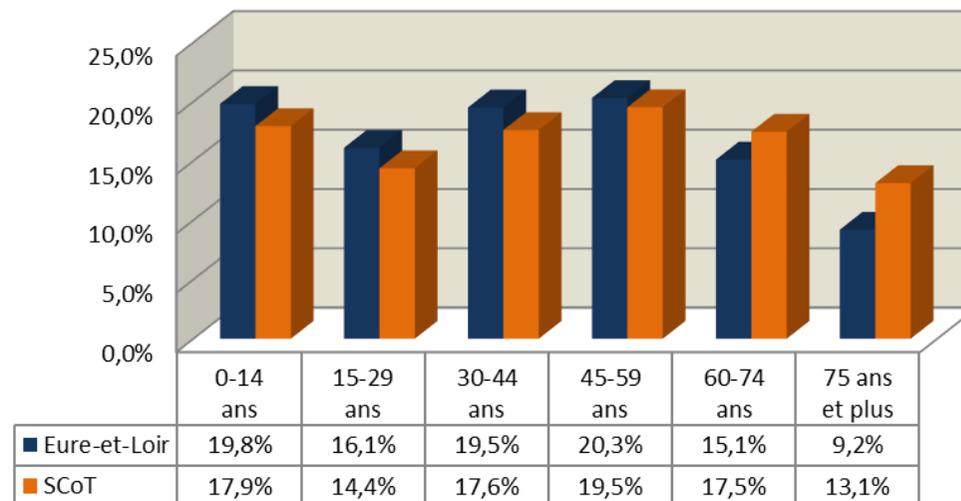
Evolution de la structure de la population du territoire Pays Dunois entre 1999 et 2013

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Structure comparée de la structure de la population en 2013

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



L'étude de l'indice de jeunesse confirme cette tendance au vieillissement de la population à la fois au sein du département et au sein du territoire portant le SCoT.

***un indicateur de jeunesse supérieur à 50 indique que le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans est supérieure au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.**

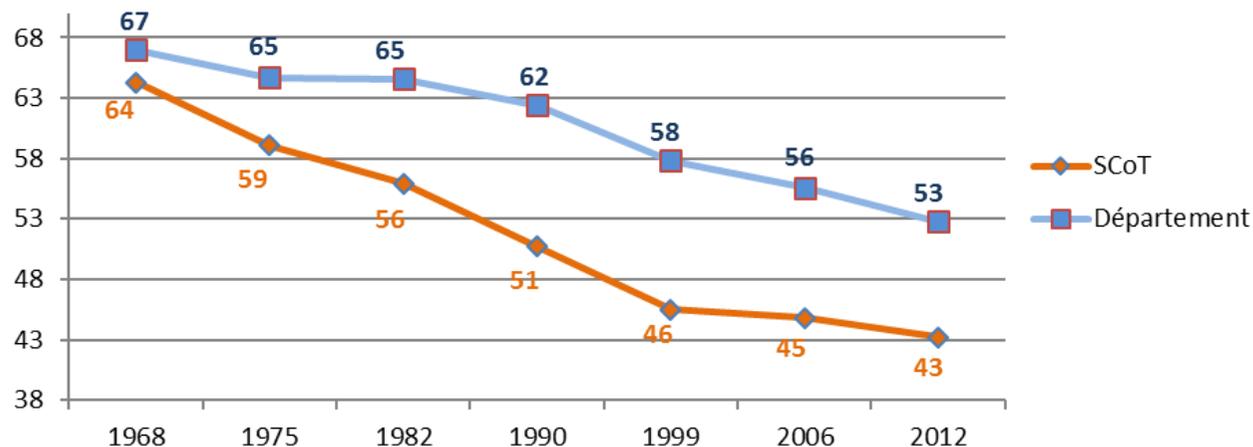
De manière générale, l'indice de jeunesse sur la période 1968 – 2012 indique que le territoire du Pays Dunois a toujours connu une population plus âgée qu'au sein du département.

Cependant, malgré une forte diminution de l'indice de jeunesse entre 1968 et 2012 au sein du territoire du Pays Dunois (perte de 21 points contre 14 au sein du département), nous pouvons remarquer que sur la période 1999-2012, la diminution de l'indice de jeunesse a été moins marquée sur le territoire du Pays Dunois qu'au sein du département.

En effet, le Pays Dunois a vu son indice de jeunesse diminuer de 3 points entre 1999 et 2012 passant de 46 à 43, alors que dans le même temps celui du département a perdu 5 points passant de 58 à 53 sur la même période.

Ainsi, même si le département reste caractérisé par une population plus jeune, le vieillissement de la population au sein du territoire du Pays Dunois a tendance à se stabiliser contrairement à celui du département.

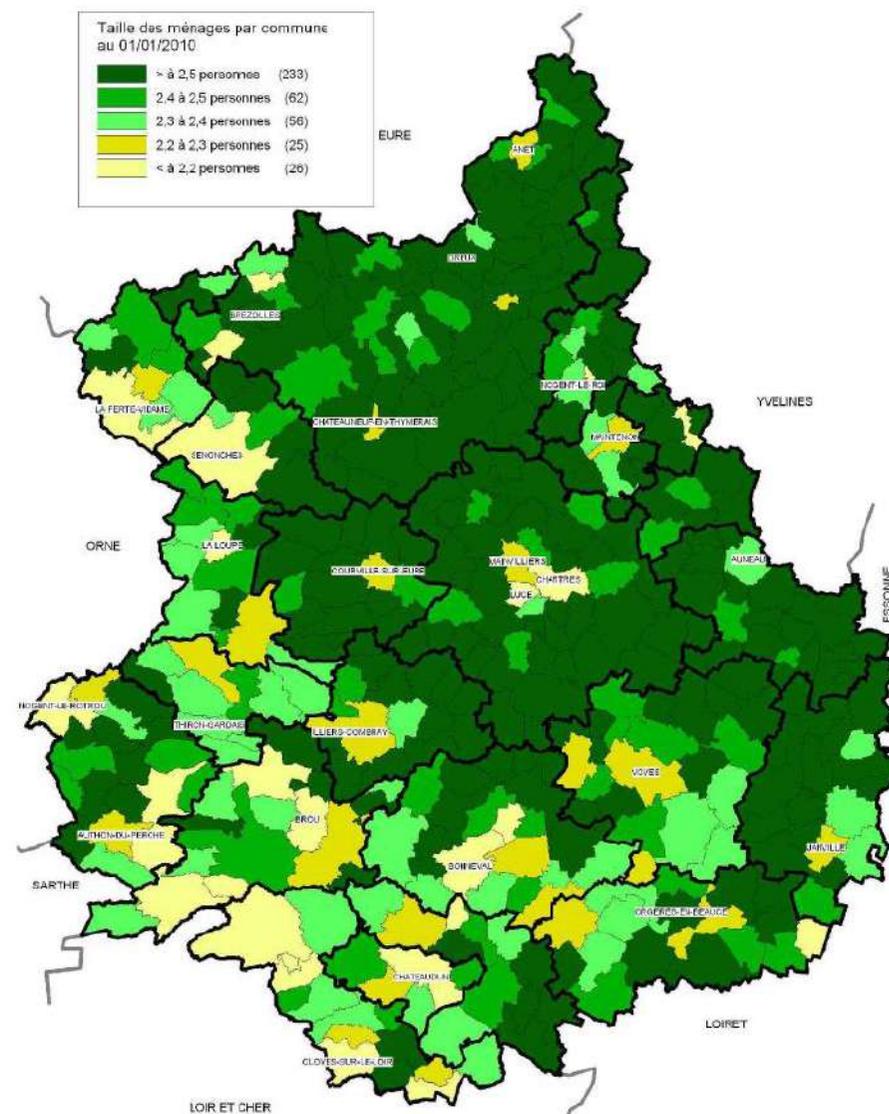
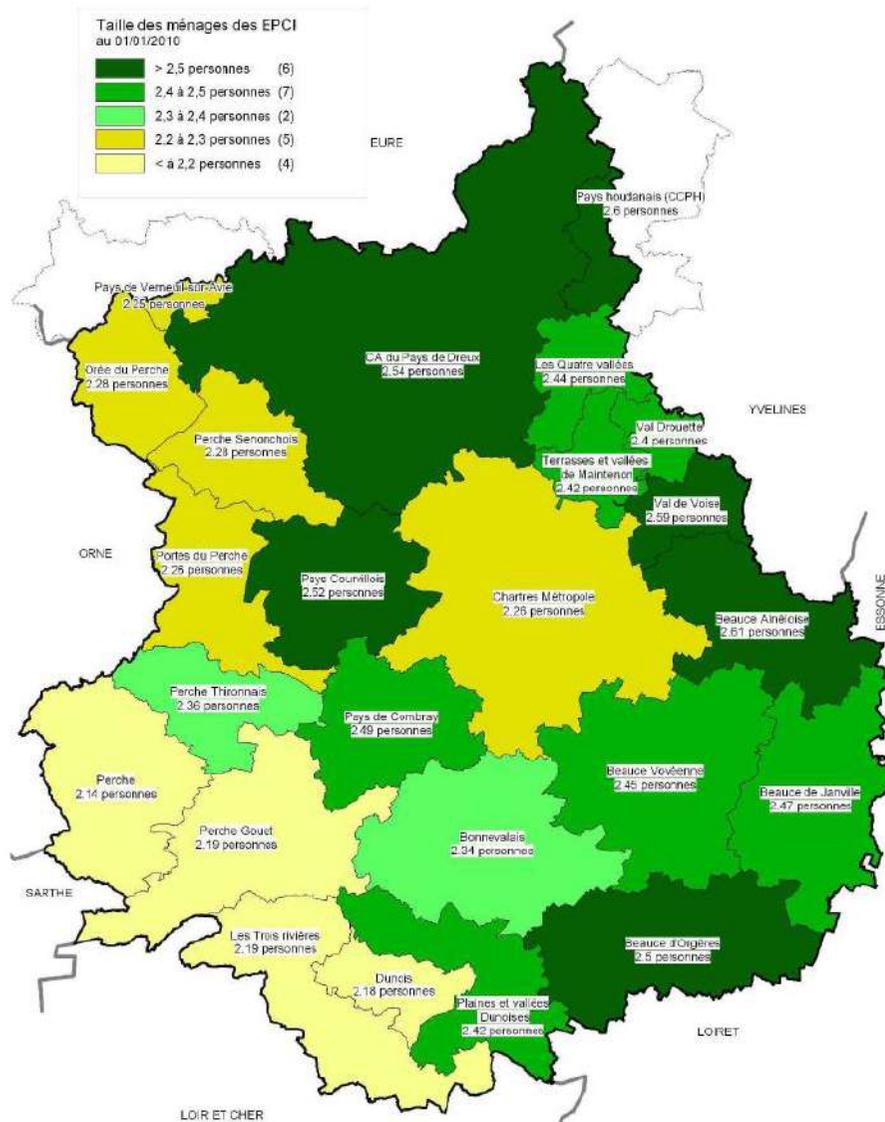
Evolution comparée de l'indice de jeunesse entre 1968 et 2012
(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Taille des ménages par EPCI et par commune en 2010 à l'échelle de l'Eure et Loir

L'ensemble des EPCI a vu la taille des ménages diminuer en 42 ans. Les EPCI affichant les plus grandes tailles de ménages sont situés dans les franges franciliennes, dans l'aire urbaine de Chartres ou en partie dans l'aire urbaine d'Orléans.

Inversement, les EPCI affichant les plus faibles tailles de ménages sont les CC du Perche et la CC du Dunois, avec Châteaudun.



2.2 Un desserrement continu des ménages

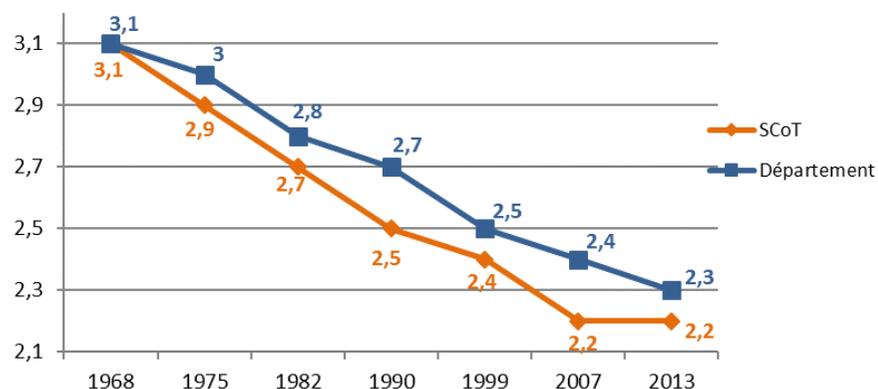
D'une manière générale, l'évolution de la structure des ménages est relativement comparable aux tendances observées à l'échelle départementale ou nationale. Sous l'effet des évolutions sociétales (divorces, vieillissement, décohabitations, familles monoparentales, etc...), une diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages est constatée sur le territoire du Pays Dunois.

Avec une taille moyenne des ménages de 2,2 personnes en 2013, le territoire du Pays Dunois compte moins de personnes par ménages comparativement à la moyenne départementale (2,3 personnes/ménage).

Le graphique ci-dessous nous indique que la taille des ménages a diminué fortement au niveau du département alors qu'au niveau du territoire du Pays Dunois, celle-ci a tendance à se stabiliser depuis 2007.

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2013

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



A l'échelle communale, l'on observe des disparités. En effet, la taille des ménages varie entre 1,9 (Charray) et 2,9 (Vitray-en-Beauce) en 2013.

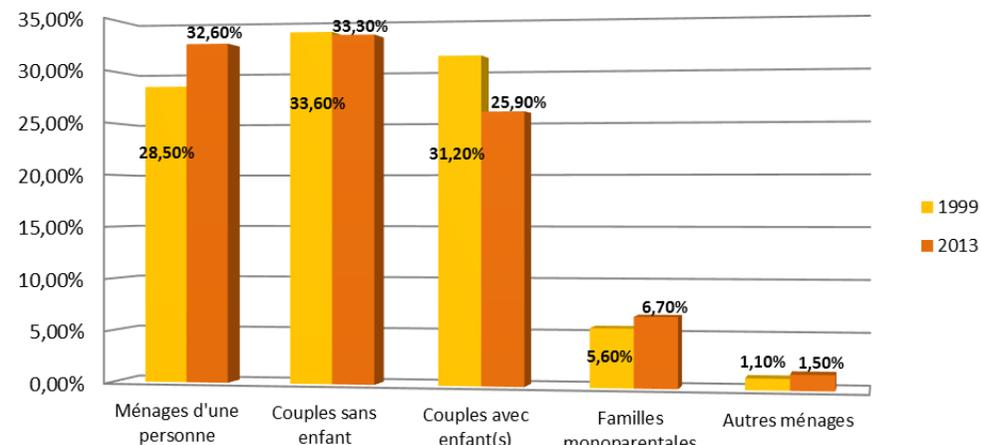
Si l'on observe maintenant la structure des ménages, l'on peut remarquer que les couples sans enfant sont majoritairement représentés sur le territoire du Pays Dunois avec une représentation de 33,3%, suivi par les ménages d'une personne à 32,6%.

Dans le détail, la proportion de couples avec enfant(s) a diminué sur la période 1999-2013 passant de 31,2% à 25,9%.

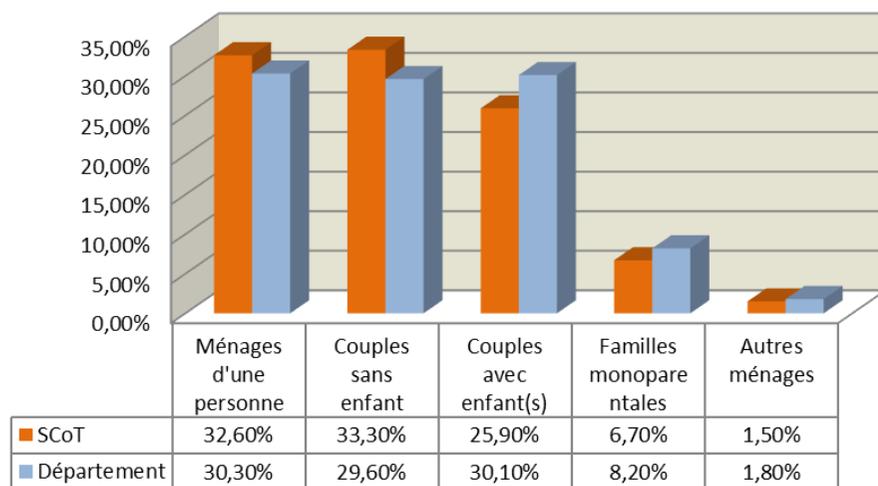
La proportion de familles monoparentales et des ménages d'une personne progresse sur la période 1999-2013 passant de 5,6% à 6,7%.

Evolution de la structure des ménages entre 1999 et 2013

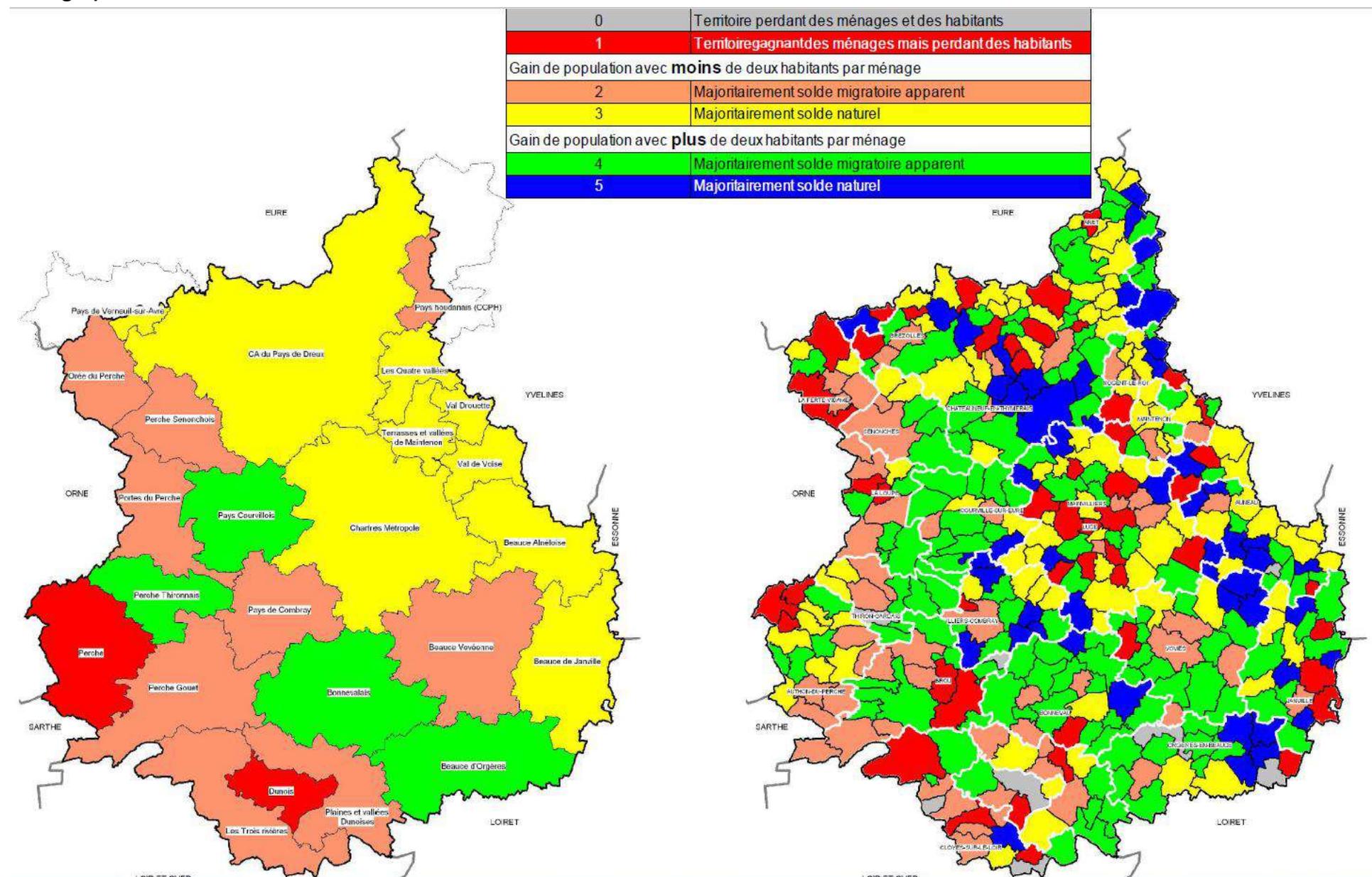
(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Etude comparée de la structure des ménages en 2013
 (Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Analyse croisée de l'évolution de la population avec la prise en compte de différents facteurs (solde naturel, solde migratoire, démographie et ménages)



L'Eure et Loir, la Région Centre Val de Loire et la France

Sur la période 1999-2010 la France, la région Centre et le département d'Eure-et-Loir possèdent une caractérisation analogue, à savoir une augmentation de population majoritairement due au solde naturel mais avec moins de deux nouveaux habitants par nouveau ménage.

L'Eure-et-Loir et les départements de la Région Centre Val de Loire

Sur la période 1999-2010, seul le département du Loiret affiche une caractérisation identique à l'Eure-et-Loir, à savoir une augmentation de population majoritairement due au solde naturel mais avec moins de deux nouveaux habitants par nouveau ménage.

Les départements de l'Indre, de l'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher se caractérisent par une augmentation de population majoritairement due au solde migratoire mais avec moins de deux nouveaux habitants par nouveau ménage.

Enfin, le département du Cher se caractérise en tant que territoire perdant des habitants tout en gagnant de nouveaux ménages.

Les communautés de communes d'Eure-et-Loir

Pour la période 1999-2010, la carte ci-contre montre un territoire globalement coupé en deux :

- à l'Est, des communautés de communes qui gagnent de la population majoritairement grâce à leur **solde naturel** mais avec **moins de deux nouveaux habitants** par nouveau ménage,
- à l'Ouest, des communautés de communes qui gagnent de la population majoritairement grâce à leur **solde migratoire** apparent mais avec **moins de deux nouveaux habitants** par nouveau ménage.

Quelques spécificités apparaissent cependant :

- deux EPCI qui **perdent des habitants tout en gagnant des nouveaux ménages** : les CC du Dunois et du Perche,
- quatre communautés de communes qui gagnent de la population majoritairement grâce à leur **solde migratoire** mais avec **plus de deux nouveaux habitants** par nouveau ménage : les CC du Pays Courvillois, du Perche Thironnais, du Bonnevalais et de la Beauce d'Orgères.

Les communes du Pays Dunois

3 communes du Pays Dunois connaissent une perte d'habitants ainsi qu'une perte du nombre de ménages : Châteaudun, Charray et Boisgasson.

La quasi majorité des communes de la communauté de communes du Bonnevalais connaît un gain de population causé par un solde migratoire positif. De plus, les nouveaux ménages arrivant sur la CC compte plus de deux habitants par ménage.

Plusieurs communes perdent des habitants tout en gagnant des ménages (phénomène de desserrement des ménages), c'est le cas des communes de Brou, Yèvres, Commune nouvelle d'Arrou, Saint-Hilaire-sur-Yerre, La Chapelle du Noyer, La-Ferté-Villeneuil, Moléans et Saint-Maur-sur-le-Loir.

2.3 Un profil de population qui évolue

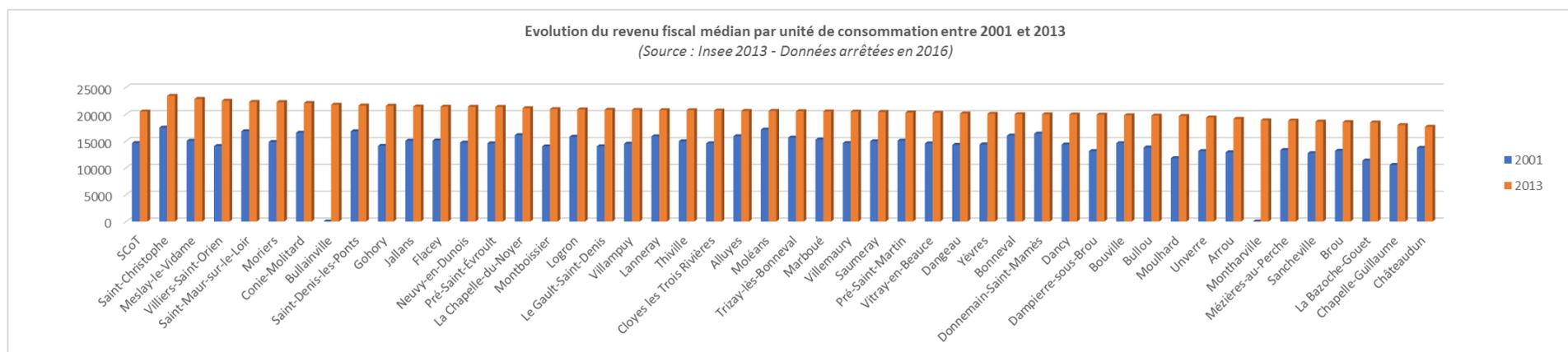
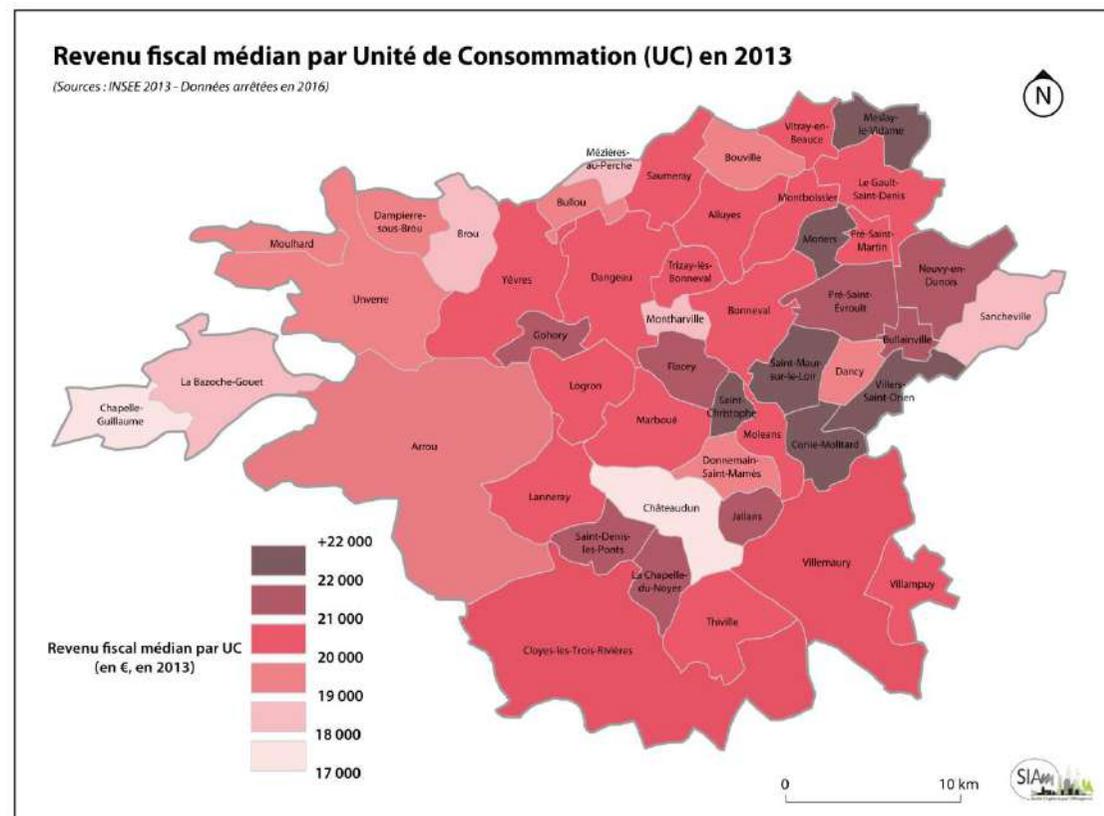
Le territoire du Pays Dunois accueille sur son territoire une population aux revenus équivalents à la moyenne départementale. Avec un revenu net moyen annuel déclaré par habitant égal à 20 496 € en 2013, la population du Pays Dunois possède un niveau de vie équivalent à la moyenne départementale (20 716 €).

Au sein du territoire, des écarts relativement significatifs apparaissent, l'Est du territoire ainsi que la partie Nord concentrent la proportion des ménages au revenu net imposable les plus aisés.

Ainsi, la commune de Saint-Christophe concentre les revenus fiscaux médians les plus élevés (23 417 €), et la commune de Châteaudun les revenus les plus faibles du territoire du Pays Dunois avec 17 657 €.

De manière générale, le territoire du Pays Dunois a connu une évolution des revenus médians par unité de consommation au fil du temps, puisque la moyenne des revenus fiscaux en 2001 était de 14 618 € pour être aujourd'hui à 20 496 €.

Nous ne disposons pas des données 2001 pour la commune de Bullainville et de Montharville.



L'évolution du revenu fiscal médian entre 2001 et 2013 souligne une accentuation des écarts entre les communes et un enrichissement global du territoire. Les disparités socio-économiques sont particulièrement importantes sur le territoire.

Le profil socio-économique du territoire montre des singularités avec le profil départemental. La part des agriculteurs exploitants et des retraités y est supérieure alors que l'ensemble des autres catégories socio-professionnelles y sont moins représentées.

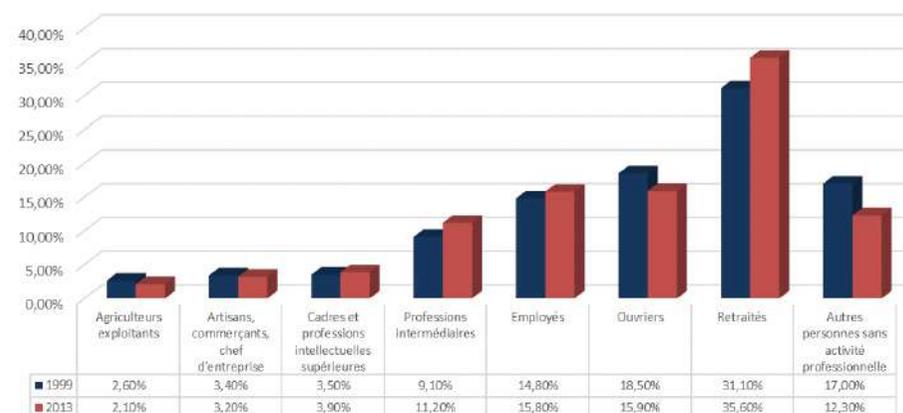
Une proportion importante de retraités est constatée sur le territoire du Pays Dunois comparativement au département. En effet, 35,6% de la population du Pays Dunois est retraitée soit quasiment 7 points supérieurs au département.

Il est intéressant de mettre en avant l'évolution des catégories socio-professionnelles sur le territoire. Ainsi, entre 1999 et 2013, plusieurs tendances importantes se distinguent :

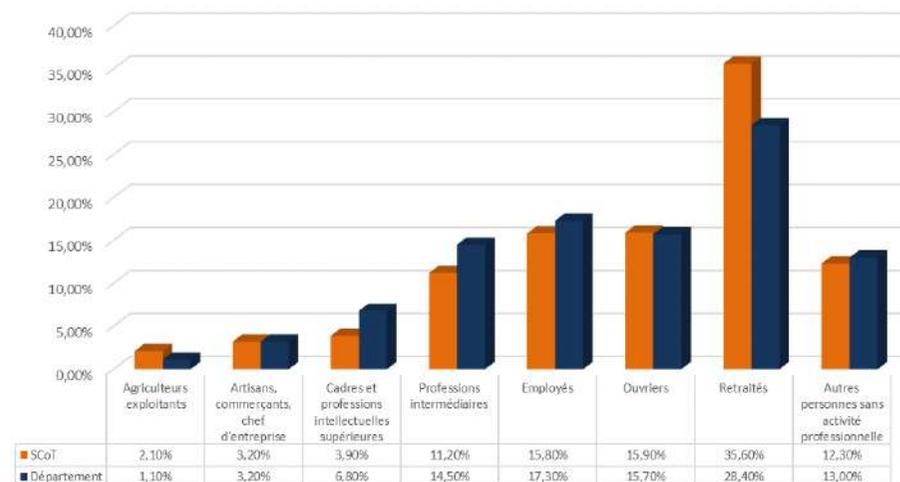
- La part des retraités a fortement augmenté passant de 31,1% à 35,6% tout comme leur nombre (13 403 en 1999 – 15 956 en 2013).
- La part de cadres et professions intellectuelles supérieures sur le territoire a augmenté passant de 3,5% à 3,9% soit une augmentation de près de 200 personnes.
- La part des personnes sans activité a fortement diminué passant de 17,0% à 12,3% soit une diminution de 1 835 personnes dans cette catégorie.
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les ouvriers ainsi que les agriculteurs exploitants ont diminué sur la période 1999-2013, au profit des professions intermédiaires.

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chef d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle
1999	1137	1484	1512	3955	6410	8010	13403	7376
2013	937	1459	1737	5040	7108	7129	15956	5541

Evolution des catégories socio-professionnelles entre 1999 et 2013
(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Etude comparée des catégories socio-professionnelles en 2013
(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Les zones d'emplois

(Source : Les zones d'emploi en région Centre Val de Loire – Insee Centre Dossiers n°20 – Février 2014)

La Région Centre Val de Loire est une région hétérogène où se côtoient vingt et une zones d'emploi très différentes.

Comparer ces zones à une moyenne régionale ou nationale ne permet pas de déterminer précisément leurs caractéristiques propres. Ainsi, les zones d'emploi de la région Centre Val de Loire ont été regroupées en cinq classes en fonction de leur nombre d'habitants ou de leur proximité avec l'Île-de-France. Pour chacune de ces classes, un certain nombre de zones d'emploi réparties sur l'ensemble du territoire national et présentant des similitudes en termes de population ont été sélectionnées. Chaque zone d'emploi de la région est ainsi comparée à la moyenne de la classe à laquelle elle appartient et à la moyenne de la France de province.

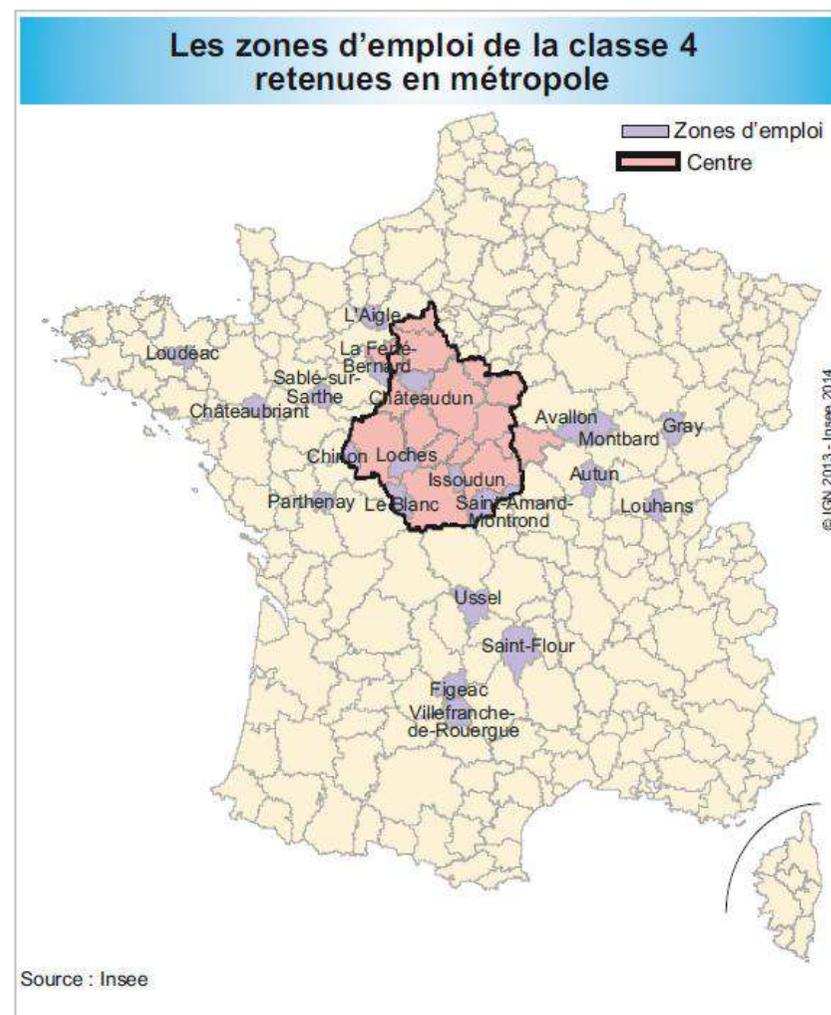
Châteaudun fait partie de la classe 4. Classe regroupant les zones de Loches, Chinon, Le Blanc, Saint-Amand-Montrond, Issoudun et Châteaudun. Ces zones sont considérées comme étant des zones d'emploi rurales et vieillissantes, en quête de renouveau.

Les zones d'emploi de cette classe abritent toutes moins de 40 000 habitants. La densité moyenne y est très faible (moins de 40 habitants au km²). Sur ces territoires, la population évolue peu, voire pas du tout.

Ces zones attirent une part importante de retraités mais demeurent peu attractives pour les jeunes actifs faute d'y trouver des débouchés professionnels. Les emplois d'encadrement ou de recherche y sont peu présents.

Les étudiants quittent généralement ces zones afin de poursuivre leurs études supérieures ailleurs (Tours, Orléans, ...).

Le recul de l'emploi s'est aggravé avec la crise. Ainsi, de 2008 à 2010, il diminue de 0,3 % par an. Le taux de chômage est en forte hausse, particulièrement dans les zones d'emploi de Saint-Amand-Montrond, d'Issoudun et de Châteaudun. Ces zones sont d'autant plus touchées qu'elles concentrent une part importante d'emploi dans l'industrie et l'agriculture, secteurs impactés par des difficultés.

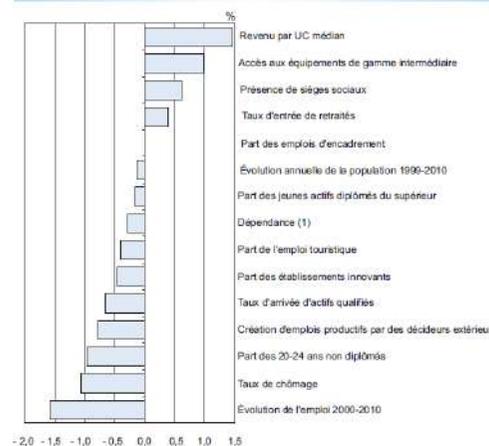


La zone d'emploi de Châteaudun comprend 50 communes totalisant près de 38 000 habitants, dont plus d'un tiers dans la commune principale. La population s'accroît légèrement depuis dix ans, résultat d'un solde migratoire positif compensant un solde naturel déficitaire. La population de cette zone d'emploi est plutôt âgée : les 65 ans ou plus représentent près d'un habitant sur quatre. Cette zone est en effet attractive pour les retraités, qui peuvent bénéficier d'équipements facilement accessibles.

Châteaudun qui est tournée vers des activités présentes¹ telles que les activités sanitaires et sociales, concentre encore des emplois industriels dans les activités de fabrication de produits en caoutchouc plastique, de métallurgie et fabrication de produits métalliques ou de fabrication de machines et d'équipements.

La population y est plus qualifiée et plus diplômée que dans l'ensemble de la classe 4. Cependant, les jeunes sont souvent moins diplômés comparativement à la moyenne des communes de province. Ils sont nombreux à partir afin de poursuivre leurs études dans les villes universitaires.

Zone d'emploi de Châteaudun



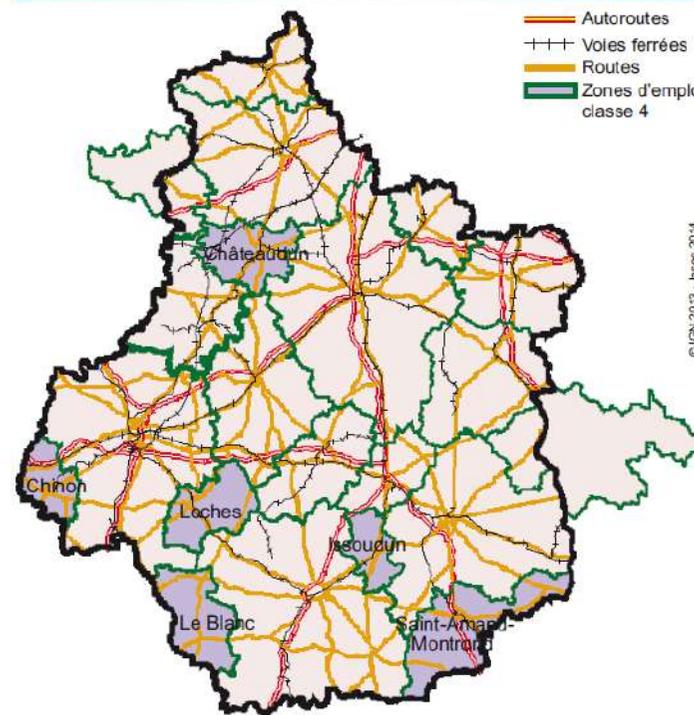
(1) Part des salariés travaillant dans un établissement dépendant d'une entreprise étrangère.
 Note de lecture : la situation de la zone d'emploi Châteaudun est plus favorable que la situation de la classe en matière de revenu.
 Sources : Insee, RP 2010 - Estimations localisées d'emploi - Taux de chômage localisés - Répertoire des entreprises et des établissements - Connaissance locale de l'appareil productif ; DRFIP, Revenus fiscaux localisés 2010

D'un point de vue géographique, la zone d'emploi de Châteaudun occupe une position favorable, avec une présence ferroviaire importante et la proximité de plusieurs axes autoroutiers. Ainsi les grandes agglomérations voisines telles Orléans, Chartres ou encore Paris sont facilement accessibles. Cette situation, facilitant les déplacements domicile-travail, rend ce territoire attractif pour de nombreux actifs travaillant en dehors.

Cette zone, dont l'appareil productif apparaît plus dynamique et diversifié que celui de sa classe,

est toutefois confrontée à différents défis. Attirer de nouvelles entreprises pourrait redynamiser ce territoire et le rendre attractif pour des populations plus jeunes tout en répondant aux besoins d'une population vieillissante.

Les zones d'emploi de la classe 4 en région Centre

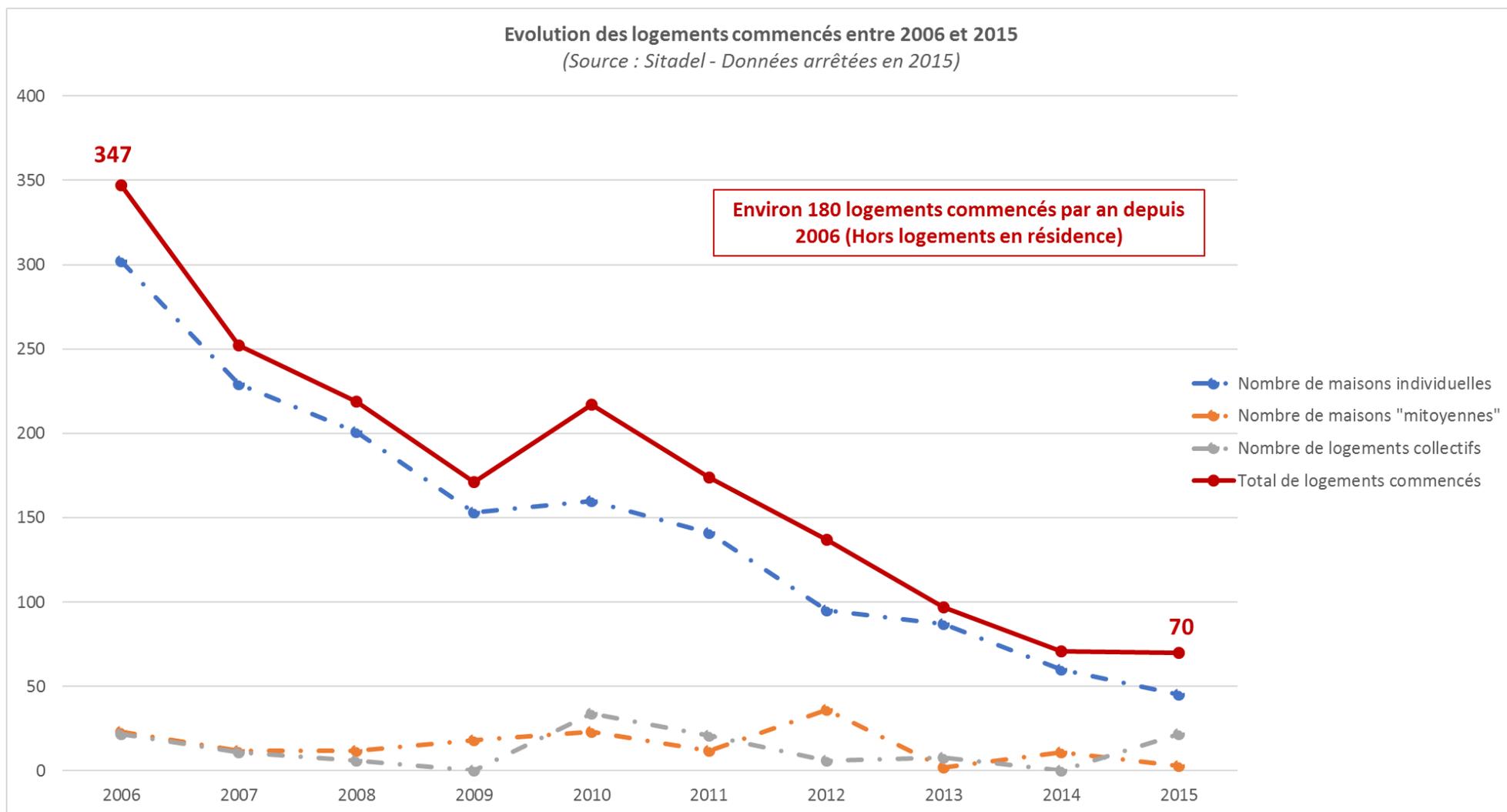


Source : Insee

© IGN 2013 - Insee 2014

Sont définis à l'inverse les activités productives qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournés principalement vers les entreprises correspondantes.

¹ Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone.



III – Les caractéristiques et l'évolution du parc de logements

3.1 Une croissance mesurée du parc de logements

L'exploitation des données SITADEL² nous informe sur le rythme annuel de construction et sur la typologie des logements récemment construits.

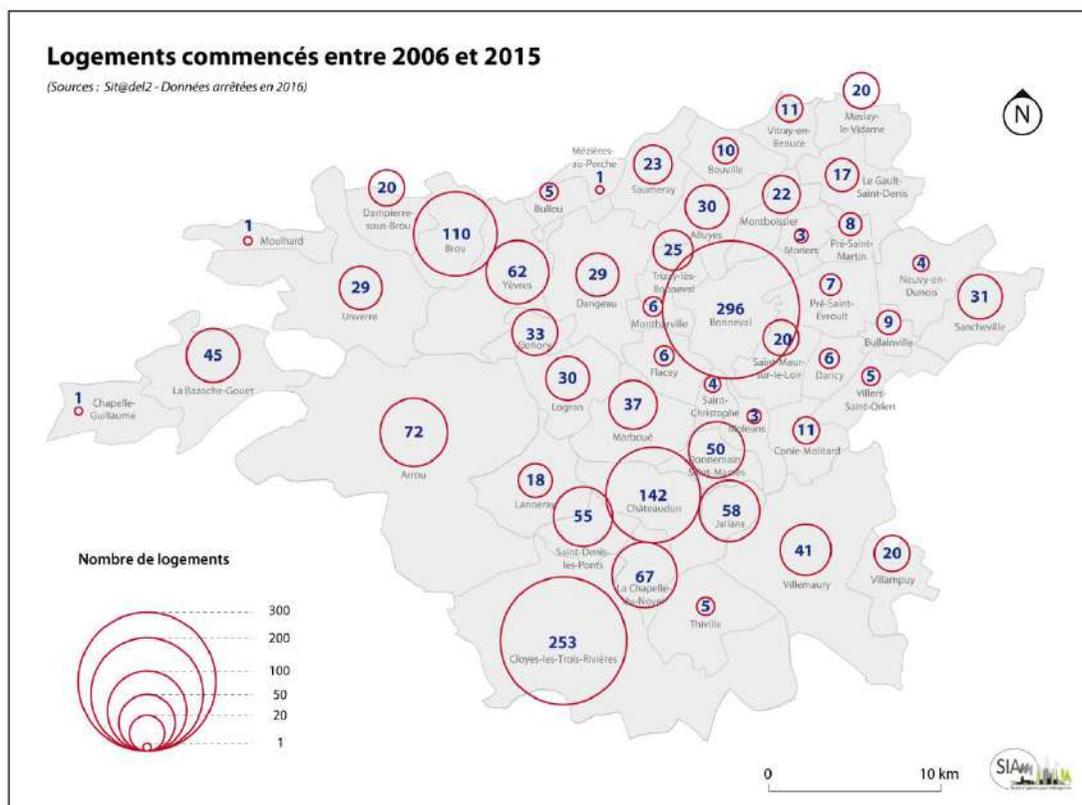
Le graphique de la page précédente montre une augmentation mesurée du parc de résidences principales entre 2006 et 2015 avec la réalisation d'environ 1 755 logements (soit 176 logements/an hors logements en résidence).

Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Total de logements commencés
1473	152	130	1755
83,9%	8,7%	7,4%	100,0%

L'activité de construction connaît depuis 2006 un ralentissement, exceptée pour l'année 2010 où l'activité est repartie légèrement à la hausse. Entre 2006 et 2015, l'activité de construction annuelle est passée d'environ 350 logements commencés à environ 70 logements commencés.

La représentation des maisons individuelles dans les logements commencés est majoritaire (83,9% des logements construits sur la période), on distingue de plus que la majorité des logements collectifs sont localisés sur la commune de Bonneval (23,0% des logements collectifs commencés sur la période), ainsi que la commune de Cloyes-les-Trois-Rivières (15,4% des logements collectifs commencés sur la période) suivi par les communes de Brou et de Châteaudun).

La croissance du parc de logements au sein des communes est hétérogène. Ainsi, la commune de Bonneval recense la plus forte activité de construction (16,9% des logements commencés) suivi par la commune de Cloyes-les-Trois-Rivières avec 14,3% des logements commencés et Châteaudun avec 8,1%.



² **SITADEL (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires des logements et locaux)** est une source de données gérée par le MEEDDM qui permet de suivre l'activité de la construction et ses principales caractéristiques. Elle renseigne entre autres sur la construction de logements neufs et recense les autorisations de permis de construire, les déclarations d'ouverture de chantier et les déclarations d'achèvement de travaux. Cette étude utilise les données en « date de logements commencés »

3.2 Un parc de logements caractérisé par une faible part de logements secondaires et une vacance qui progresse

En 2013, le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales (80,9%). Ce taux est cependant inférieur à celui constaté au niveau du département (86,2%).

Le nombre de résidences secondaires est en baisse depuis 1999 (transformation de résidences secondaires en résidences principales) sur le territoire du Pays Dunois : 3 351 en 1999 contre 2 614 en 2013.

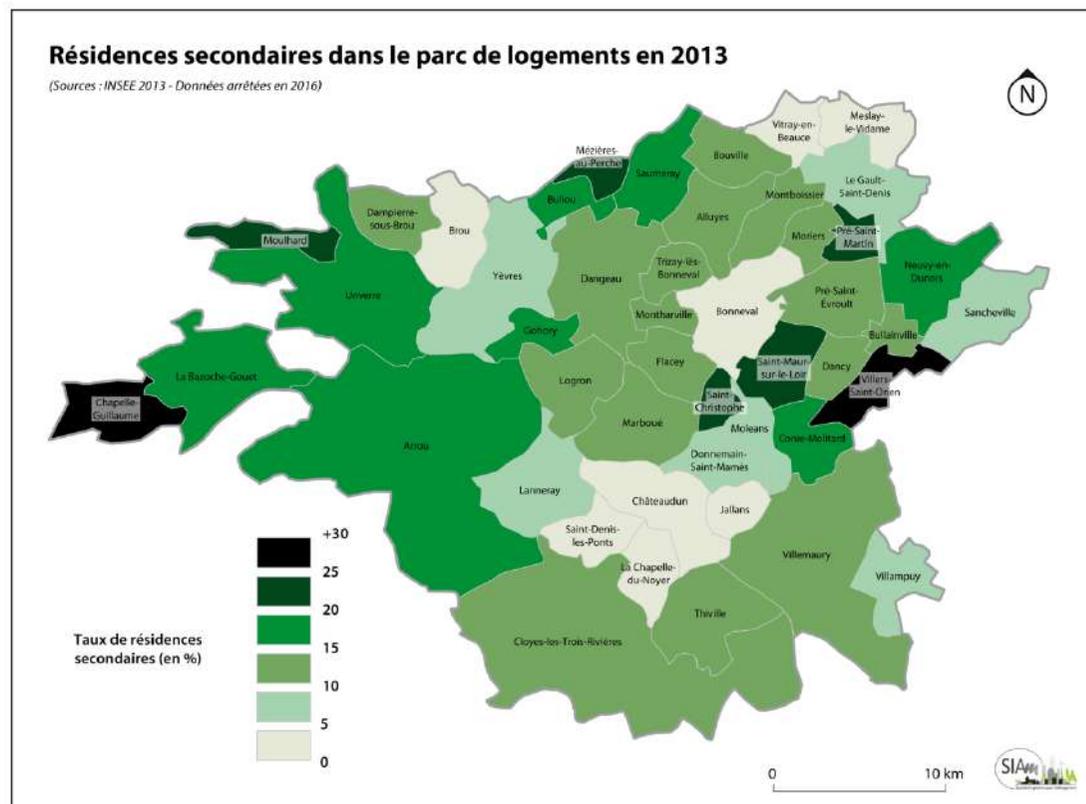
Notons que la part de résidences secondaires sur le territoire du Pays Dunois (8,9%) est supérieure à la moyenne départementale en 2013 (6,1%).

D'un point de vue géographique, les résidences secondaires sont principalement localisées sur la partie Ouest du territoire du Pays Dunois.

Toutefois, la communauté de communes du Bonnevalais concentre un nombre important de communes avec un taux élevé de résidences secondaires au sein de leur parc.

Plusieurs communes se distinguent avec des taux de logements secondaires assez élevés par rapport à la moyenne du territoire portant le SCoT qui s'élève à 8,9% en 2013.

C'est le cas de La Chapelle-Guillaume qui concentre 35,6 % de résidences secondaires dans son parc de logements en 2013, Villiers-Saint-Orien avec 26,2 %, Boisgasson avec 24,8% et Saint-Maur-sur-le-Loir avec 23,7 %.



Evolution et composition du parc entre 1999 et 2013

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	1999	2013	1999	2013	1999	2013
SCoT Pays Dunois	21 648 80,6%	23 744 80,9%	3 351 12,5%	2 614 8,9%	1 862 6,9%	2 986 10,2%
Département	157614 84,7%	180 508 86,2%	16971 9,1%	12 844 6,1%	11451 6,2%	16 133 7,7%

Source : Insee 2013

Un niveau de vacance en hausse

La vacance est liée à deux phénomènes : une vacance conjoncturelle qui caractérise des locaux se trouvant entre deux périodes d'occupation, et une vacance structurelle de logements liée à l'inconfort.

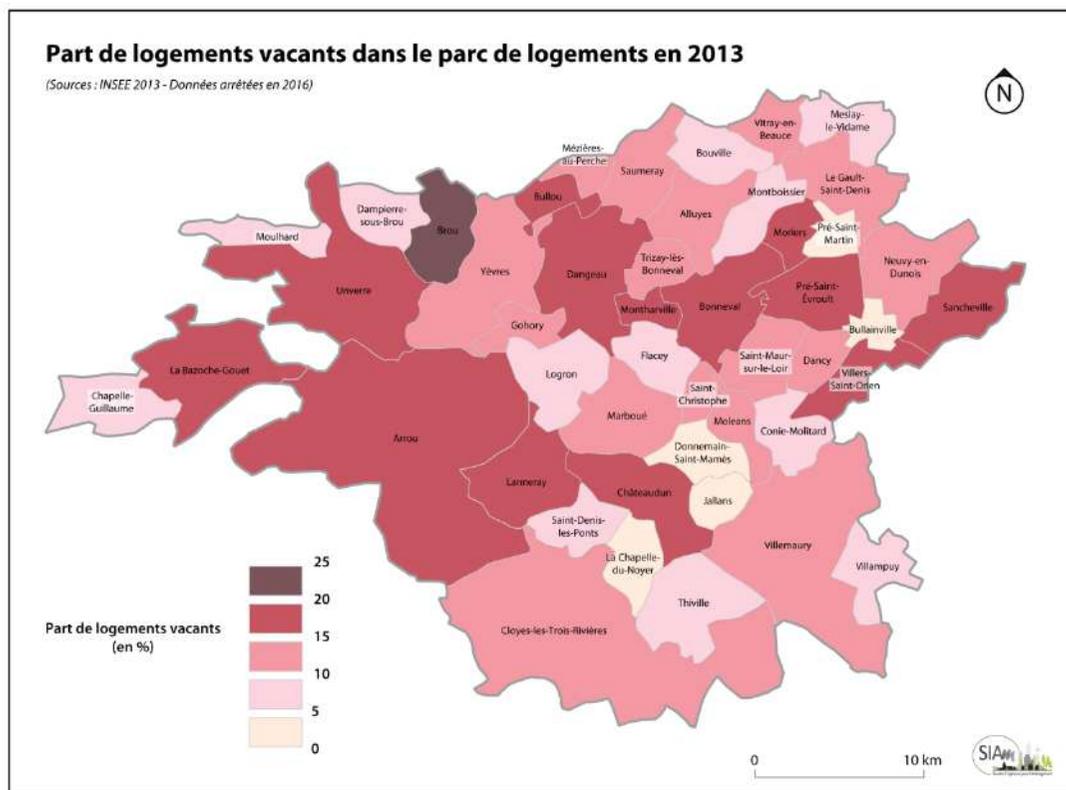
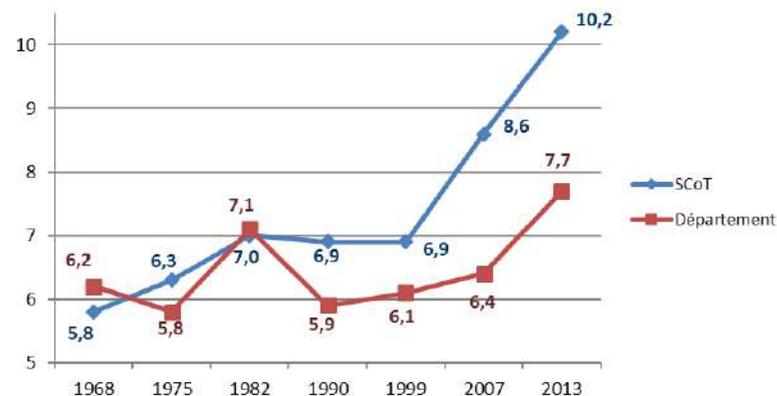
Le territoire du Pays Dunois est caractérisé par un taux de logements vacants en hausse entre 1999 et 2013 (1 862 logements soit 6,9% en 1999 contre 2 986 logements soit 10,2% en 2013) soit une augmentation de 1 124 logements vacants. La part de logements vacants sur le territoire du Pays Dunois est fortement supérieure à celle constatée au sein du département (7,7% en 2013) : 2,5 points supérieurs à celui du département.

Ainsi, sur la période 1999-2013, le taux de vacance a augmenté de 3,3 points au sein du territoire du Pays Dunois, alors que celui du département a augmenté de 1,5 point.

Le niveau de vacance fluctue entre 3,6% pour la commune de La Chapelle-du-Noyer et 15,9% pour la commune de Charray.

Les communes de Châteaudun, Bonneval et Brou sont les communes ayant connues la plus forte augmentation de leurs parcs de logements vacants sur la période étudiée.

Etude comparée du taux de vacance entre 1968 et 2013
(Source: Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)

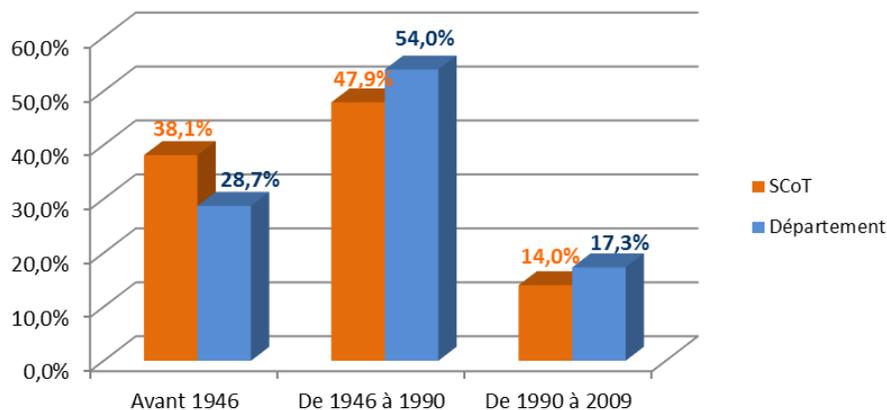


3.3 Une offre résidentielle caractéristiques des territoires ruraux

Un parc relativement ancien

Etude comparée des résidences principales en 2013 selon leurs années d'achèvement

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Si proportionnellement le développement du parc est similaire aux tendances observées à l'échelle départementale, le territoire du Pays Dunois se démarque par :

- **Une forte proportion de logements construits avant 1946** : plus de 38% du parc, ce qui constitue une part supérieure aux valeurs départementales (28,7%).

- **Une proportion inférieure de logement « neufs » construits de 1990 à 2009** sur le territoire du Pays Dunois comparativement au département (14,0% au sein du territoire portant le SCoT contre 17,3% au sein du département).

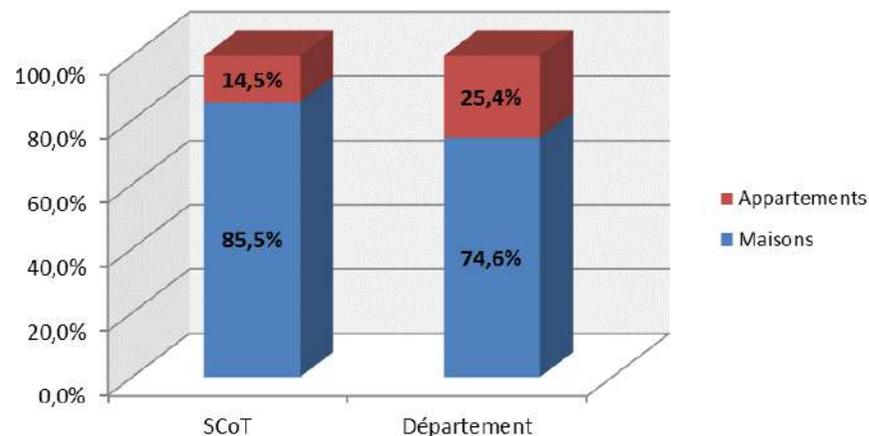
- **Une majorité de logements construits sur la période 1946 à 1990** à la fois pour le territoire portant le SCoT et le Département.

Une part de logements individuels importante

Le territoire du Pays Dunois se caractérise par une forte proportion de logements individuels comparativement au département d'Eure-et-Loir (85,5% de logements individuels sur le territoire portant le SCoT en 2013 contre 74,6% au sein du département).

Etude comparée des catégories de logements

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



Le nombre de pièces par logements

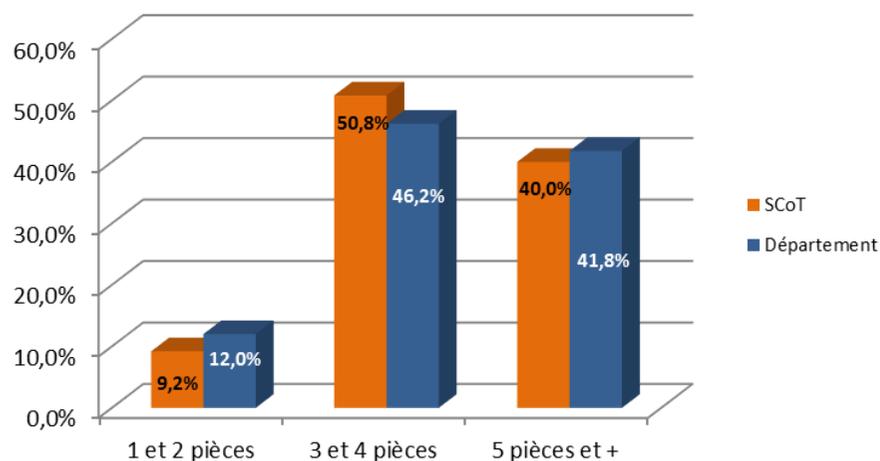
Les logements de 3 et 4 pièces sont les logements majoritairement représentés au sein du territoire du Pays Dunois, tout comme au sein du département. En effet, 50,8 % des logements du territoire du Pays Dunois sont composés de 3 et 4 pièces contre 46,2% au sein du département.

Les logements de 5 pièces et plus sont également fortement représentés au sein du territoire portant le SCoT et du département avec respectivement 40,0% et 41,8 % des logements.

A l'inverse les petits appartements sont peu représentés. Seul 9,2% des logements du territoire portant le SCoT comportent 1 à 2 pièces (part moins importante que celle du département (12,0% en 2013)).

Etude comparée de la taille des logements en 2013

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)



On constate cependant que les logements ne correspondent pas parfaitement à la population résidente du territoire, puisque la taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes sur le territoire portant le SCoT en 2013 alors que les logements de 3, 4 et 5 pièces sont les plus représentés.

De plus, les petits logements d'une et deux pièces sont faiblement représentés à la vue des ménages d'une seule personne qui augmentent sur le territoire portant le SCoT.

Une part de propriétaire relativement élevée

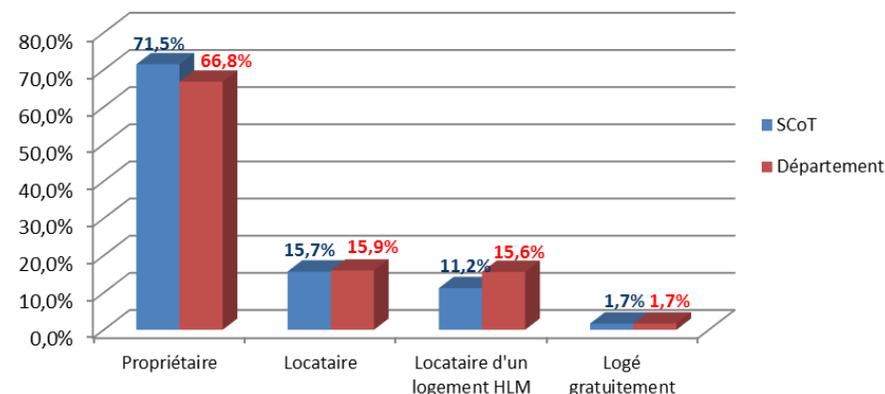
Le territoire du Pays Dunois est caractérisé par une forte proportion de propriétaires, légèrement supérieure à la proportion constatée au sein du département (71,5% contre 66,8%).

A l'inverse le nombre de locataire d'un logement est quelque peu supérieur au niveau du département (15,7% au sein du Pays Dunois contre 15,9% au sein du département).

De plus, la part de locataire d'un logement aidé est plus faible au sein du territoire du Pays Dunois (11,2% contre 15,6% au sein du département).

Etude comparée du statut d'occupation des logements

(Source : Insee 2013 - Données arrêtées en 2016)

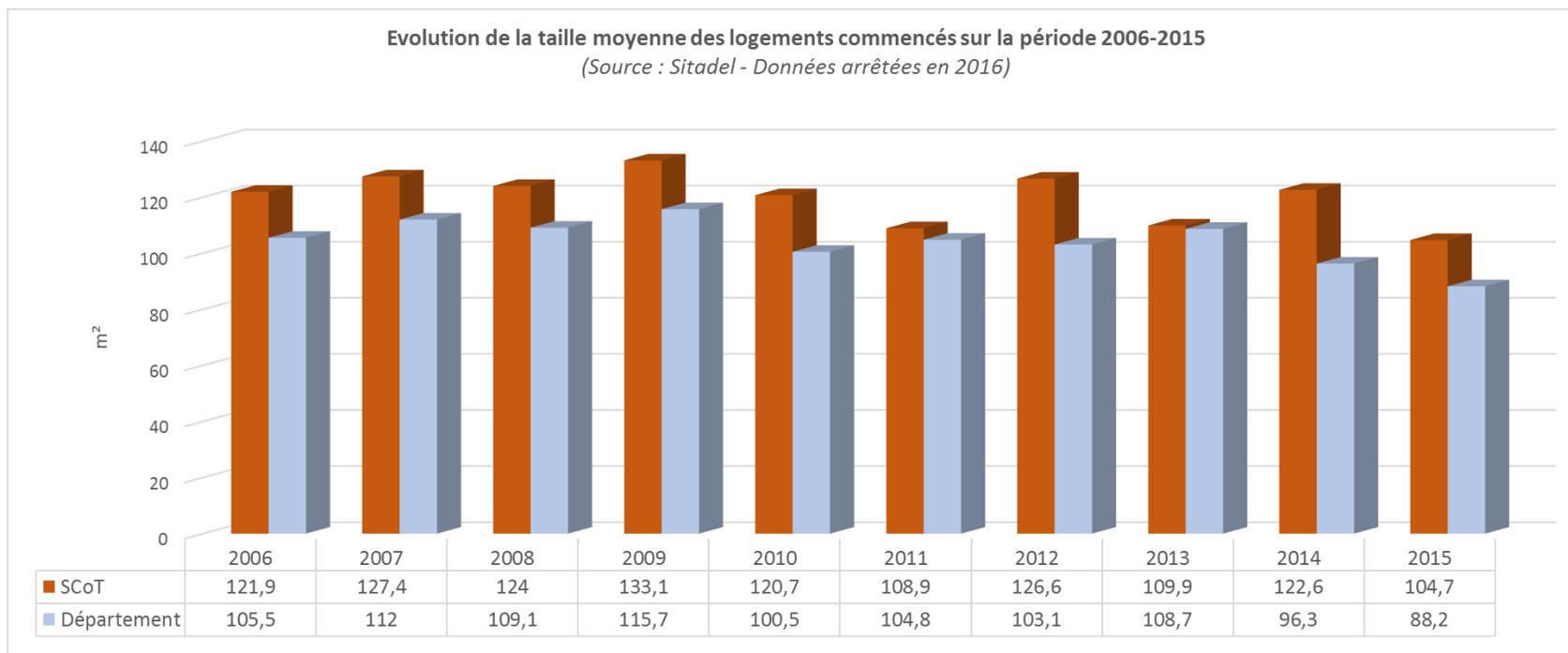


Des logements de taille importante

La taille moyenne des logements construits sur la période 2006-2015 est de 120,0 m² au sein du Pays Dunois soit une superficie supérieure à la moyenne départementale (104,4 m²).

L'année 2009 constitue l'année où les logements commencés sur la période 2006-2015 étaient les plus grands avec une moyenne de 133,1 m². Alors que pour le département la taille moyenne maximale est de 115,7 m² également pour l'année 2009.

Ainsi, les logements de grandes tailles continuent à être construits alors même que la taille moyenne des ménages diminue dans le temps.



Une part de logements aidés qui diminue

En 2013, le territoire du Pays Dunois accueillait 2 640 logements locatifs aidés, représentant 11,2% des résidences principales.

La ville de Châteaudun se caractérise par un nombre de logements locatifs aidés élevé (1 544 logements) ce qui représente 58,5% des logements locatifs aidés de l'ensemble du territoire du Pays Dunois.

Depuis 1999, on observe une baisse de la part des logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales du territoire du Pays Dunois : 13,7% en 1999, 12,4% en 2007 et 11,2% en 2013.

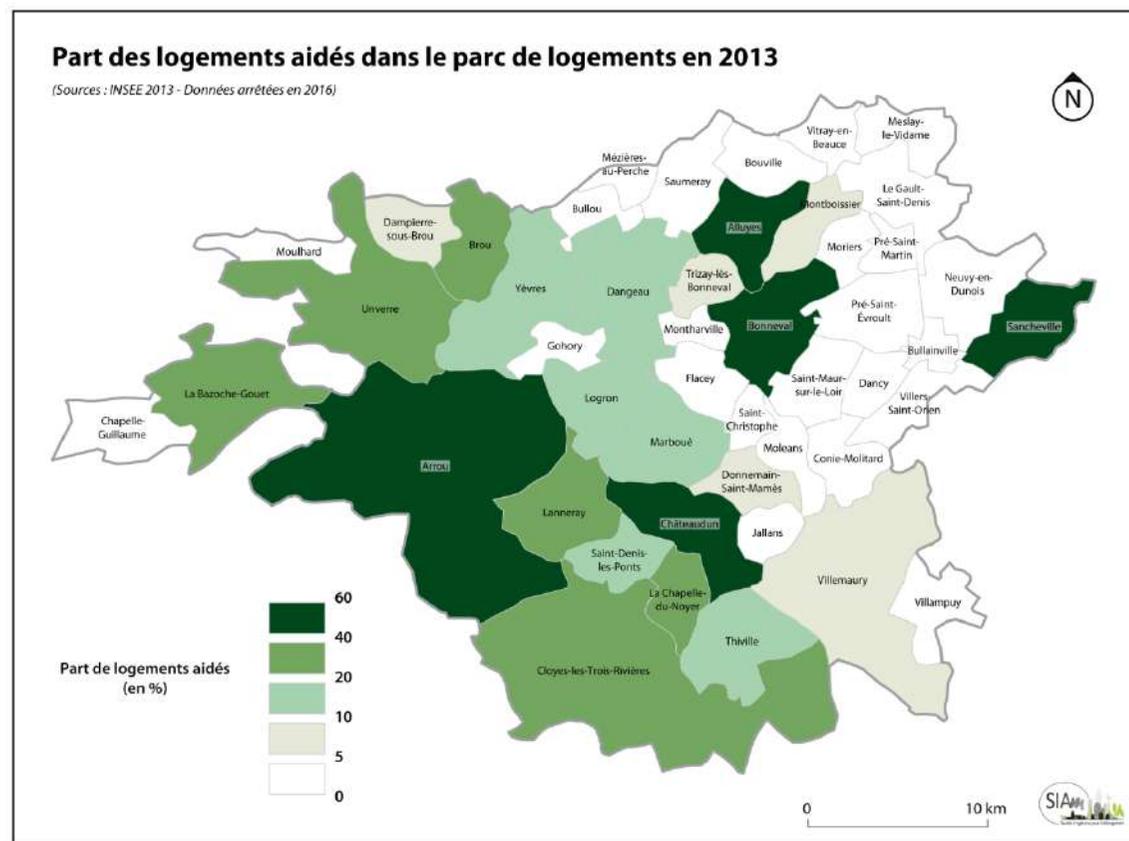
Comparativement, le département d'Eure et Loir compte plus de logements locatifs aidés sur le territoire du Pays Dunois : 15,6% en 2012.

Cependant on observe la même tendance au sein du département que sur le territoire du Pays Dunois, à savoir une diminution de la part des logements locatifs aidés entre 1999 et 2012 : 18,2% en 1999 à 15,6% en 2012.

En nombre de personnes concernées, les chiffres ont tendance à diminuer également : 6 361 personnes logées dans un logement locatif aidé en 2007 contre 5 829 personnes en 2013.

Soit une diminution de 532 personnes en logements locatifs aidés sur la période 2007-2013.

Nous ne disposons cependant pas du chiffre concernant le nombre de personnes en logements locatifs aidés pour l'année 1999 (chiffre non publié par l'Insee).



Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2012 et 2013 (source : Porté à connaissance de l'état – DDT)

Le parc locatif social est selon le RPLS (Répertoire sur le parc locatif social) en 2012, composé de 2 733 logements soit 13,98% de logements sociaux dans le parc de logements principales du territoire Pays Dunois.

En 2013, ce nombre a augmenté légèrement passant à 2 844 logements sociaux soit 14,45% du parc de logements de résidences principales.

Le parc locatif social est majoritairement représenté par des logements locatifs sociaux de types individuels à 69,9% en 2012 contre 71,1% en 2013.

Le taux de vacance du parc social est quant à lui de 7,8% sur les années 2012 et 2013. Cependant, ce taux est plus important sur la communauté de commune du Dunois, qui compte 2 086 logements sociaux et une vacance de 9,5% en 2013.

Quatre bailleurs se partagent le parc de logements sociaux sur le territoire du Pays Dunois :

- OPH de Châteaudun (74,9% de l'offre),
- OPH d'Eure-et-Loir (12,5% de l'offre),
- SA HLM Eure et Loir Habitat (7,5% de l'offre),
- SA HLM la Roseraie (5,1% de l'offre).

3.4 Un prix du foncier abordable

Les prix de l'immobilier sur le secteur du Pays Dunois sont relativement faibles en comparaison avec l'agglomération de Chartres.

La partie Sud et Sud-Ouest du territoire concentre les communes où le prix de l'immobilier est le plus faible. La commune de La Bazoche-Gouet est la commune où le prix de l'immobilier est le plus faible sur le territoire du Pays Dunois avec un prix moyen au m² de 952 €.

A l'échelle du territoire portant le SCoT, des disparités sont observées : le prix moyen de l'immobilier varie ainsi de 952 € par m² (La Bazoche-Gouët) à 1 500€ par m² (Meslay-le Vidame).

La communauté de commune du Bonnevalais concentre les communes où le prix de l'immobilier est le plus élevé. Ceci s'explique par sa position plus rapprochée par rapport à l'agglomération de Chartres.

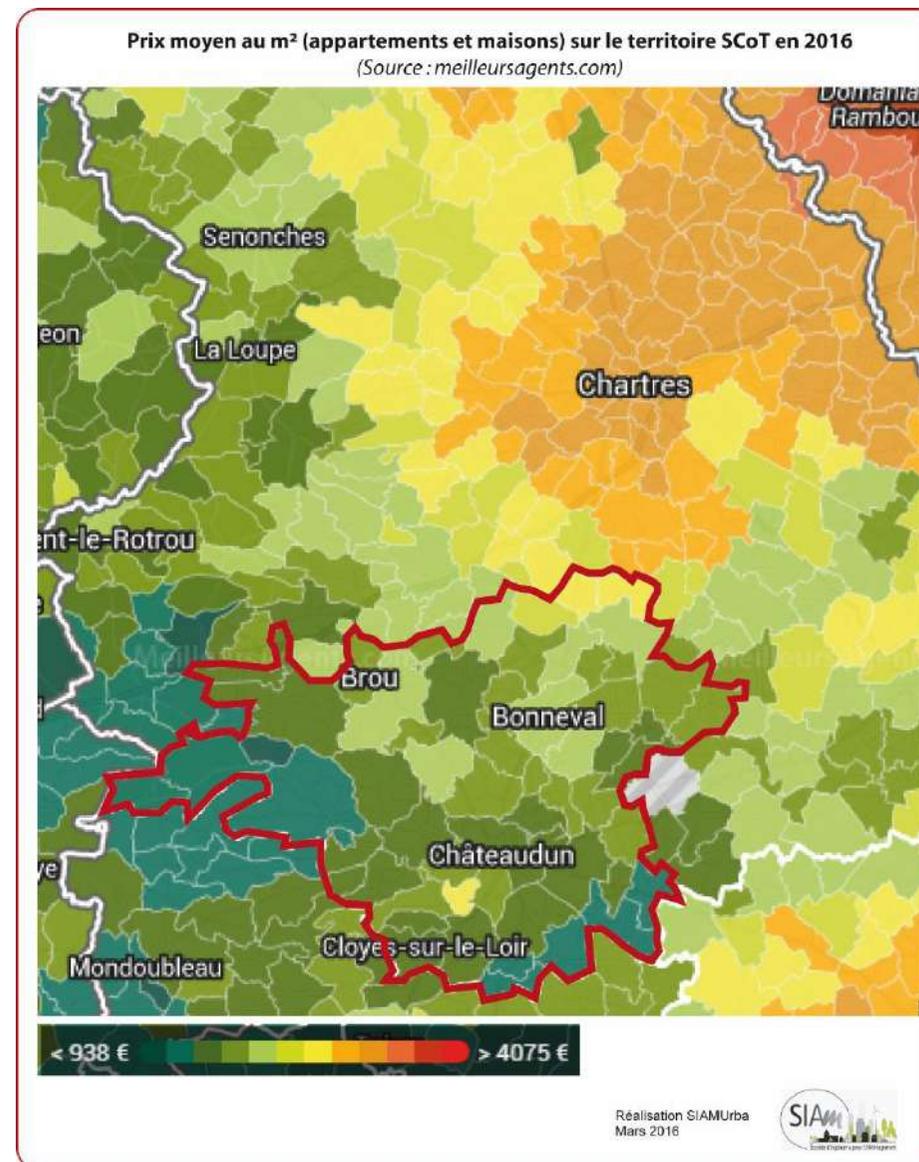
En matière de prix du foncier, le territoire du Pays Dunois se situe également dans la fourchette basse du département d'Eure-et-Loir avec un prix moyen de 40€ par m² contre 134€ en moyenne à l'échelle du département (Source : terrain-construction.com : année 2015).

Une étude complémentaire a été réalisée fin mars 2016 auprès de plusieurs agences immobilières du territoire afin de mieux qualifier l'offre et la demande en logement et/ou terrains à bâtir. Les partenaires suivants ont été contactés :

Commune	Agence
Bonneval	Alain PALLY - VAL DU LOIR IMMOBILIER
Bonneval	Les clés de l'immobilier Bonneval
Brou	Les Logis De Brou
Brou	Agence Anou Immobilier
Chateaudun	Guy Hoquet L'Immobilier
Chateaudun	Châteaudun immobilier SARL Jérôme TESTAULT
Chateaudun	LAGENCE l'esprit immobilier CHATEAUDUN
Chateaudun	Alain pally val du loir immobilier
Cloyes sur le Loir	Alain Pally - Val Du Loir Immobilier

Seule l'agence « Les Logis de Brou » a répondu favorablement à notre requête. Au regard de la faible représentativité de l'échantillonnage il a été décidé rester sur des données plus « basiques ».

La fiche retournée est jointe pour information à la page suivante.



Nom de l'agence	Les Logis De Brou								
Contact	17 Rue de la Chevalerie, 28160 Brou								
	Téléphone :02 37 96 00 11								

Offre								
Terrain nu			Terrain construit			Accession		
Taille	Prix	Différence selon la localisation	Quel type de logements (maison/apartement, taille moyenne, nombre de pièces moyen)	Quels type de personnes en recherche	Quel secteur géographique le plus demandé	Quel type de logements (maison/apartement, taille moyenne, nombre de pièces moyen)	Quels type de personnes en recherche	Quel secteur géographique le plus demandé
en ville entre 500/800m ² en campagne 1000/1500m ²	en ville entre 70/80€/m ² en campagne aux alentours de 20€/m ²	différence de taille et de prix du principalment au besoin de viabilisation des terrains à la campagne	maison individuelle	majorité retraité	brou intramuros et couronne immédiate	80m ² 2/3 chambres	jeunes primo/accédant	Brou intramuros
Demande								
Terrain nu			Terrain construit			Accession		
Taille	Prix	Différence selon la localisation	Quel type de logements (maison/apartement, taille moyenne, nombre de pièces moyen)	Quels type de personnes en recherche	Quel secteur géographique le plus demandé	Quel type de logements (maison/apartement, taille moyenne, nombre de pièces moyen)	Quels type de personnes en recherche	Quel secteur géographique le plus demandé
800/1000 m ²	selon la localisation entre 50/70€/m ²	idem offre	idem offre	idem offre	idem offre	100m ² et 2/3 chambres	jeunes primo/accédant	Brou intramuros

3.6 Les nouveaux quartiers prioritaires

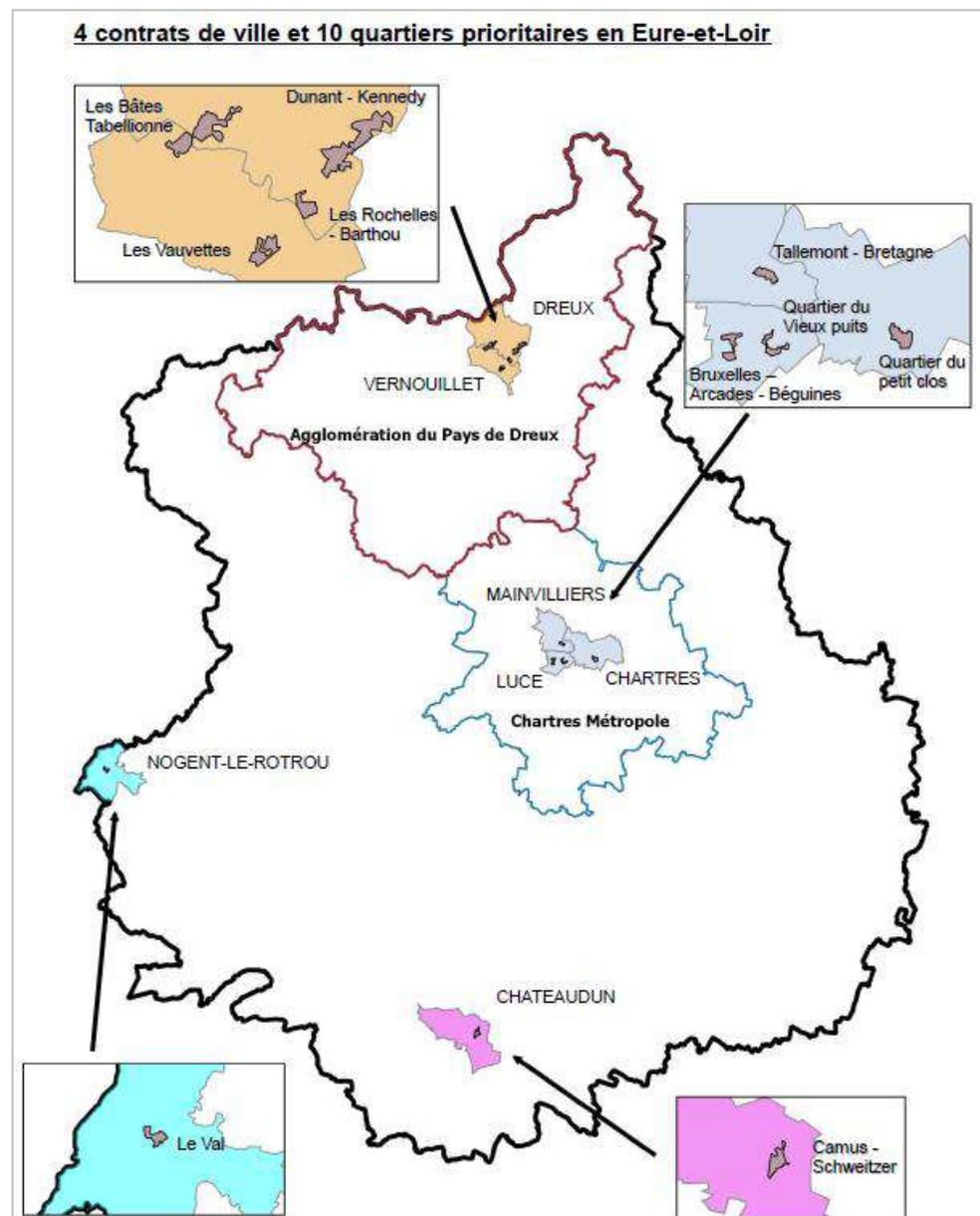
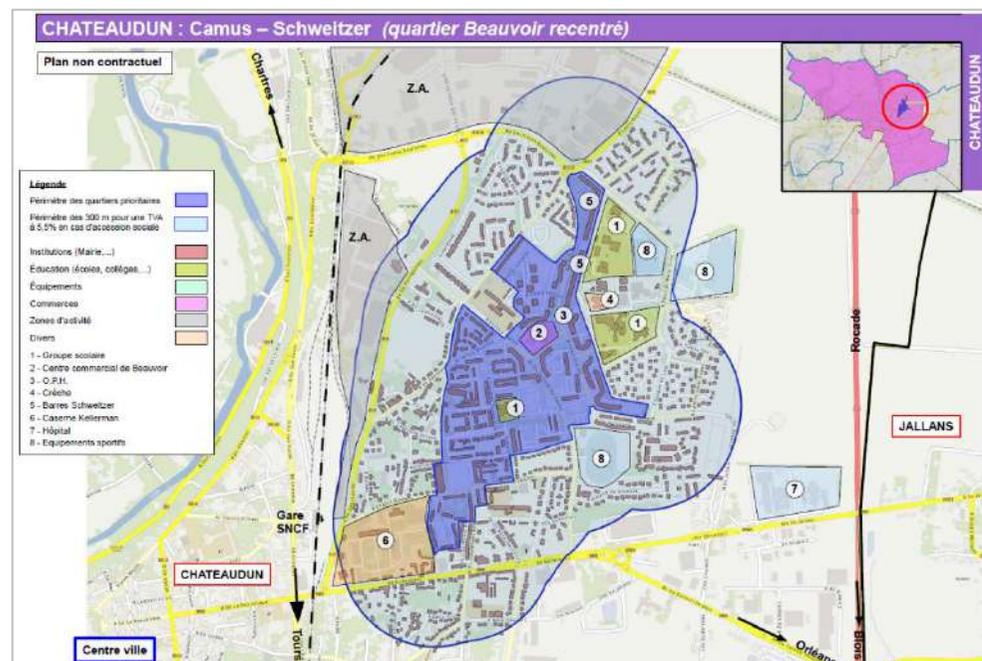
La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, promulguée le 21 février 2014, a recensé la politique de la ville sur la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et leurs unités urbaines.

Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014. Ces périmètres se substituent aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) depuis le 1^{er} janvier 2015.

L'Eure-et-Loir compte 10 quartiers prioritaires répartis sur 7 communes. Châteaudun est concerné par le quartier du Beauvoir.

De même, Châteaudun a établi un contrat de ville pour la période 2015-2020.

A compter du 1^{er} janvier 2015, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi qu'à une distance de 300 m de la limite de ces quartiers, les opérations d'accès sociale à la propriété pour les ménages modestes sont soumises à un taux de TVA réduit de 5,5%.



Source : Etude sur les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville – DDT 28 et DDCSPP 28 – Juin 2015

3.7 Le logement des jeunes au sein du Pays Dunois

Une étude a été menée en 2011 ayant pour objectif de quantifier et de qualifier les besoins en logement pour les jeunes de 16 à 30 ans inscrits dans un parcours formatif ou professionnel (apprentis, stagiaires, jeunes actifs, etc.) ainsi que pour identifier les solutions opérationnelles pouvant être mises en œuvre pour répondre aux besoins.

L'étude ressort plusieurs points dont :

- Une vacance de studios à Châteaudun et Cloyes-les-Trois-Rivières mais des studios qui nécessiteraient des opérations de réhabilitation notamment à Châteaudun ;
- Une forte pression sur les T2 à Châteaudun dû à une offre réduite ;
- Des besoins en logements meublés sont identifiés à Châteaudun essentiellement ;
- Les maisons en location sont rapidement louées de manière générale sur le Pays Dunois ;

Les besoins des jeunes en difficultés

Les jeunes en difficultés ont besoin de solutions souples avec la possibilité de quitter rapidement le logement et sans douleur administrative. Le Pays Dunois ne compte aucun logement en Aide au Logement Temporaire (ALT).

La Mission Locale identifie un besoin pour un ou deux logements en hébergement d'urgence ou temporaire pour les jeunes qui ne rentrent pas dans les critères de l'auberge sociale. Ces besoins doivent répondre aux jeunes ayant peu de ressources qui subissent une décohabitation urgente.

Châteaudun dispose d'une auberge sociale gérée par le CCAS de Châteaudun à destination des personnes en difficulté. Cette auberge compte 12 chambres ainsi qu'un local SDF.

Bonneval dispose quant à elle de 2 logements communaux d'urgence à destination de personnes sans domicile fixe ou des personnes expulsées de leur logement dans l'attente d'un relogement.

Cloyes-les-Trois-Rivières compte un logement communal d'urgence.

Les besoins des jeunes en installation

Le Canton de Châteaudun compte un parc social qui offre suffisamment de logements pour répondre aux demandes des jeunes lorsqu'ils ont un minimum de ressources. Cependant peu de vacance est constatée dans le parc social ce qui crée des difficultés pour les jeunes salariés en contrat précaire qui souhaitent quitter le domicile parental.

Le Canton de Brou dispose d'un parc social qui répond aux demandes sur le logement collectif.

De manière générale sur le territoire, une forte pression sur les maisons individuelles en location est exercée. En effet, l'offre est relativement limitée, peu de vacance existe et les rotations au sein du parc de logements sont rares.

Le Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT)

Le Foyer de Jeunes travailleurs de Châteaudun est une association déclarée en Préfecture conformément à la loi 1901.

Créé en 1974, le FJT peut héberger 88 résidents âgés de 16 à 30 ans, cependant les mineurs ne sont pas accueillis le week-end.

La mission du foyer est de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des résidents en leur proposant une structure d'hébergement et de restauration ainsi que des services liés au logement, à l'emploi, la santé les loisirs et la culture.

Projet de création de logements étudiants et jeunes travailleurs

Il s'agit de créer sur le bâtiment central de l'ancien site militaire Kellermann qui doit être réhabilité dans ce but une résidence d'étudiants et de jeunes travailleurs sur une surface de 2 160 m².

En complément du projet de relocalisation des instituts de formation (IFSI et IFAS), la réhabilitation du bâtiment principal permettra la création d'une résidence étudiante et de jeunes travailleurs composée de studios/T1 qui pourraient être mis à la disposition à la fois des étudiants de l'IFSI mais aussi des étudiants post-bac formés dans les lycées du territoire ainsi que des stagiaires et apprentis en formation dans les entreprises locales.

Le site étant situé à proximité de la gare, du centre-ville, de la médiathèque, il est prévu l'aménagement de logements adaptés pour les étudiants de type studios ou T1.

Une première estimation de la surface utile nécessaire pour l'offre de logements individuels a été réalisée :

- 50 studios de 24 m² pour les élèves infirmières et aides-soignantes : 1 200 m² ;
- 40 studios de 24 m² pour d'autres apprentis, stagiaires : 960 m².

Auxquels il sera nécessaire d'ajouter des espaces de vie (140 m²).

Ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH Le Logement dunois.

3.8 Le logement des retraités au sein du Pays Dunois

La question du vieillissement et de la préservation de l'autonomie chez les personnes âgées, est une question centrale soutenue par plusieurs acteurs dont le Conseil Départemental d'Eure et Loir. Le département soutient en effet la création de résidences innovantes appelées « Les Euréliales ».

Ce nouveau type d'habitat offre une réponse intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite, en proposant des logements adaptés aux personnes âgées.

Situés dans les centres villes et centres bourgs, ils disposent de services et commerces et permettent donc de mettre en œuvre des solutions évolutives d'accompagnement du vieillissement à moindre coûts (salaires et charges basses).

Sur le territoire couvert par le SCOT, on recense différentes opérations à des stades d'avancement divers :

Avancement	Commune	Bailleur	Nombre de logements
Opération réalisée	Brou	Habitat Eurélien	11
Opération en cours de finalisation	La Bazoche-Gouët	Habitat Eurélien	6
Opération en projet	Yèvres	SA 28	7

Source : Conseil Départemental D'Eure et Loir - 2016

3.9 L'accueil des gens du voyage

Les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage

La Communauté de communes du Dunois est concernée par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) 2013-2019, signé le 17 décembre 2013, et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Eure-et-Loir le 24 décembre 2013 dans le recueil n° 31.

L'aire d'accueil de Châteaudun est la seule aire du sud du département. Elle est utilisée pour de courts séjours et appréciée des usagers. Le terrain est plutôt bien localisé, à proximité des commerces et services. Le taux d'utilisation moyen est estimé à 40 %, avec une occupation plus importante l'hiver.

Elle comprend 20 places de stationnement (plus ou moins réglementaires). La conception « minimaliste » de cette aire rend sa gestion assez compliquée au quotidien. En effet, les frais de maintenance sont élevés et les équipements actuels (sanitaires uniques en milieu d'aire) ne permettent pas de passer à une gestion au coût réel (forfait de 5 € par jour). Les usagers ne sont pas responsabilisés vis-à-vis de la consommation de fluides et le non-respect des équipements occasionnent des surcoûts de gestion pour la collectivité.

L'arrêté préfectoral n° 2013351-0002 du 17/12/2013, portant approbation du SDAGDV, prévoit la réhabilitation ou a minima la mise aux normes de l'aire d'accueil.

POPULATION ET HABITAT – SYNTHÈSE ET CHIFFRES CLES

Population

- Une faible croissance démographique toutefois en augmentation (0,29%/an en moyenne sur la période 1999-2013), portée majoritairement par un solde migratoire positif.
- 54 756 habitants en 2016 (Insee 2013 entrées en vigueur au 01.01.2016) représentant 12,6% de la population du département ;
- Une tendance au vieillissement de la population depuis 1968 à aujourd'hui. Toutefois une tendance au ralentissement du vieillissement sur le territoire depuis 1999 est constatée.
- Un desserrement continu des ménages passant de 3,1 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,2 personnes en 2013.
- 33,3% de la population représentée par des couples sans enfants, 32,6% par des ménages d'une personne et 25,9% par des couples avec enfants.
- Des revenus médians qui augmentent pointant à 20 496€ en moyenne en 2012, chiffre légèrement inférieur à celui du département (20 716€).
- Une augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (3,5 % en 1999 à 3,9 %), soit 200 personnes supplémentaires dans la catégorie.
- Une forte augmentation de la part des retraités passant de 31,1 % à 35,6 % (soit 2 553 retraités supplémentaires entre 1999 et 2013).
- Les personnes sans activité ont fortement diminué passant de 17,0 % à 12,3 % entre 1999 et 2012 soit une diminution de 1 835 personnes dans cette catégorie.

Habitat

- Une croissance mesurée du parc de logements : 1 755 logements commencés sur la période 2006-2015 soit 176 nouveaux logements par an hors logements en résidence.
- Un parc de logements composé de 23 744 résidences principales, 2 614 résidences secondaires et 2 986 logements vacants.
- Une vacance qui augmente depuis 1999 (6,9 % en 1999 contre 10,2 % en 2013), soit une augmentation de près de 1 124 logements vacants.
- Le logement individuel est prédominant à 85,5% en 2013 contre seulement 14,5% de logements collectifs (74,6% de logements individuels au sein du département).
- Des logements de 3 et 4 pièces prédominants (50,8 % en 2013), suivi par les logements de 5 pièces et plus (40,0 %).
- Une taille moyenne des logements construits de 120,0 m² sur la période 2006-2015 contre 104,4 m² au sein du département.
- 71,5 % des ménages du territoire du Pays Dunois sont propriétaires, pourcentage supérieur au chiffre du département (66,8%).
- Une part de logements locatifs aidés qui diminue passant de 13,7% en 1999 à 11,2% en 2013.
- Un prix de l'immobilier et du foncier dans la fourchette basse du département et inférieur à ceux de l'agglomération de Chartres.

Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

Population et Habitat

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<p>Démographie</p> <ul style="list-style-type: none"> -Un léger accroissement de la population depuis les années 1990 qui se confirme aujourd'hui : Châteaudun, Bonneval, Nord Bonnevalais -Un solde migratoire positif sur l'ensemble des communautés de communes du Pays Dunois (un territoire qui attire) -Une population vieillissante et un nombre de retraités qui a fortement augmenté <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> -Un faible coût du foncier et des logements, comparativement aux grandes agglomérations voisines et facilitant les primo- accédant -L'accession à la propriété réalisable, dans de bonnes conditions -Une politique de constructions relativement dynamique (malgré les effets de la « crise ») - Opération de rénovation urbaine de Châteaudun 	<p>Démographie</p> <ul style="list-style-type: none"> -Un solde naturel négatif ou nul sur les dernières périodes de recensements -Un solde migratoire négatif sur la Communauté de Communes du Dunois, notamment sur Châteaudun <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> -Faibles diversités des types d'habitat (85% de maisons individuelles, une forte proportion de grands logements) - Augmentation de la vacance dans certaines communes
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Démographie</p> <ul style="list-style-type: none"> -Une offre d'habitats, d'équipements et de services à adapter pour les populations vieillissantes <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> -Réhabilitation de l'habitat sur une partie du territoire -Mise en valeur du patrimoine bâti rural et rénovation thermique des logements -Amélioration de la vie quotidienne dans les quartiers dits prioritaires - Revitalisation des centres bourgs 	<p>Démographie</p> <ul style="list-style-type: none"> -Accentuation du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire (conjugaison d'un solde naturel négatif et d'un apport migratoire « faible ») - Risque de dépeuplement de la ville de Châteaudun au profit de la périphérie <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vulnérabilité énergétique des ménages liée au coût des transports par l'éloignement des constructions des pôles primaires du territoire

ENJEUX

POPULATION ET HABITAT

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Développer une politique et une vision partagée de l'habitat à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Dunois pour :

- Redonner un dynamisme démographique à la ville centre ;
- Être plus attractif pour attirer des populations nouvelles ;
- Poursuivre la réhabilitation de l'habitat ancien et poursuivre la restauration du patrimoine bâti au sein des villages
- Moderniser le parc de logements anciens et préserver le patrimoine bâti ancien de qualité.
- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des habitants, en particulier des jeunes (travailleurs, étudiants).
- Lutter contre la vacance
- Développer et améliorer l'offre de logements pour publics spécifiques (personnes âgées en particulier).
- Finaliser l'opération de rénovation urbaine de Châteaudun

Les équipements

Tableau de synthèse des équipements (1/2)

	Nombre total d'équipements	Répartition territoriale des équipements	Services non marchands *		Services marchands **		Commerces		Enseignements		Santé et action sociale		Sports / Loisirs		Tourisme / Transports	
Alluyes	16	1,0%	1	1,3%	8	1,3%	2	0,8%	0	0,0%	1	0,3%	4	1,4%	0	0,0%
Arrou	103	6,1%	8	10,3%	30	4,8%	11	4,3%	3	4,8%	19	6,1%	27	9,5%	5	8,1%
La Bazoches-Gouet	46	2,7%	4	5,1%	20	3,2%	8	3,1%	1	1,6%	8	2,6%	3	1,1%	2	3,2%
Bonneval	188	11,2%	10	12,8%	77	12,3%	33	12,8%	4	6,5%	42	13,6%	15	5,3%	7	11,3%
Bouville	11	0,7%	0	0,0%	9	1,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	0	0,0%
Brou	158	9,4%	11	14,1%	41	6,5%	43	16,7%	6	9,7%	33	10,7%	18	6,3%	6	9,7%
Bullainville	2	0,1%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%
Bullou	4	0,2%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%
La Chapelle-du-Noyer	26	1,5%	0	0,0%	13	2,1%	4	1,6%	3	4,8%	0	0,0%	4	1,4%	2	3,2%
Chapelle-Guillaume	2	0,1%	0	0,0%	2	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Château dun	501	29,8%	22	28,2%	175	27,9%	93	36,0%	26	41,9%	121	39,2%	49	17,3%	15	24,2%
Cloyes les Trois Rivières	156	8,5%	9	10,3%	43	6,4%	18	6,5%	4	6,1%	34	9,9%	42	12,9%	6	8,8%
Conie-Molitar	8	0,5%	0	0,0%	6	1,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	0	0,0%
Dampierre-sous-Brou	8	0,5%	0	0,0%	4	0,6%	1	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	1	1,6%
Dancy	2	0,1%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%
Dangeau	29	1,7%	3	3,8%	15	2,4%	3	1,2%	2	3,2%	1	0,3%	4	1,4%	1	1,6%
Donnemain-Saint-Mamès	8	0,5%	0	0,0%	2	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,3%	3	1,1%	2	3,2%
Flacey	2	0,1%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,6%
Le Gault-Saint-Denis	13	0,8%	1	1,3%	6	1,0%	2	0,8%	0	0,0%	0	0,0%	3	1,1%	1	1,6%
Gohory	7	0,4%	0	0,0%	2	0,3%	3	1,2%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	0	0,0%
Jallans	10	0,6%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	2	3,2%	1	0,3%	4	1,4%	0	0,0%
Lanneray	11	0,7%	0	0,0%	7	1,1%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,3%	2	0,7%	1	1,6%
Logron	17	1,0%	0	0,0%	10	1,6%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,6%	5	1,8%	0	0,0%
Marboué	42	2,5%	1	1,3%	14	2,2%	2	0,8%	2	3,2%	5	1,6%	15	5,3%	3	4,8%

Tableau de synthèse des équipements (2/2)

	Nombre total d'équipements	Répartition territoriale des équipements	Services non marchands *		Services marchands **		Commerces		Enseignements		Santé et action sociale		Sports / Loisirs		Tourisme / Transports	
Meslay-le-Vidame	11	0,7%	1	1,3%	3	0,5%	2	0,8%	0	0,0%	1	0,3%	4	1,4%	0	0,0%
Mézières-au-Perche	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Moléans	12	0,7%	0	0,0%	9	1,4%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,3%	2	0,7%	0	0,0%
Montboissier	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,6%
Montharville	2	0,1%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%
Moriers	1	0,1%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Moulhard	5	0,3%	0	0,0%	4	0,6%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%
Neuvy-en-Dunois	5	0,3%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	0	0,0%
Pré-Saint-Évroult	6	0,4%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	1,1%	2	3,2%
Pré-Saint-Martin	4	0,2%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	0	0,0%
Saint-Christophe	3	0,2%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	0	0,0%
Saint-Denis-les-Ponts	66	3,9%	2	2,6%	19	3,0%	18	7,0%	2	3,2%	13	4,2%	12	4,2%	0	0,0%
Saint-Maur-sur-le-Loir	5	0,3%	0	0,0%	1	0,2%	1	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	3	1,1%	0	0,0%
Sancheville	27	1,6%	2	2,6%	14	2,2%	3	1,2%	0	0,0%	2	0,6%	6	2,1%	0	0,0%
Saumeray	8	0,5%	0	0,0%	5	0,8%	1	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%	0	0,0%
Thiville	7	0,4%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,6%	2	0,7%	0	0,0%
Trizay-lès-Bonneval	3	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	1,1%	0	0,0%
Unverre	34	2,0%	1	1,3%	19	3,0%	4	1,6%	2	3,2%	0	0,0%	7	2,5%	1	1,6%
Villampuy	10	0,6%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	3	4,8%	1	0,3%	3	1,1%	0	0,0%
Villemaury	35	2,1%	2	2,6%	11	1,8%	1	0,4%	1	1,6%	9	2,9%	10	3,5%	1	1,6%
Villiers-Saint-Orien	4	0,2%	0	0,0%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	1,1%	0	0,0%
Vitray-en-Beauce	8	0,5%	0	0,0%	6	1,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	3,2%
Yèvres	54	3,2%	0	0,0%	27	4,3%	5	1,9%	1	1,6%	11	3,6%	8	2,8%	2	3,2%
	1681	100,0%	78	100,0%	628	100,0%	258	100,0%	62	100,0%	309	100,0%	284	100,0%	62	100,0%

* police, trésorerie, pôle emploi, gendarmerie, banque et poste

** réparation automobile et de matériel agricole, contrôle technique automobile, location auto utilitaires légers, école de conduite, maçon, plâtrier peintre, menuisier charpentier serrurier, plombier couvreur chauffagiste, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, vétérinaire, agence de travail temporaire, restaurant, agence immobilière, blanchisserie teinturerie, taxi, soins de beauté.

I – Une offre en équipements et services cohérente

Les données sur le niveau d'équipements des communes du territoire du Pays Dunois sont issues de la Base Permanente des Equipements de l'année 2014. L'objectif est de proposer annuellement une base d'équipements et de services finement localisés, construite à partir de sources administratives diverses :

- Adeli : Automatisation Des Listes des médecins, chirurgiens-dentistes, pharmaciens et auxiliaires médicaux du ministère chargé de la santé,
- Finess : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux du ministère chargé de la santé et de la protection sociale,
- Ramses : Répertoire Académique et Ministériel Sur les Établissements du Système Éducatif du ministère chargé de l'éducation,
- Sirene : Système Informatisé du Répertoire des Entreprises et des Établissements géré par l'INSEE,
- RES : Recensement des Equipements Sportifs du ministère de la santé et des sports.

Auxquels ont été rajoutés les services de la Gendarmerie nationale ouverts au public.

La base, mise à jour annuellement, comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ présenté recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du tourisme, du sport et des loisirs.

Les données fournies par la base permanente des équipements ont été complétées par les questionnaires communaux et intercommunaux en date d'avril 2016.

Analyse générale de l'offre :

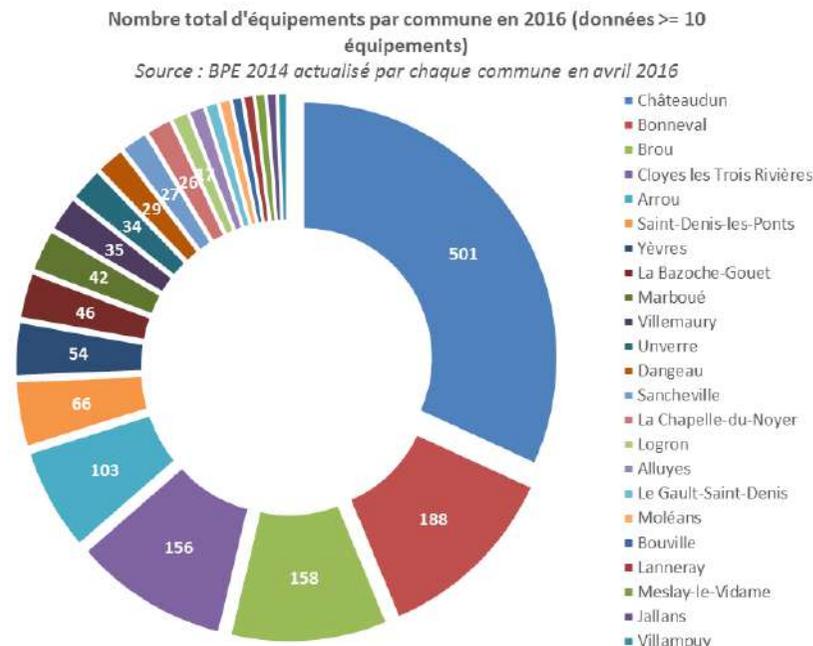
La ville de Châteaudun polarise la majeure partie des équipements du territoire avec 501 équipements soit 29,8 % des équipements du territoire du Pays Dunois (1 681 équipements au total).

Les communes de Brou, Bonneval et Cloyes-les-Trois-Rivières se distinguent également par un bon niveau d'équipement.

De même que les communes de Saint-Denis-les-Ponts et de la Commune nouvelle d'Arrou qui comptent moins d'équipements mais qui assurent une offre structurante et complémentaire au territoire.

25 communes ne comptent qu'entre 1 et 9 équipements.

Toutefois, l'offre en équipements du territoire est cohérente avec l'armature urbaine.



1.1 Les services marchands et non-marchands

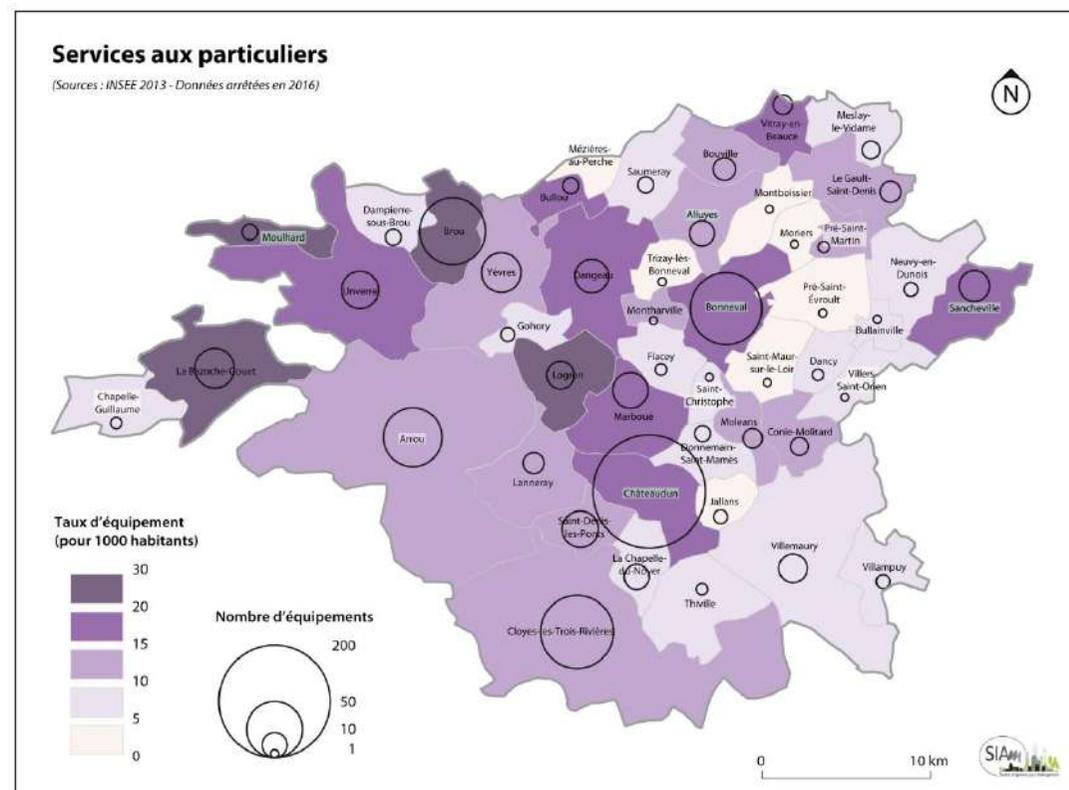
Les services marchands* et non marchands** sont majoritairement implantés dans la commune de Châteaudun qui constitue la polarité principale du territoire.

Les communes de Brou, Bonneval et de Cloyes-les-Trois-Rivières constituent les pôles secondaires. Elles regroupent des équipements en nombre moins importants mais possèdent cependant la majorité des services de proximité du territoire portant le SCoT.

Les communes telles que la Commune nouvelle d'Arrou, Saint-Denis-les-Ponts, Marboué, Dangeau, Sancheville, Logron, La Chapelle du Noyer, Yèvres, Unverre et La Bazoche-Gouet constituent quant à elles des pôles de proximités bénéficiant de services de proximité répondant aux besoins de première nécessité de la vie courante.

Au regard de la faible densité de population constatée à l'échelle du territoire du Pays Dunois en dehors de Châteaudun, l'offre en services marchands et non-marchands apparaît cohérente et répartie de manière homogène entre les différents secteurs géographiques du territoire.

Toutefois, les élus du territoire font remarquer que la disparition de certains services non marchands comme la Préfecture ou certaines postes peut être pénalisant pour le territoire du Pays Dunois (augmentation des déplacements, difficultés d'accessibilités aux services, éloignement, ...).



* Les services marchands incluent : réparation automobile et de matériel agricole, contrôle technique automobile, location auto utilitaires légers, école de conduite, maçon, plâtrier peintre, menuisier charpentier serrurier, Plombier couvreur chauffagiste, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, vétérinaire, agence de travail temporaire, restaurant, agence immobilière, blanchisserie teinturerie, taxi, soins de beauté.

** Les services non-marchand incluent : police, trésorerie, pôle emploi, gendarmerie, banque et poste.

1.2 Les établissements d'enseignement

Les établissements scolaires se répartissent sur l'ensemble du territoire du SCOT du Pays Dunois.

L'enseignement primaire est assuré par 19 écoles maternelles et 22 écoles élémentaires.

L'enseignement secondaire est assuré par huit collèges dont quatre situés sur la commune de Châteaudun, deux à Brou, un à Bonneval, et un à Cloyes-les-Trois-Rivières.

D'autre part, le territoire compte un lycée d'enseignement général et/ou technologique (Zola) situé à Châteaudun, ainsi qu'un lycée d'enseignement professionnel (Paulsen) et un lycée professionnel agricole (Nermont).

Le territoire compte également une offre en formation d'enseignement supérieur localisée sur Châteaudun qui comprend :

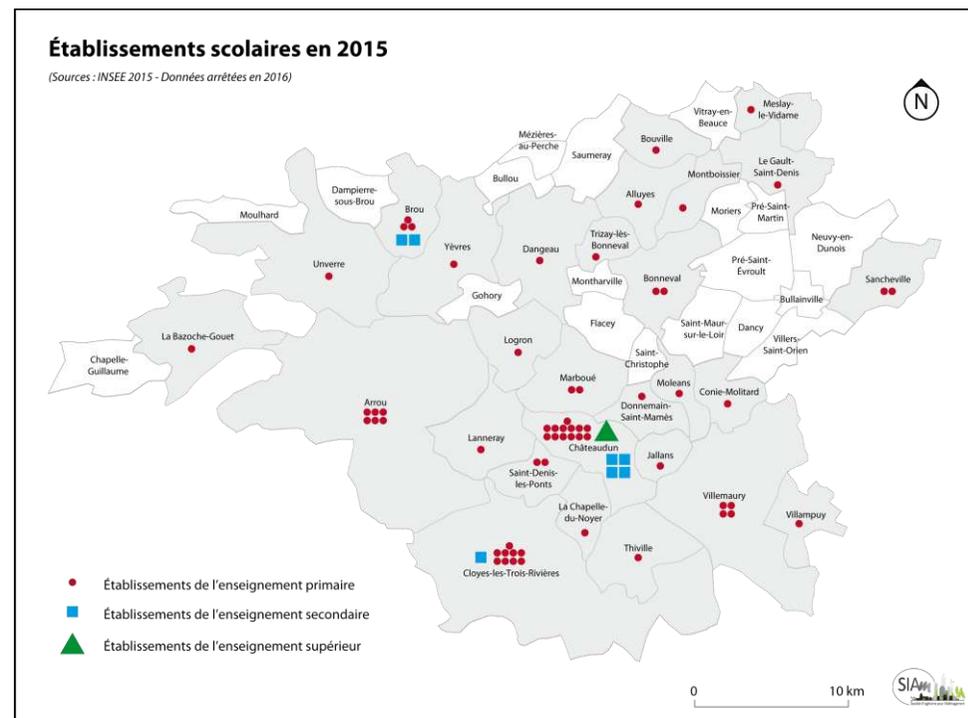
- 2 centres de formation d'apprentis (CFAI – Centre de Formation d'apprentis de l'industrie).
- 1 centre de formation d'apprentissage agricole (Lycée agricole privé de Nermont),
- 1 centre de formation sanitaire et social (IFSI (Institut de Formation de Soins Infirmiers) et l'Institut de Formation d'Aides-Soignantes (IFAS).

Le lycée agricole de Nermont propose des formations initiales qui vont de la 4^{ème} au bac technologique, bac professionnel, des BTS par apprentissage et une formation continue en plein essor (500 élèves, 60 apprentis, 100 stagiaires en 2014).

Le lycée professionnel de Paulsen, propose des formations en lien avec l'électrotechnique et la maintenance industrielle tels que deux bacs Pro (un à dominante Tertiaire, l'autre à dominante Industriel) ainsi que plusieurs CAP.

L'analyse de l'offre scolaire montre que le territoire est bien pourvu en structures d'enseignement primaire, toutefois l'on remarque que la communauté de communes du Bonnevalais compte de nombreuses communes sans établissement d'enseignement.

L'offre en établissements secondaires est polarisée sur les communes pôles du territoire du Pays Dunois (Châteaudun, Bonneval, Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières) et l'offre en enseignement supérieur est globalisée sur la commune de Châteaudun.



1.3 La santé

Quelle que soit la profession envisagée, médicale ou paramédicale, ou le statut considéré, salarié ou libéral, la région se trouve déficitaire au regard des données nationales. Ce déficit s'est aggravé au cours de la dernière décennie.

Au premier janvier 2013, la région Centre Val de Loire est caractérisée par une densité de 82 médecins généralistes pour 10 000 habitants.

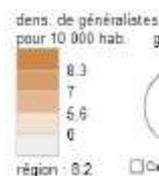
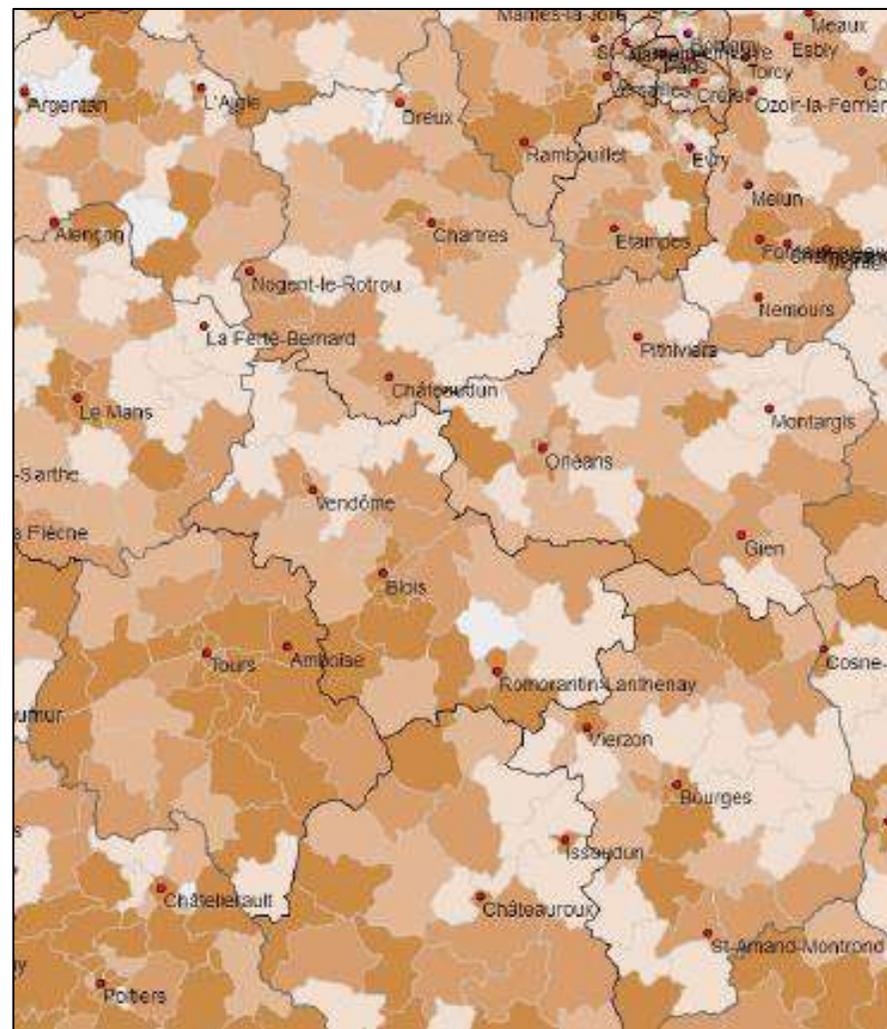
Au niveau infra départemental, la démographie médicale est contrastée, et l'axe ligérien ne représente pas un caractère structurant de l'espace régional comme il peut l'être pour la démographie ou l'activité économique.

La démographie médicale est plus préoccupante dans le sud et l'est de la région ainsi qu'en Beauce, territoires où le caractère rural est prononcé, mais également aux franges franciliennes, zones confrontées à la proximité et l'attractivité de l'Île de France.

A ces préoccupations s'ajoutent les effets liés au vieillissement des populations médicales. En 2010, plus d'un tiers des médecins et 40% des médecins libéraux de la région ont plus de 55 ans. Le renouvellement des médecins ne semble donc pas être assuré : les projections laissent augurer une baisse de 10 % des cinq prochaines années.

La faiblesse de la démographie médicale, notamment en ce qui concerne les médecins généralistes, rend plus difficile la continuité des soins en journée, c'est-à-dire la prise en charge des imprévus, tout en pesant également sur la Permanence des soins (PDS).

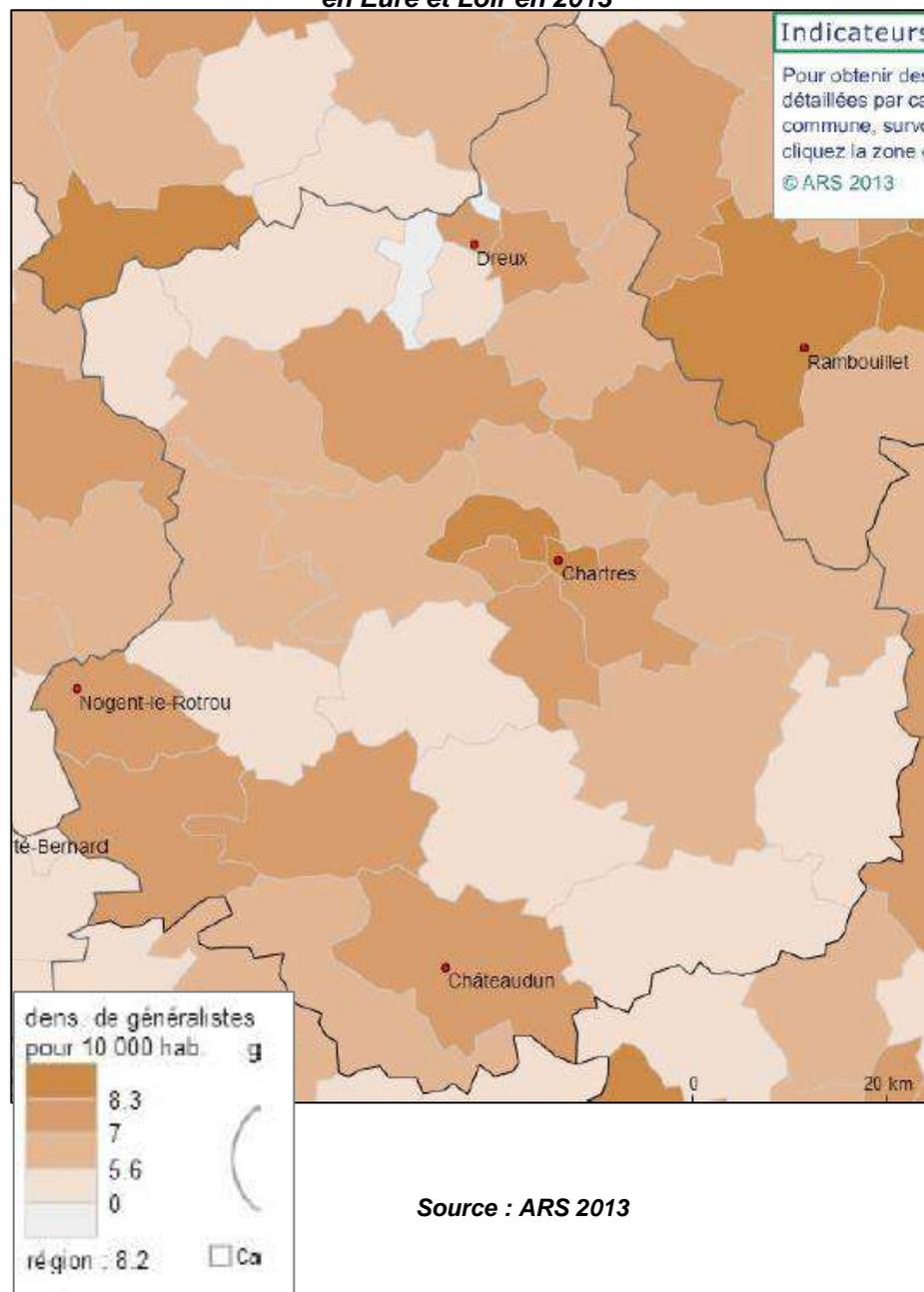
Densité de médecins généralistes pour 10 000 habitants en Région Centre Val de Loire en 2013



Source : ARS 2013

Densité de médecins généralistes pour 10 000 habitants

en Eure et Loir en 2013



Au regard des densités métropolitaines, la région est également en déficit de médecins spécialistes quelle que soit la spécialité envisagée. Malgré une évolution positive de leur nombre (+12 %) ces dix dernières années, l'écart s'est creusé avec le reste de la métropole. Globalement, les spécialistes sont âgés : 45 % d'entre eux ayant 55 ans ou plus. On relève un déséquilibre significatif avec la moyenne nationale pour les psychiatres, les ophtalmologistes et les anesthésistes-réanimateurs.

L'implantation des spécialistes libéraux est également un facteur d'inégalité territoriale de santé. Le clivage semble désormais établi entre l'Indre-et-Loire et les autres départements de la région, même s'il faut tempérer cette assertion pour certaines spécialités. L'Indre-et-Loire est en effet le seul département à présenter des indicateurs de densité supérieurs à la métropole. La répartition des spécialistes dans les autres départements est très hétérogène. Néanmoins, la situation est particulièrement critique dans l'Indre et en Eure-et-Loir.

Les mêmes constats sont à poser sur d'autres professions de santé comme :

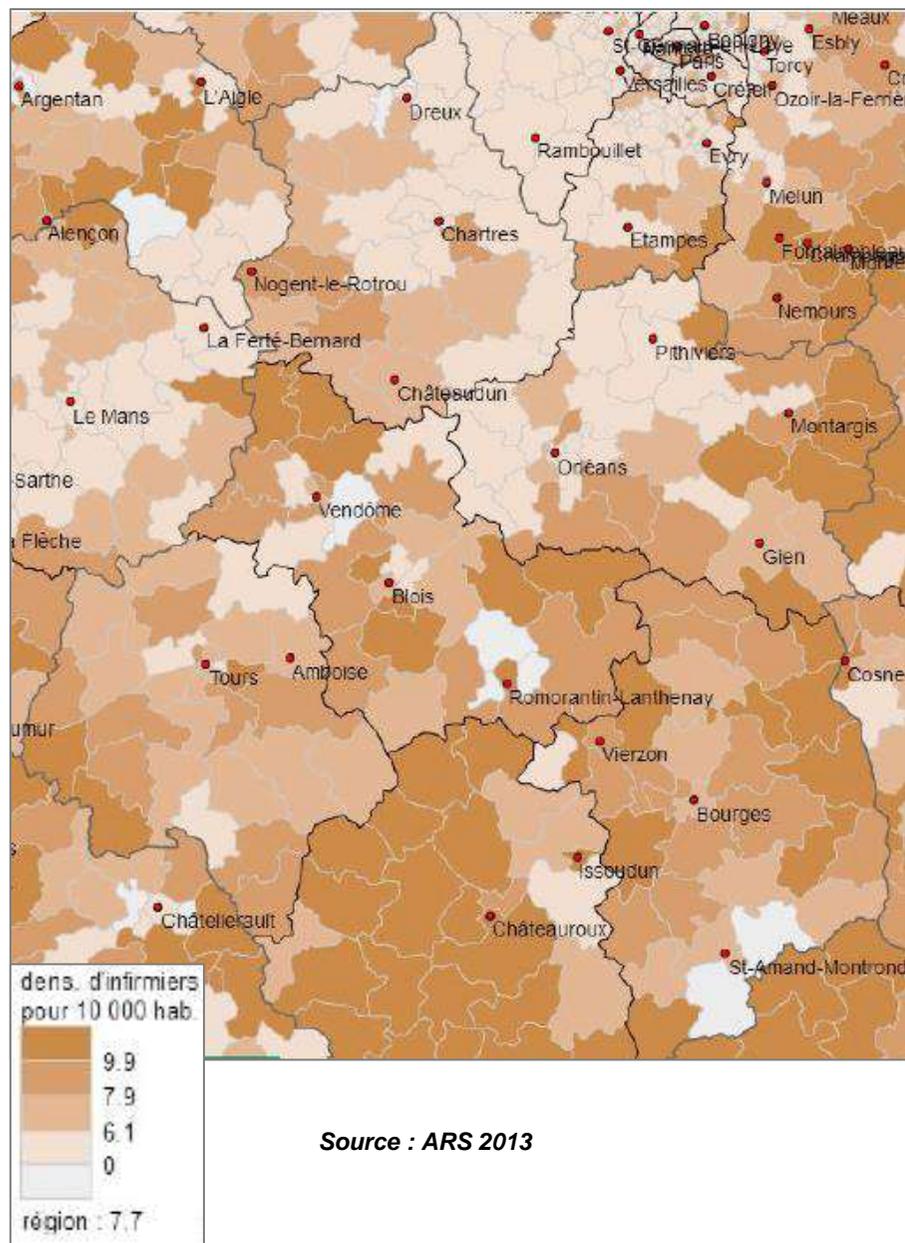
- **les infirmiers libéraux** : les effectifs régionaux sont en hausse continue durant la période 2000-2010. Cependant, cette augmentation reste globalement en deçà de celle observée à l'échelon national ce qui accroît l'écart avec le reste du territoire. A l'inverse de nombreuses professions médicales ou paramédicales, la densité des infirmiers est relativement faible sur l'axe ligérien et plus élevée dans les territoires à dominante rurale ;

- **les kinésithérapeutes** : malgré une augmentation des effectifs de plus de 10 % lors de ces dix dernières années, la densité régionale (58) reste très éloignée de celle de la métropole (83). Plus élevée dans les départements plus peuplés d'Indre-et-Loire et du Loiret, la densité des masseurs kinésithérapeutes est très faible dans les départements du sud de la région ainsi qu'en Eure-et-Loir ;

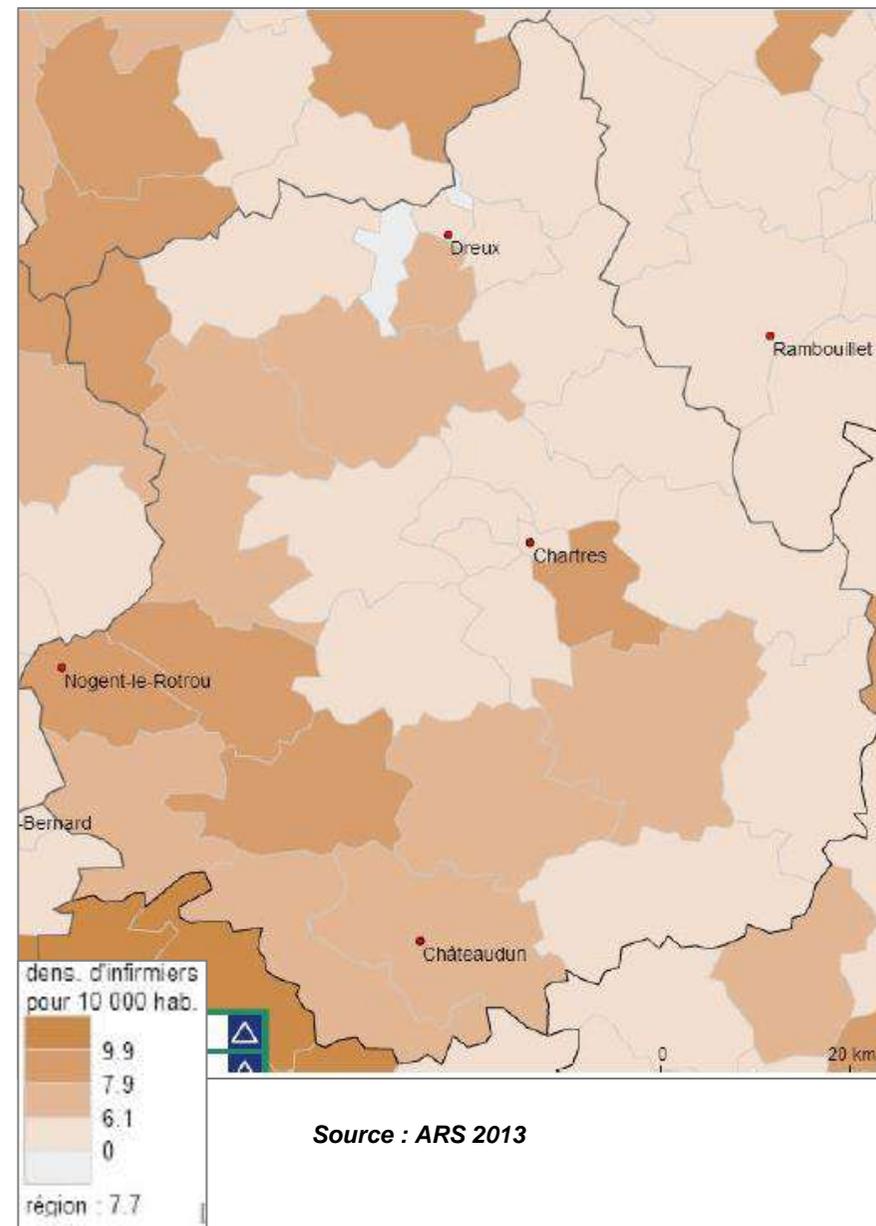
- **les praticiens hospitaliers** : un nombre important de praticiens hospitaliers est déclaré vacant dans les établissements publics de santé. Toutes les spécialités médicales sont touchées par la vacance de poste. Le taux réel global est proche de 12 %, mais certaines disciplines comme la psychiatrie, la radiologie ou l'anesthésie présentent des taux plus élevés ;

- **les professions sanitaires et sociales intervenant dans le champ médico-social** pour lesquelles des difficultés de recrutement sont fréquemment pointées.

Densité des infirmières pour 10 000 habitants en Région Centre Val de Loire en 2013



Densité d'infirmiers libéraux pour 10 000 habitants à l'échelle de l'Eure-et-Loir



L'offre de soins sur le Pays Dunois est aujourd'hui globalement satisfaisante mais ne demeure pas moins insuffisante en nombre d'équipements. En effet, le territoire Pays Dunois n'échappe pas aux problématiques de démographie médicale.

Seul 259 équipements de santé sont présents sur le territoire du Pays Dunois dont 121 localisés à Châteaudun, 38 à Bonneval, 30 à Brou et 21 à Cloyes-les-Trois-Rivières.

14 communes du territoire accueillent au moins un équipement de santé soit seulement 29,2 % des communes.

A l'échelle du territoire du Pays Dunois, l'offre se répartie comme suit :

- 12 communes accueillent au moins un médecin généraliste (37 au total sur le territoire dont 14 sur la commune de Châteaudun).
- 9 communes disposent d'au moins une pharmacie (21 pharmacies sur le territoire dont 6 sur Châteaudun).
- 9 communes accueillent au moins un infirmier (54 au total sur le territoire du Pays Dunois dont 15 sur la commune de Châteaudun).

La commune de Châteaudun se caractérise par une offre de santé étoffée. Elle regroupe la majorité des spécialistes du territoire et accueille un centre hospitalier faisant office d'établissement court, moyen et long séjour ainsi qu'établissement psychiatrique, d'urgence et de maternité. De même, on recense un centre de santé pluridisciplinaire accueillant plusieurs professionnels de santé.

De même, la commune de Bonneval compte un centre hospitalier spécialisé dans la santé mentale, faisant office d'établissement psychiatrique, d'accueil pour personnes en situations de handicap et d'accueil pour personnes âgées. Cet établissement compte en 2014, 551 lits et places. Bonneval compte également une maison de santé pluridisciplinaire.

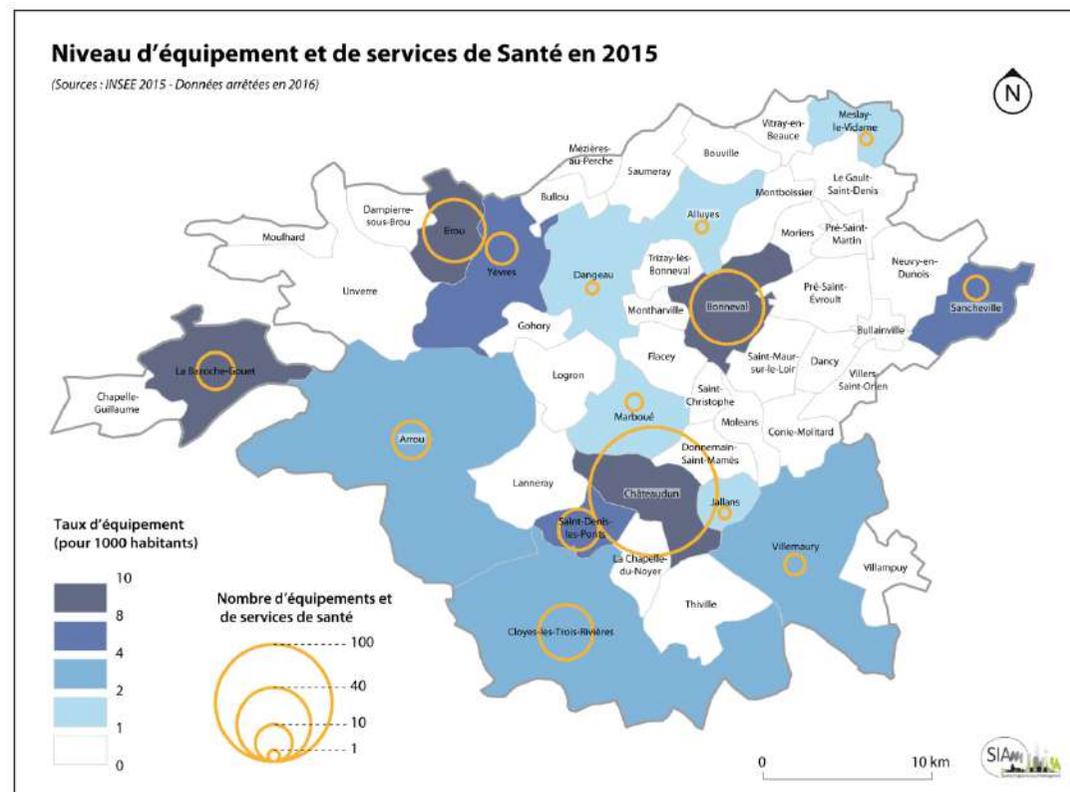
Globalement, le territoire dispose d'une offre de soins légèrement supérieur au taux moyen départemental (4,7 équipements de santé pour 1 000 hab. en 2014, contre 4,5 au niveau départemental), qui est répartie sur les principales polarités du Pays. Cependant, l'offre est très inférieure au taux moyen national (4,7 équipements de santé pour 1000 habitants en 2014 contre 6,5 au niveau national).

Un centre de santé municipal dans l'ancienne infirmerie de la caserne KELLERMANN en complément de la maison de santé pluridisciplinaire sur Châteaudun est en cours de réalisation.

De même une maison de santé pluridisciplinaire est en cours de construction à Cloyes-les-Trois-Rivières

Taux d'équipement	SCoT	Eure-et-Loir	France
Médecin omnipraticien	0,7	0,7	0,9
Infirmier	1,0	0,6	1,2
Pharmacie	0,4	0,3	0,4

Source : BPE 2014



1.4 L'action sociale

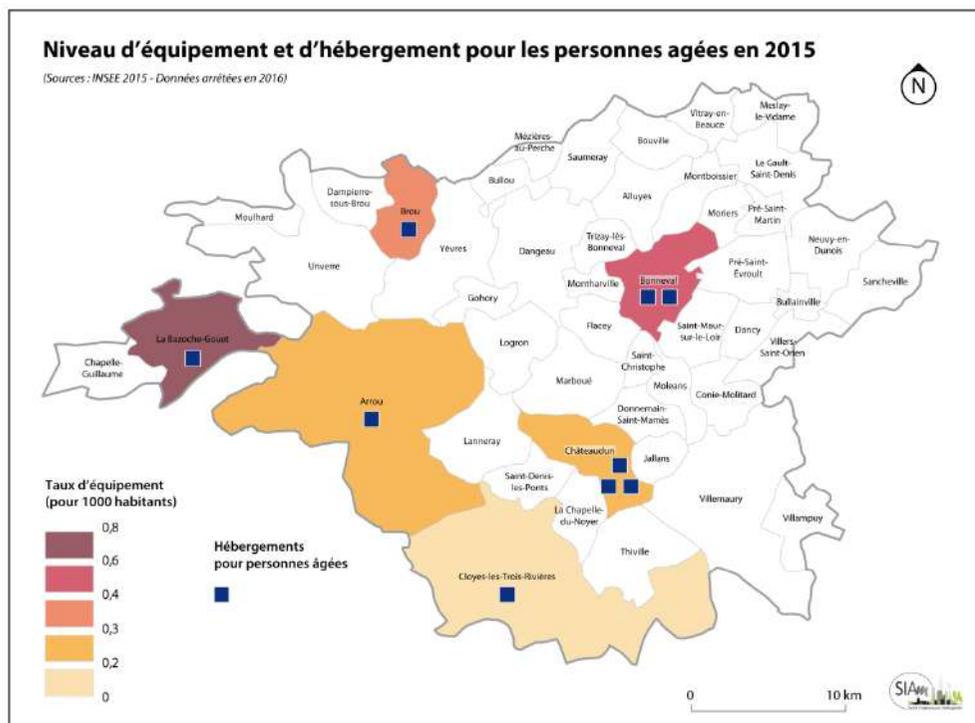
On recense sur le territoire 9 établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), sur les communes de Châteaudun, Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières et Courtalain, ainsi qu'un établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) non médicalisé à Châteaudun.

Le territoire du Pays Dunois dispose d'un taux d'équipement en EHPAD supérieur à la moyenne départementale et équivalent à celui constaté au niveau national (0,2 équipements pour 1 000 habitants sur le territoire du Pays Dunois, 0,1 pour le département et 0,2 au niveau national).

Cette situation est satisfaisante au regard des chiffres du département, cependant, la tendance au vieillissement de la population qui devrait se poursuivre engendrera de nouveaux besoins qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'élaboration du projet de SCOT.

Il est à noter qu'une maison de santé va prochainement voir le jour à Cloyes-les-Trois-Rivières.

	Nombre de places
EHPAD du centre hospitalier de Châteaudun	62
EHPAD Annexe du centre Hospitalier de Châteaudun	173
USLD du Centre Hospitalier de Châteaudun	40
EHPAD La Rose des Vents à Bonneval	125
EHPAD les Marronniers à Bonneval	95
EHPAD de Courtalain	83
EHPAD, résidence du Bois de la Roche à Cloyes-les-Trois-Rivières	84 + 12 places (unité Alzheimer) + 10 places d'accueil de jour.
EHPAD Résidence Aquarelle à La Bazoche-Gouet	60
EHPAD Maison de retraite, Résidence les Oréliés, Brou	120
Résidence Léo Lagrange à Châteaudun / Foyer résidence autonomie	63 appartements
Espace Multi activités Intergénérationnel (EMI) de Cloyes-les-Trois-Rivières – Foyer résidence pour personnes âgées autonomes	42 appartements



La filière gériatrique de la zone de Châteaudun présente aujourd'hui plusieurs faiblesses notamment à cause d'une capacité de médecine gériatrique insuffisante et de l'absence de consultation gériatrique standardisée et d'hôpital de jour.

Le lien avec les EHPAD de proximité est à renforcer afin d'améliorer cette filière.

A ce jour la filière gériatrique de Châteaudun comporte :

- 5 lits de médecine gériatrique et 3 lits de soins palliatifs ;
- 50 lits de SSR (Soins de Suite et Réadaptations) non spécialisés ;

- 40 lits d'USLD (Unité de Soins de Longue Durée) dont 12 places d'UHR (Unités d'Hébergements Renforcés).

1.5 L'offre sportive et culturelle

Le sport :

Il existe sur le territoire une diversité d'équipements et d'associations sportives. On dénombre ainsi 236 équipements sportifs sur l'ensemble du territoire du Pays Dunois.

Le nombre et la répartition des équipements sportifs permettent une pratique sur l'ensemble du territoire même si la concentration est plus importante au niveau des villes pôles du territoire et plus particulièrement sur Châteaudun qui regroupe 19 % des équipements.

Globalement le territoire dispose d'une offre en équipements sportifs **satisfaisante** répartie sur l'ensemble des 63 communes du territoire. Comparativement au département et au niveau national, le territoire du Pays Dunois dispose d'un **taux d'équipement supérieur** (4,3 équipements pour 1 000 habitants contre 3,5 équipements pour 1 000 habitants au niveau du département et 2,6 équipements au niveau national).

La Culture :

Le territoire du Pays Dunois dispose d'un cinéma localisé à Châteaudun.

De plus, Châteaudun dispose d'une salle de théâtre, de plusieurs écoles de musique, de danse, d'arts plastiques, ainsi qu'une médiathèque, d'un musée des beaux-arts et d'histoire naturelle.

De même, plusieurs bibliothèques sont recensées sur le territoire du Pays Dunois notamment à Bonneval, Brou ou encore à Cloyes-les-Trois-Rivières.

La commune de Cloyes-les-Trois-Rivières, dispose depuis quelques mois (2015), d'un centre culturel qui accueille spectacles, expositions, séminaires. L'ancien Prieuré d'Yron a en effet été restauré et transformé.

Parallèlement, Châteaudun dispose d'une salle de spectacle d'envergure, L'espace Malraux, qui accueille chaque année plusieurs milliers de spectateurs.

Bonneval dispose également d'une salle de spectacles ainsi qu'une salle d'exposition (Espace Martial Taugourdeau).

Synthèse des équipements culturels et sportifs

Libellé de commune	Boulodrome	Tennis	Équipement de cyclisme	Centre équestre	Athlétisme	Terrain de golf	Parcours sportif/santé	Plateaux et terrains de jeux extérieurs	Salles spécialisées	Terrains de grands jeux	Salles de combat	Salles non spécialisées	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	Salles de remises en forme	Salles multisports (gymnase)	Baignade aménagée	Boucle de randonnée	Bassin de natation	Cinéma	Théâtre	Total par commune
Alluyes	1	1								1		1									4
Arrou	3	3						4		4	1	3	1		1	1	6				27
La Bazouche-Gouet		1								1		1									3
Bonneval	1	1		1	1			1	1	1	1		1	2	1		2	1			15
Bouville	1									1											2
Brou		2		1	1	1	1	2	1	2	1		1		1	1	1	1			17
Bullainville	1																				1
Bullou	1																				1
La Chapelle-du-Noyer		1						1		1		1									4
Chapelle-Guillaume												0									0
Château-dun	5	8	1	1	3		1	7	5	4	3	1	1	3	3			1	1	1	49
Cloyes les Trois Rivières	8	4			1		1	3		4	1	6	1		1		9	2	0		41
Conie-Molitar	1											1									2
Dampierre-sous-Brou	1									1		0									2
Dancy	1											0									1
Dangeau		1					1			1		1									4
Donnemain-Saint-Mamès	1									1		1									3
Flacey																					0
Le Gault-Saint-Denis	1									1		1									3
Gohory	1																1				2
Jallans	1							1		1		1									4
Lanneray		1										1									2
Logron		1								2		2									5
Marboué	3	1						3		1		3	1				2	1			15
Meslay-le-Vidame	1									1					1		1				4
Mézières-au-Perche																					0
Moléans	1											1									2
Montboissier																					0
Montharville	1																				1
Moriers	1									1		1									0
Moulhard	1																				1
Neuvy-en-Dunois	1									1											2
Pré-Saint-Évroult	1	1								1											3
Pré-Saint-Martin	1																				1
Saint-Christophe	1																1				2
Saint-Denis-les-Ponts	4	1					1	2		1	1	1			1						12
Saint-Maur-sur-le-Loir	2									1											3
Sancheville	1	1						1		1		1	1								6
Saumeray	1			1																	2
Thiville		1										1									2
Trizay-lès-Bonneval	1			2																	3
Unverre	3	1		1						1		1									7
Villampuy	1									1		1									3
Villemaury	3	1								2		4									10
Villiers-Saint-Orien	1	1										1									3
Vitray-en-Beauce																					0
Yèvres	1	2		1				1		1					1		1				8

LES EQUIPEMENTS – SYNTHÈSE ET CHIFFRES CLES

Les équipements

- Une offre d'équipements polarisée majoritairement sur la commune de Châteaudun avec 501 équipements sur les 1 681 équipements du territoire SCoT.
- Un maillage en pôles secondaires (Brou, Bonneval et Cloyes-les-Trois-Rivières) qui complète l'offre sur le territoire.
- Des services de proximité répartis sur l'ensemble du territoire mais concentrés sur les villes pôles du territoire SCoT.
- Un taux d'équipements de santé de 4,7 équipements de santé pour 1 000 habitants en 2014 contre 4,5 au niveau départemental. Mais inférieur aux valeurs nationales (6,5 équipements pour 1000 hab.).
- Des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) en nombre suffisants (9 établissements sur le territoire SCoT, pour une capacité de 842 places en 2015, soit un taux d'équipement de 0,2 équipements pour 1000 habitants sur le territoire SCoT contre 0,1 équipements pour 1000 hab. au sein du département).
- Cependant, la tendance au vieillissement du territoire peut engendrer de nouveaux besoins à terme.
- Une formation scolaire composée de :
 - 19 écoles maternelles et 22 écoles élémentaires,
 - 8 collèges sur les villes pôles du territoire SCoT,
 - 1 lycée d'enseignement général et/ou technologique,
 - 1 lycée d'enseignement professionnel,
 - 1 lycée technique et/ou professionnel agricole.
 - Un territoire proposant quelques formations supérieures : 1 formation de santé, 2 centres de formations d'apprentis, 1 centre dispensant des formations d'apprentissage agricole et 1 centre de formation continue.
 - Une offre en équipement sportifs de qualité avec 4,3 équipements pour 1000 habitants contre 3,5 équipements pour 1000 hab. au niveau du département en 2014.
 - Une offre de services culturels comprenant un cinéma, une salle de théâtre, une salle de spectacle, un nouveau centre culturel, plusieurs écoles de musique, de danse, d'arts plastiques, ainsi que plusieurs bibliothèques.

Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

Les Equipements

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<p><u>Offre de formation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre de formation de base de qualité à conforter (Lycée de Nermont, Lycée Zola, Lycée Paulsen) - Une offre de formation d'enseignements supérieurs qui se renforce (BTS Numérique, BTS AGPP, CPI, CRCI, CRSA, Ecole Infirmière, Ecole d'aides-soignantes, ..) <p><u>Offres culturelle et sportive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Densité intéressante en équipements sportifs et culturels, bien répartis sur le territoire - Présence de salle de réception/évènementiels de qualité : Espace A.Malraux, Espace culturel du Prieuré d'Yron, Théâtre de Châteaudun) -Une offre d'activités et d'équipements sportifs de qualité, relativement bien répartie (Centres nautiques de Cloyes-les-Trois-Rivières, Châteaudun et Bonneval, Bases nautiques de Brou, Cloyes les Trois Rivières et Marboué, Plan d'eau des Tirelles de Cloyes-les—Trois-Rivières, stades, air camping-car de Marboué) - Présence d'un tissu associatif considérable (plus de 1000 associations sur le Pays Dunois) et de qualité, bien répartis sur le territoire 	<p><u>Offre de formation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des filières longues durées inexistantes, <p><u>Offre médicale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un nombre de professionnel de santé en baisse et vieillissant. - Un accès aux soins hétérogène au sein même des communes pôles du territoire.
OPPORTUNITES	MENACES
<p><u>Offre de formation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement du lycée de Nermont proposant des formations courtes durées (formation supérieure de type BTS) en partenariat avec « Les Champs du Possible » dès Septembre 2016 <p><u>Offre médicale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Accompagner le vieillissement de la population par la création de nouveaux emplois et par des formations spécialisées (Ecole d'infirmières...). 	<p><u>Offre de formation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -La concurrence de pôles de formation voisins peut fragiliser le territoire (Chartres, Orléans, Tours,...). <p><u>Offre médicale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Désertification médicale de plus en plus importante et éloignement de la population aux services de santé (en lien avec le vieillissement des professionnels de santé).

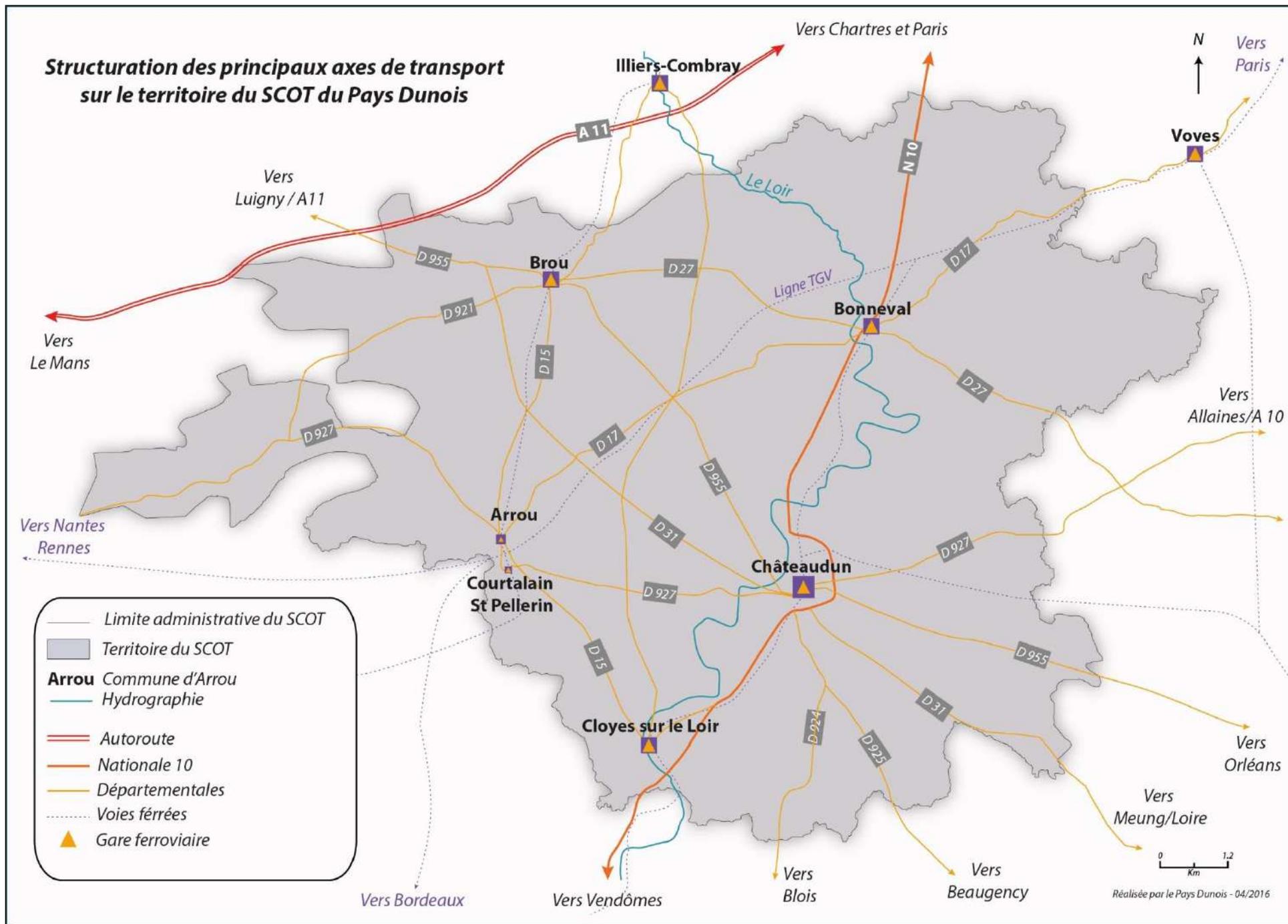
Enjeux

Équipements

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- Renforcer l'offre de santé et la mettre en lien avec les évolutions démographiques attendues.
- Enrayer la désertification médicale et conforter les maisons de santé pluridisciplinaires
- Accueillir dans la mesure du possible la population à proximité des secteurs où les équipements sont déjà existants afin d'optimiser leur utilisation et éviter des coûts supplémentaires.
- Favoriser le développement d'équipements pour les jeunes du territoire (loisirs, numériques, sportifs, culturels...)
- Adapter l'offre en équipements pour les personnes les plus âgées du territoire
- Mettre en place une « *Silver Economy* » : les seniors peuvent devenir une opportunité d'avenir

Les transports et moyens de communication



I – Un maillage des transports performant

1.1 Fonctionnement du réseau routier

Le territoire du Pays Dunois bénéficie d'une desserte routière relativement développée de par la présence de nombreuses infrastructures routières à sa proximité et permet ainsi au territoire de jouir d'un bon positionnement territorial au cœur d'agglomérations d'envergures.

Ainsi le territoire du Pays Dunois est à seulement 35 minutes de Chartres, 45 minutes d'Orléans, 1h05 du Mans, 1h15 de Tours et 1h30 de Paris.

En effet, le territoire du Pays Dunois est inclus dans un réseau d'autoroutes :

- L'A11 au Nord reliant Le Mans à Chartres traversant les communes de Dampierre-sous-Brou, Unverre et de Moulhard ;
- L'A10 à l'Est et au Sud reliant Paris à Bordeaux.
- L'A19, plus à l'Est reliant Artenay à l'Yonne

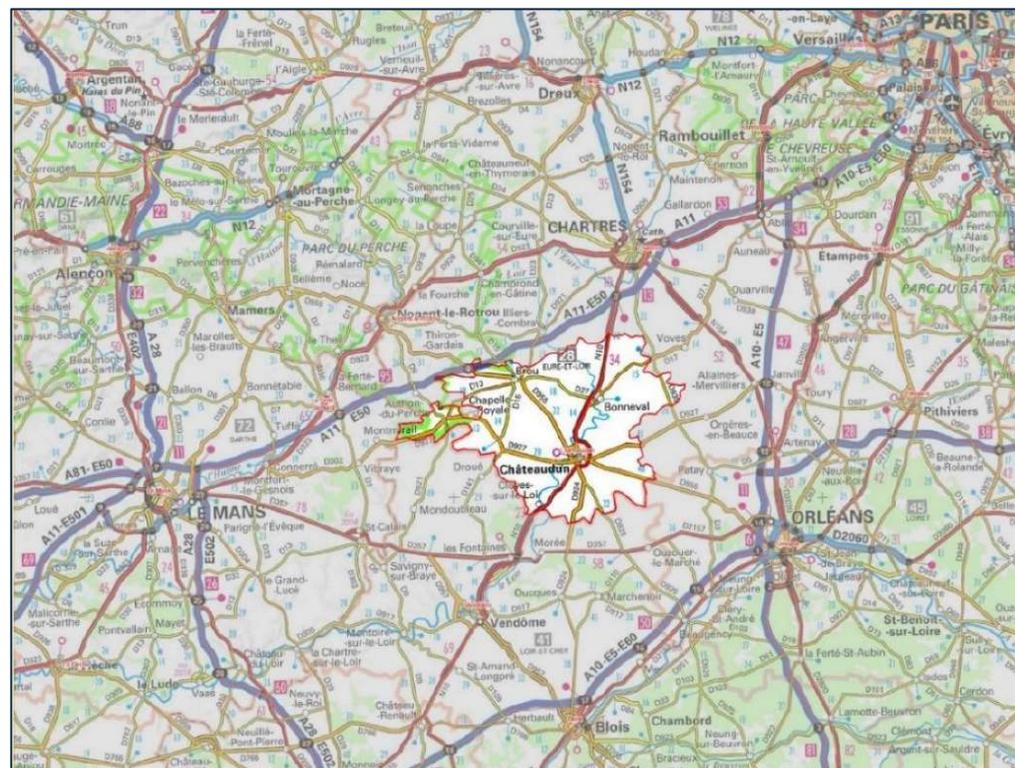
A noter, que la Route Nationale 154, reliant l'A10 à l'A11 passe à proximité du périmètre d'étude. Cette dernière connaît un projet de d'aménagement en 2x2 voies.

De plus, le territoire du Pays Dunois se voit doté de la nationale 10 reliant Chartres à Tours et traversant l'ensemble du territoire du Pays Dunois du Nord au Sud en passant notamment par les communes pôles du territoire (Bonneval, Châteaudun et Cloyes-les-Trois-Rivières).

Plusieurs départementales d'intérêt traversent également le territoire, à savoir :

- La D927, reliant Allaines-Mervilliers (échangeur A10) à La-Chapelle-Guillaume en passant par Châteaudun ;
- La D955 reliant Orléans à Brou en passant par Châteaudun qui permet également de relier l'A10 à l'A11
- La D924 reliant Blois à Châteaudun ;

Carte du réseau routier du Pays Dunois



1.2 Le trafic routier

En raison de la proximité de grandes agglomérations, le Pays Dunois est desservi par de nombreuses infrastructures routières. La plupart des flux des grands axes routiers ne font que transiter par le territoire. Mais le Pays Dunois présente un intérêt pour de nombreux périurbains qui sont ainsi en liaison directe avec les bassins d'emploi de Chartres, Paris et Orléans.

Le trafic routier sur les grands axes du Pays Dunois croît par conséquent de manière continue depuis les années 2000.

L'axe le plus emprunté du territoire du Pays Dunois est la nationale 10, notamment sur la portion Chartres-Châteaudun.

Le tronçon Châteaudun- Cloyes-les-Trois-Rivières enregistre quant à lui une fréquentation plus faible mais toutefois supérieur à 15 000 véhicules par jour en moyenne en 2014.

Les axes secondaires du territoire du Pays Dunois enregistrent également une fréquentation plus modérée avec :

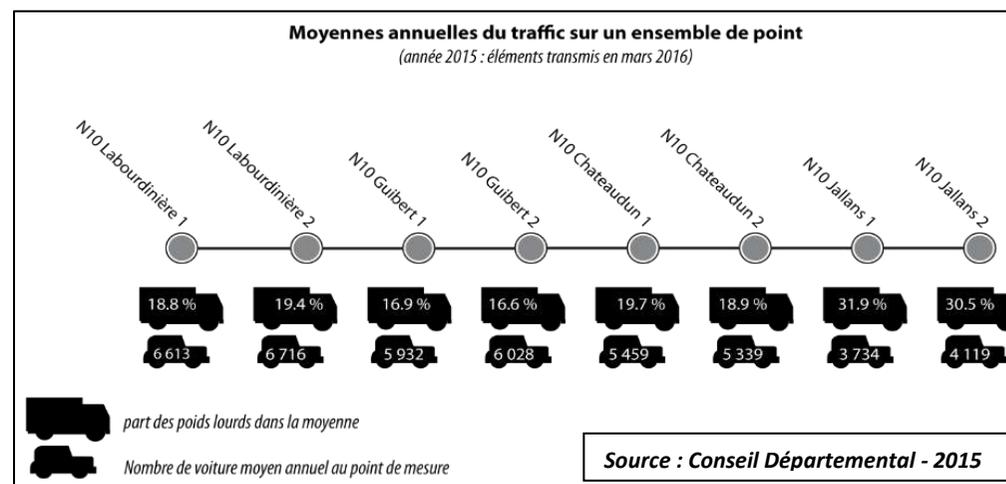
- Environ 5 000 véhicules par jour sur la D955 (tronçon Brou-Châteaudun) et environ 4 400 véhicules par jour (tronçon Châteaudun-Orléans) ;
- Environ 2 900 véhicules sur la D927 sur le tronçon Châteaudun-A10 ;
- Environ 3 100 véhicules par jour sur la D924 reliant Châteaudun à Blois.

L'analyse du trafic routier sur la RN 10 entre La Bourdinière et Jallans indique un trafic moyen compris entre 3 700 et 6 600 véhicules par jour et 17% à 32 % de poids lourds suivant le point de comptage.

Un trafic qui induit un manque de fluidité, source de nuisances

Face à ce fort trafic que connaît la Nationale 10, il est constaté à de très nombreuses reprises d'importantes congestions notamment sur deux points distincts : le premier situé au Nord du territoire du SCOT, au niveau de la commune de La Bourdinière St Loup en raison de la présence d'un carrefour à feux tricolores. Le second, au niveau de la commune de Marboué dont le centre-ville est traversé de part et d'autre par l'axe routier. Des embouteillages sont à recenser quotidiennement (matin et soir) ce qui entraîne d'importantes nuisances. La qualité de l'air est en effet dégradée et le niveau sonore très élevé notamment à cause de la traversée du centre bourg par des poids lourds. Par ailleurs, la question de la sécurité est un point à ne pas omettre puisqu'un grand nombre d'habitants traversent quotidiennement la Nationale 10 (école, courses...).

Une étude est actuellement en cours pour étudier l'opportunité relative à la réalisation d'une déviation à hauteur de la commune de Marboué Cette déviation permettrait en effet d'atténuer ces nuisances et d'améliorer la circulation aux abords de la commune.



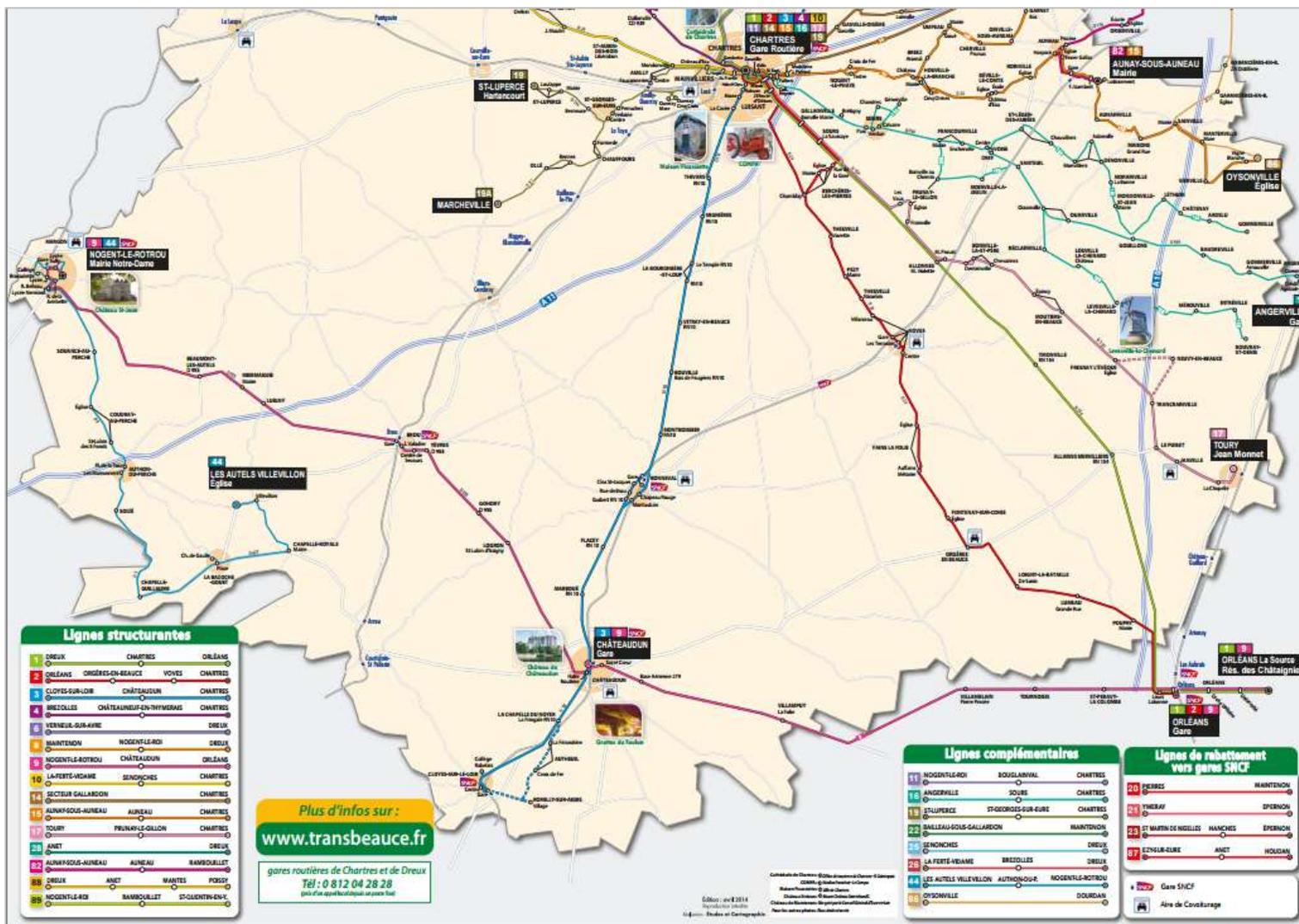
Ces données concernent la voie de contournement de la Nationale 10

1.3 Les transports collectifs

Le bus

Le réseau Transbeauce est le réseau de transport interurbain du département d'Eure-et-Loir. Il est composé d'un service de lignes régulières, de services spéciaux scolaires et de services de transport à la demande (TAD).

L'organisation du transport en commun routier sur le territoire est relativement centripète : toutes les lignes se dirigent vers Chartres.



Ligne 3 et 9 du réseau de transports Transbeauce passant sur le territoire du SCOT du Pays Dunois



Source : www.transbeauce.fr

Ainsi, peu de lignes traversent le territoire du Pays Dunois. Seules sont présentes :

- La ligne 3 assurant la liaison entre Cloyes-les-Trois-Rivières et Chartres en passant notamment par Bonneval et Châteaudun ;
- La ligne 9, assurant la liaison entre Nogent-le-Rotrou et Orléans passant par Brou.

Le réseau « Transbeauce », longtemps cité en exemple, présente aujourd'hui des signes d'essoufflement. Son organisation est structurée autour de Chartres et ne permet pas une liaison directe entre les communes et leur chef-lieu de canton. D'une manière générale on constate que les horaires du Transbeauce ne correspondent pas aux besoins des salariés, qui utilise de ce fait leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

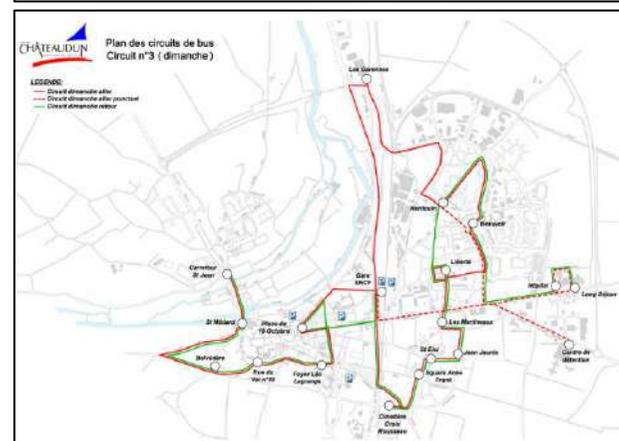
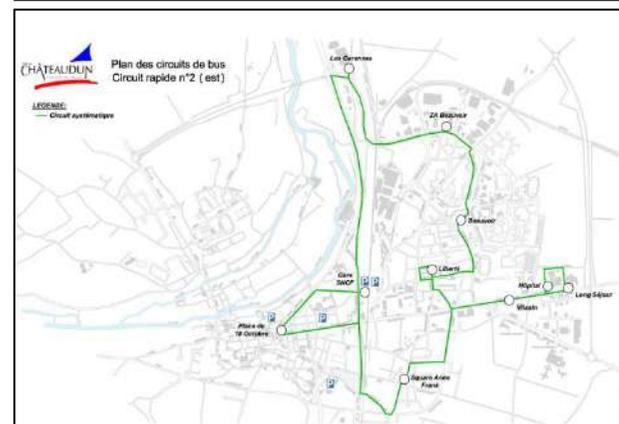
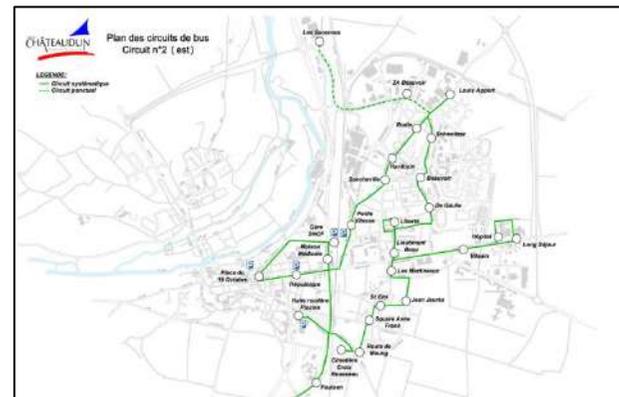
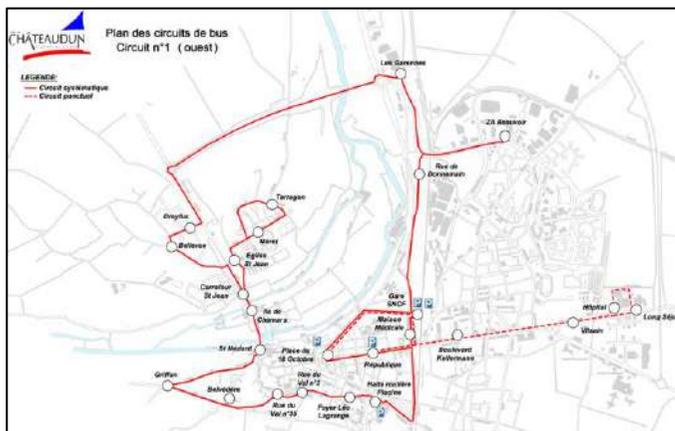
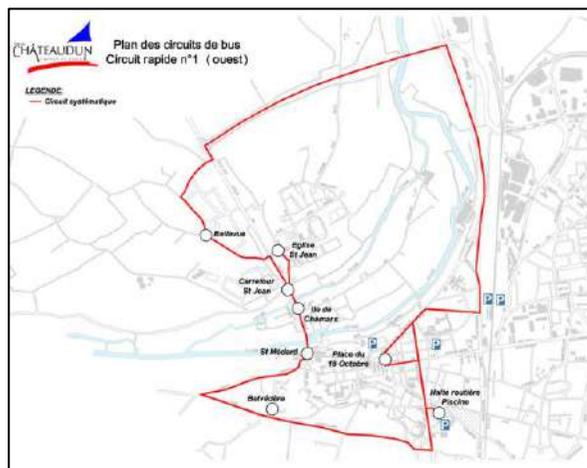
Le service de Transbeauce à la demande (TAD)

Mis en place par le service Transbeauce du département eurélien, le TAD offre aux habitants un service de transport à la demande à destination des chefs-lieux d'arrondissements et des chefs-lieux des communautés de communes. Ce service permet notamment de faciliter les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite.

Le Cbus

Le Cbus est un réseau de transport urbain interne à la ville de Châteaudun. Ce service gratuit depuis 2008 est composé de 5 circuits différents qui permettent de relier l'ensemble des points stratégiques de la ville de Châteaudun.

Fonctionnant sur une plage horaire de 7h à 20h (horaires différents selon les circuits). Ce service est utilisable tous les jours de l'année.



1.4 Le covoiturage

Avec la faible offre de transports collectifs et parallèlement la baisse du budget des ménages, le covoiturage semble être une bonne alternative au sein du Pays Dunois.

Le conseil départemental d'Eure-et-Loir a développé une plateforme internet (covoiturage.eurelien.fr) qui fonctionne comme une base de données permettant les mises en relation d'utilisateurs.

Le covoiturage essentiellement utilisé dans les déplacements liés au travail a pour première destination, la région parisienne.

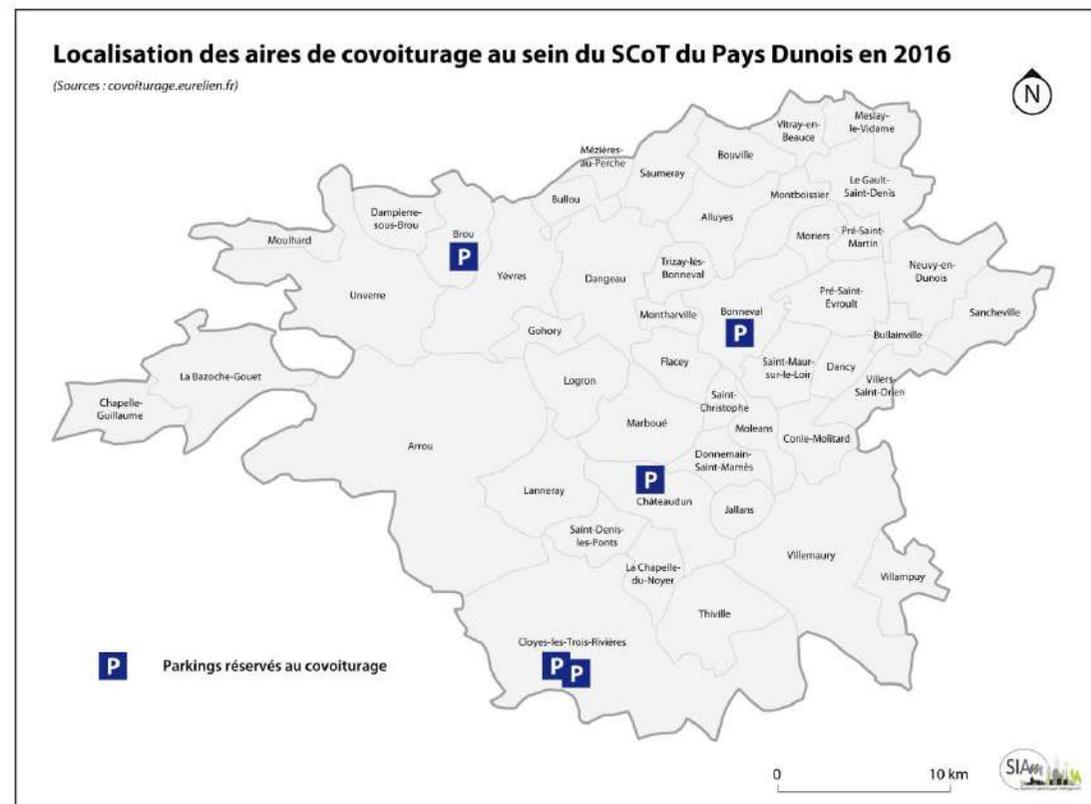
Pour compléter ce dispositif, le département développe progressivement un réseau de points de stationnement de covoiturage gratuit et ouvert à tous (carte ci-contre). Ces points de stationnement sont créés sur des lieux des parkings déjà existant et où le potentiel est possible.

Les aires de covoiturage sur le territoire sont localisées :

- Au 34-36 boulevard Grindelle à Châteaudun ;
- Au 28 rue de la Grève à Bonneval ;
- Au 50 rue de Châteaudun à Cloyes-les-Trois-Rivières ;
- A la gare de Cloyes-les-Trois-Rivières;
- Au 1 rue de l'Abreuvoir à Brou.



Parking de stationnement – Covoiturage à Châteaudun



1.5 Le réseau ferré

Le territoire du Pays Dunois dispose de six gares :

- Châteaudun,
- Cloyes-les-Trois-Rivières,
- Bonneval,
- Commune nouvelle d'Arrou,
- Courtalain-Saint-Pellerin,
- Brou.

La gare de Châteaudun permet d'accéder aux principales gares à proximité dont la gare de Bonneval et de Cloyes-les-Trois-Rivières et les gares de Paris Austerlitz, Vendôme puis Tours. La gare de Cloyes-les-Trois-Rivières est cependant qu'un simple arrêt.

Une ligne TER permet de relier Paris Austerlitz à Tours en passant notamment par Châteaudun.

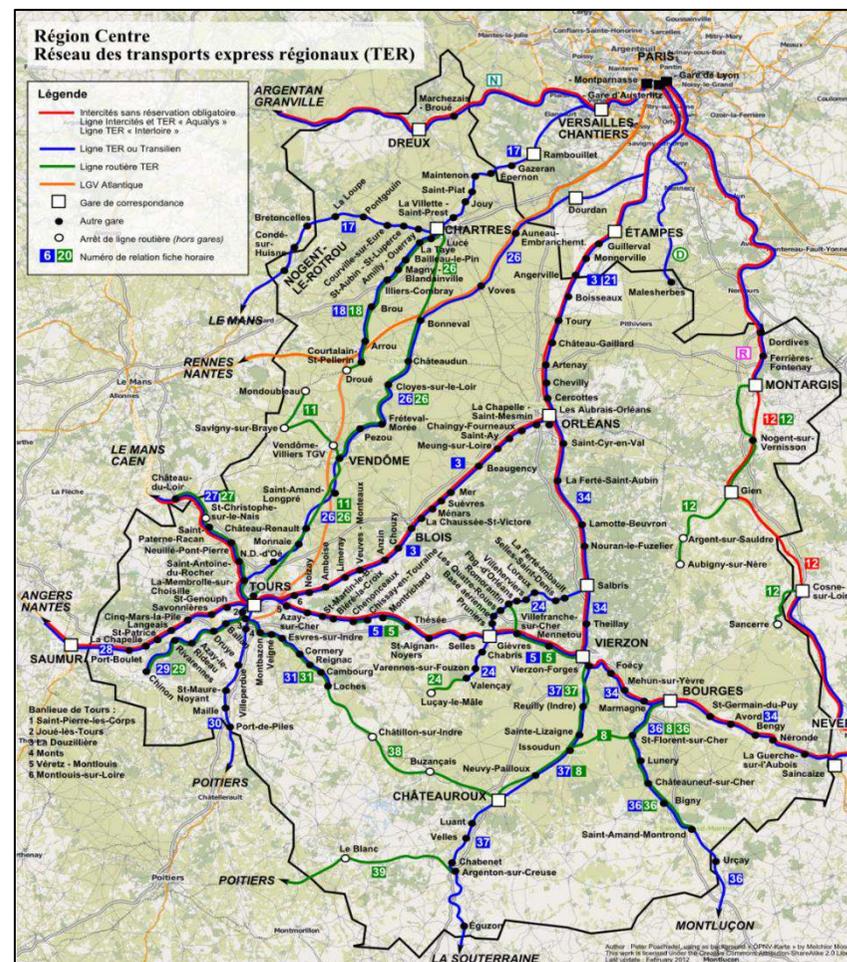
Une autre ligne ferroviaire permet de relier Paris-Montparnasse en passant par Brou puis Chartres au départ de Courtalain-Saint-Pellerin ou de la Commune nouvelle d'Arrou.

En termes de fréquence :

- 5 trains TER au départ de Châteaudun en direction de Paris-Austerlitz. Amplitude horaire de 6h00 à 21h00, pour un trajet d'environ 1h30.
- 5 trains TER au départ de Bonneval en direction de Paris-Austerlitz. Amplitude horaire de 6h00 à 21h00 pour un trajet d'environ 1h20.
- 6 trains TER au départ de la Commune nouvelle d'Arrou en direction de Paris Montparnasse, dont 2 avec changements à Brou pour un trajet d'environ 2h15.
- 7 trains TER au départ de Courtalain/St Pellerin vers Chartres dont 2 avec changements à Brou
- 4 trains TER au départ de Cloyes-les-Trois-Rivières vers Paris Austerlitz dont 2 avec changement à Châteaudun

A noter, que des cars SNCF, permettent de combler certaines plages horaires creuses.

Une ligne TGV traverse le territoire mais aucun arrêt n'est présent au sein du Pays Dunois. L'arrêt le plus proche est celui de Vendôme au sud du territoire.

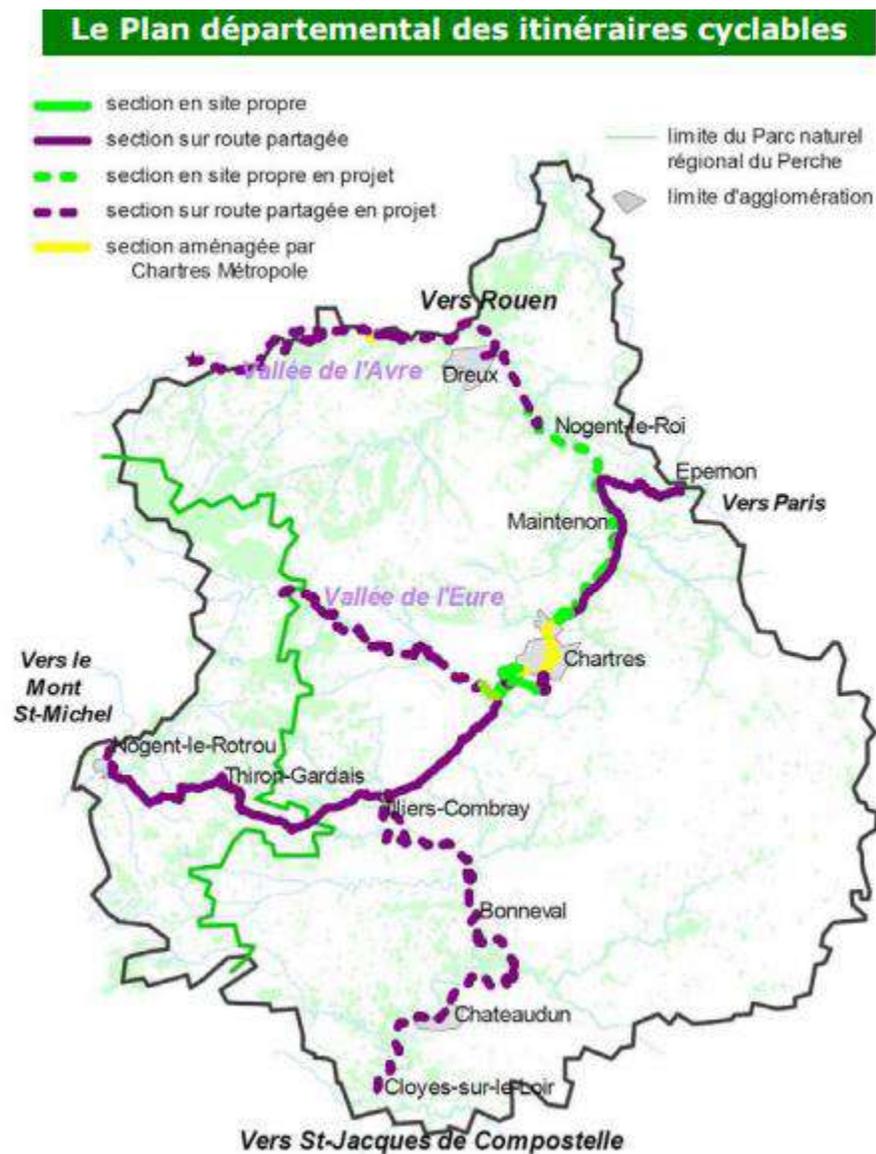


Une ligne de fret traverse également le territoire de Châteaudun à Orléans. Il s'agit de la ligne capillaire fret Châteaudun - Patay. Partiellement interdite à la circulation sur la section Lutz en Dunois – Patais, seule la section Châteaudun - Lutz en Dunois est aujourd'hui exploitée. On y retrouve une installation terminale embranchée (ITE) détenue par AXEREA. Sur la portion fermée à la circulation, entre Péronville et Patay, une autre ITE (EUROVIA) est recensée. Aujourd'hui, SNCF Réseau s'interroge sur la pertinence des travaux

de réouverture de la portion Péronville-Patay (*Données issues d'un entretien datant du 27/05/2016 avec SNCF Réseau*).

Source : Schéma Départemental des Déplacements – Conseil Départemental d'Eure et Loir

1.6 Les modes doux



Le Schéma Départemental des circulations douces (Plan vert) prévoit notamment :

- Un réseau cyclable composé de voies vertes (pistes en site propre accessibles aux PMR, rollers...) pour la liaison Dreux – Maintenon – Chartres – Fontenay-sur-Eure ;
- De véloroutes (pistes cyclables sur routes à faible trafic) à intégrer dans les itinéraires nationaux et régionaux (Paris – Mont-Saint-Michel ; Saint-Jacques-de-Compostelle...).

Le territoire du Pays Dunois est traversé principalement par l'itinéraire cyclable de la **Véloroute de Saint-Jacques-de-Compostelle** N°41 via Chartres et traversant les communes d'Alluyes, Bonneval, Moléans, Dannemain-saint-Mamès, Châteaudun, Saint-Denis-les-Ponts, Douy, Saint-Hilaire-sur-Yerre, Montigny-le-Gannelon et Cloyes-les-Trois-Rivières; mais aussi depuis quelques semaines par l'itinéraire de la Vélo route « **Vallée du Loir à Vélo** » n°47, long de 320 km, reliant Illiers Combray (sources du Loir) à Angers en passant par Bonneval, Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières notamment.

Ainsi que la Véloscénie N°40 faisant partie intégrante du trajet Paris-Mont-Saint-Michel).

II - Les autres moyens de communication les Technologies de l'information et de la communication (TIC)

2.1 Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement du Numérique (SDTAN)

En 20 ans, les usages créés par l'internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès de tous, particuliers, entreprises et services publics. Le haut débit est aujourd'hui un service essentiel. Demain, le très haut débit puis le déploiement de la fibre constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de compétitivité et de développement.

Le département de l'Eure-et-Loir a élaboré son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) tel qu'instauré par la Loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 17 décembre 2009.

Approuvé une première fois en décembre 2010, il a été actualisé en janvier 2012.

L'avenir du territoire est également lié à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC). Elles permettront de rendre accessible un grand nombre de services à des populations isolées et renforceront la compétitivité du territoire en matière économique. Après la mise en place de boucle locale radio permettant l'accès au haut débit des « zones blanches » d'Eure-et-Loir, le Conseil Département élabore une stratégie d'équipement numérique du département via le développement de la fibre optique.

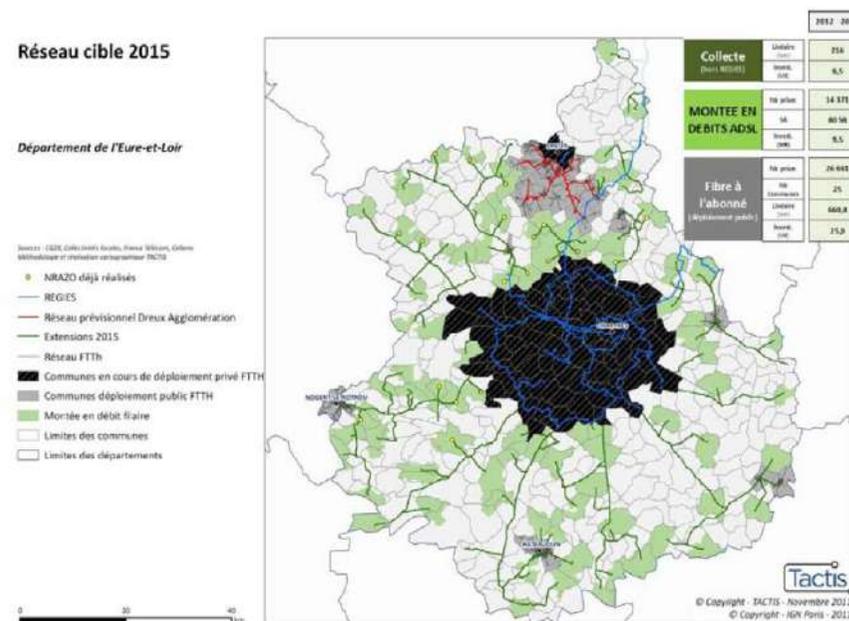
Dans son dossier de candidature au programme Leader, les pays du Dunois et de Beauce ont mis en lumière les efforts suivants à produire :

- Avec l'arrivée du THD (Très Haut Débit), développer les usages numériques notamment auprès de publics cibles ; jeunes, âgés, ...
- Démocratiser l'accès au numérique et le rendre ludique et attractif pour l'ensemble de la population,
- Besoin de favoriser l'accessibilité à la culture, le tourisme, l'économie en travaillant sur les usages numériques.

Le phasage des déploiements prévisionnels prévu dans le SDTAN de 2012 :

Phase 1 : 2013-2015

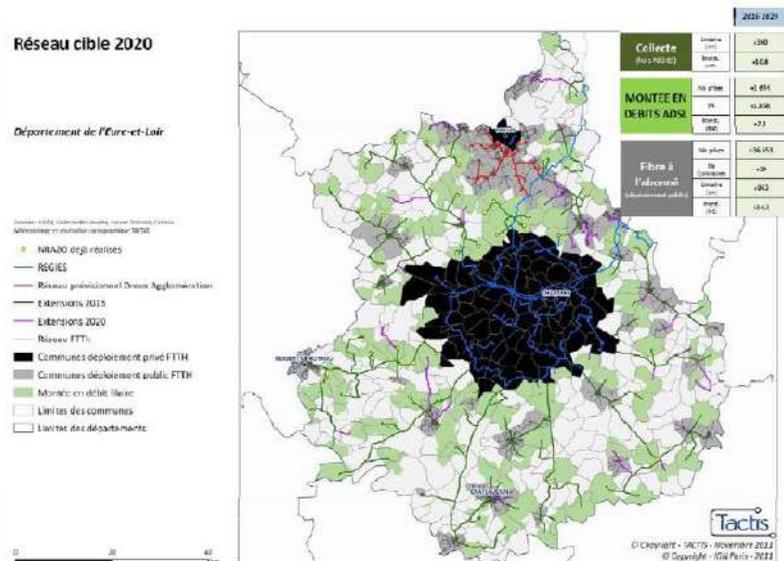
Cette phase a consisté en la réalisation de montée en débit ADSL de zones prioritaires. Pour cela, le schéma de réseau prévisionnel s'est appuyé sur le réseau de transport de la REGIES pour mettre en place les extensions de collecte nécessaires pour raccorder en fibre optique les sous-répartitions éligibles à la montée en débit. Ceci concerne 60 sous-répartitions, en complément de 20 NRA Zone d'Ombre précédemment réalisés sur le Département. Ce dispositif prévoit d'améliorer le débit de l'ordre de 14 000 foyers.



Phase 2 : 2016-2020

Cette phase consiste en premier lieu à compléter le plan montée en débit via une action à la sous-boucle, en fibrant 13 sous-répartitions supplémentaires. Cette action impacte 1 600 foyers qui disposeront d'un débit > 10 Mbit/s.

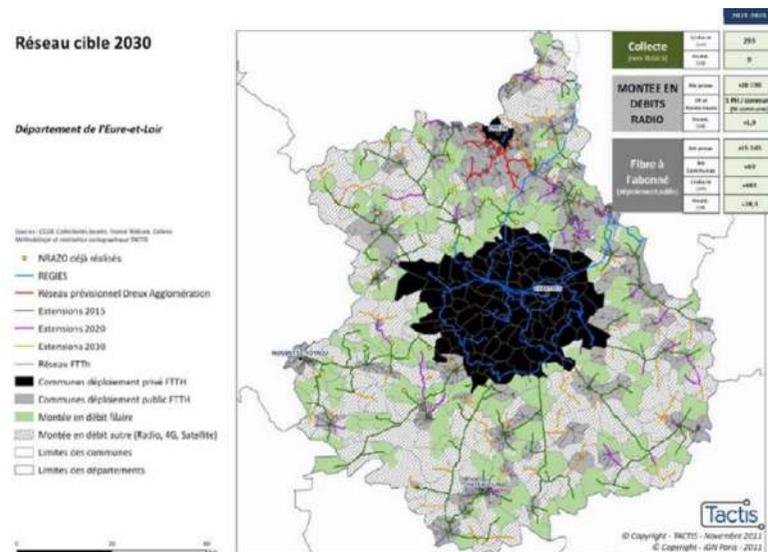
D'autre part, la desserte Fibre à l'Abonné s'intensifie et gagne 36 600 foyers supplémentaires, par l'initiative publique d'un linéaire optique déployé de l'ordre de 960 km. L'initiation privée permettra d'équiper à 2019 près de 39% des foyers répartis sur 75 communes.



Programmation indicative des déploiements de 2016 à 2020

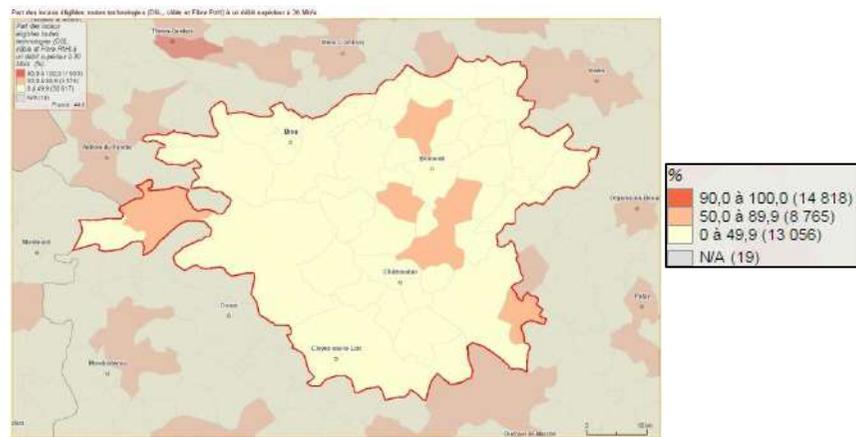
Phase 3 : 2010-2025

Au cours de cette dernière phase, le plan de montée en débit prévoit de couvrir 96 communes, regroupant de l'ordre de 26 000 foyers supplémentaires.



En juin 2015, 21,7% des locaux du territoire du Pays Dunois étaient éligibles à toutes les technologies avec un débit supérieur à 30 Mb/s.

Part des locaux éligibles à toutes les technologies (DSL, câbles et Fibre FttH) à un débit supérieur à 30 Mb/s



Source : observatoire des territoires

85,6% des locaux étaient en juin 2015, éligibles à toutes les technologies avec un débit supérieur à 3 Mb/s.

Part des locaux éligibles à toutes les technologies (DSL, câbles et Fibre FttH) à un débit supérieur à 3 Mb/s

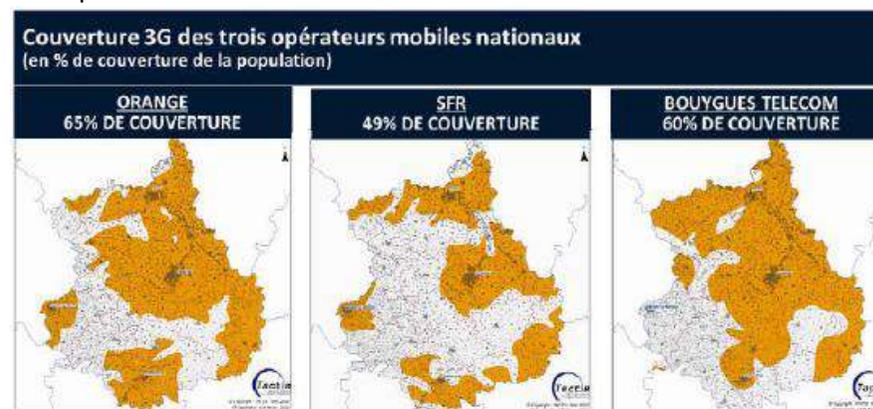


Source : observatoire des territoires

La couverture mobile

Les réseaux 3G dits à « Haut Débit mobile », couvraient 70% du territoire eurélien en 2009. En comparaison, en Ile de France, ces réseaux assurent une couverture de l'ordre de 95% du territoire régional. De la même manière que pour les réseaux filaires, les zones les moins denses de l'Eure-et-Loir sont moins bien desservies que les zones urbaines.

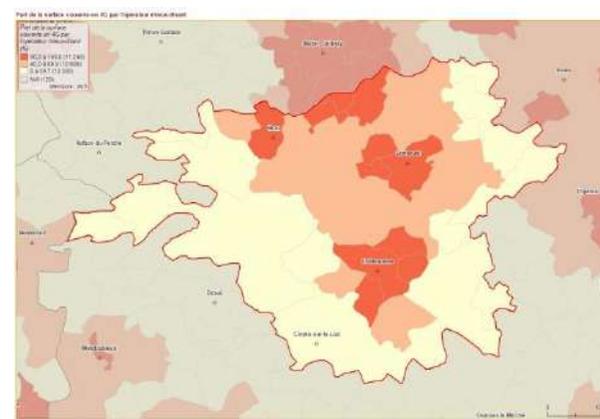
Toutefois, les opérateurs mobiles (notamment SFR) poursuivent leur investissement afin d'améliorer la couverture 3G dans le cadre des obligations définies par l'ARCEP.



(source : données ARCEP, cartographie TACTIS)

En décembre 2014, 33,2% de la population du territoire du Pays Dunois était couvert par au moins un opérateur 4G.

Part de la population couverte par au moins un opérateur 4G (%)



Source : Observatoire des territoires

III - Les projets en matière de déplacements

Projet d'arrêt ferroviaire de la ligne TGV sur la Commune nouvelle d'Arrou (Arrou-Courtalain)

La Communauté de Communes des Trois Rivières a fait réaliser en 2007, une étude de faisabilité de la création d'une gare TGV nouvelle en Eure-et-Loir.

Cette étude a été réalisée par le bureau d'étude SYSTRA spécialisé en ingénierie ferroviaire. S'appuyant sur des cas similaires de créations de gares TGV dans d'autres régions françaises et en prenant en compte l'ensemble des paramètres techniques, économiques et d'insertion, SYSTRA a proposé, différentes variantes suite à différents comités de pilotage :

Dans un premier temps, 3 scénarios sont retenus : l'intégration de cette gare dans le réseau des gares du Grand Paris, l'intégration de cette gare dans un réseau de lignes LGV interconnectées (par exemple avec la ligne POCL) ou son abandon.

En 2010, le Ministre de la ville confirme son souhait d'une articulation de cette gare TGV dans le réseau des gares TGV du Grand Paris.

En 2011, une nouvelle étude confiée à Réseau Ferré de France financée par l'Etat, les conseils généraux d'Eure et Loir et du Loir et Cher, la Communauté de Communes des Trois Rivières et RFF est mise en place pour élargir le champ des solutions possibles.

A l'issue de cette étude, la création d'une nouvelle gare sur la Commune nouvelle d'Arrou est la seule hypothèse réaliste financièrement et viable économiquement d'autant plus qu'une « virgule » sur la Commune nouvelle d'Arrou permettrait d'élargir la zone de chalandise et la possibilité de nouveaux itinéraires TGV.

En 2012, les résultats finaux des diverses études engagées sont présentés avec trois grands scénarios d'implantation de la gare nouvelle relative à la desserte du nord de la région centre : Variante 1 : Implantation au Poislay dans le Loir et Cher ; Variante 2 : Implantation à Arville dans le Loir et Cher ; Variante 3 : Implantation entre la Commune nouvelle d'Arrou et le Poislay entre les deux départements de l'Eure et Loir et du Loir et Cher.

Cette dernière variante semble celle retenue.

En conclusion, l'étude a confirmé l'opportunité d'une nouvelle gare TGV à la bifurcation de la ligne SEA (Sud Europe Atlantique) permettant tout à la fois un vrai désenclavement du sud de l'Eure et Loir et du Nord du Loir et Cher mais également offrirait de nouvelles perspectives au développement économique de ces bassins de vie. Le positionnement stratégique de cette gare offrirait une desserte multimodale interconnectée sur le grand réseau TGV et en liaison directe avec les lignes TER existantes. Les trains pendulaires Paris/Le Mans seraient les seuls à s'arrêter dans cette nouvelle gare afin de ne pas pénaliser le trafic de la branche Bretagne en cours d'allongement.

Plus concrètement, l'arrivée d'une gare LGV sur le territoire du Pays Dunois pourrait avoir des incidences sur l'attractivité du territoire au niveau démographique, économique et touristique.

En comparant le développement démographique du Pays Dunois entre 1990 et 2008 et celui du Pays du Vendômois qui a connu l'arrivée du TGV en 1991, il est repéré une forte augmentation de la population au sein du Pays du Vendômois (+ 3 000 habitants entre 1990 et 2008) alors que l'on constate une augmentation très faible au sein du Pays Dunois (+ 800 habitants entre 1990 et 2008).

Le développement du Pays Dunois pourrait être relancé par l'arrivée de cette gare puisque le Sud de l'Eure-et-Loir serait à « seulement » trente-quatre minutes de Paris.

Le coût est aujourd'hui estimé à 50 millions d'euros et les études les plus récentes tablent sur un trafic annuel de 300 000 passagers.

Le projet toujours en vigueur à ce jour ne sera mis en place qu'à partir du moment où les fonds monétaires seront disponibles.

Comparatif de l'évolution de la population en Pays Dunois et Pays Vendômois

	Pays Dunois	Pays du Vendômois Rappel : arrivée du TGV en 1991	Région Centre
1990	43 395	66 634	2 371 000
1999	43 607	68 137	2 440 300
2008	44 179	69 860	2 526 900
Evolution (90 à 99)	+ 212	+ 1503	+ 69 300
Evolution annuelle (90 à 99)	+ 23	+ 167	+ 7 700
Tendance annuelle	0 %	+ 0,25%	+ 0,32 %
Evolution 90 - 99	0,49 % Stagnation de la Population	+ 2,25 % Augmentation de la population qui suit la tendance de la Région Centre	+ 2,92 %

Source : Syndicat du Pays Dunois 2010

Projet de réouverture de la ligne ferroviaire Chartres-Voves-Orléans au trafic voyageur

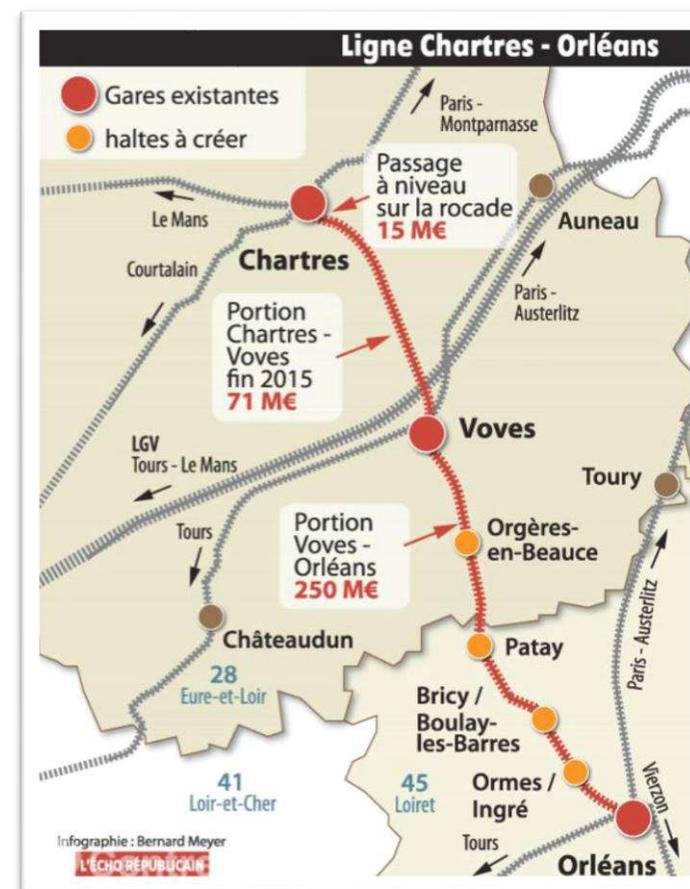
Porté par la Région Centre Val de Loire et l'Etat, ce projet s'inscrit dans une triple perspective de renforcement de l'attractivité des transports collectifs de voyageurs, de promotion du transfert modal, du transport de marchandises par la route vers le rail et de renforcement de la cohésion territoriale de la région.

Néanmoins, pour le moment aucune liaison n'est prévue sur la liaison Voves-Orléans.

Cette réouverture pourrait avoir un impact sur:

- Le système de transport collectif départemental par la reconstitution et le réajustement de l'offre sur l'axe Dreux – Chartres – Orléans et du Dunois (Bonneval, Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières); ainsi que sur l'axe Chartres-Tours (Cars TER);

- Le système routier par la reconstitution de l'offre de mobilité (voyageurs et marchandises) entre Chartres et Orléans qui sera elle-même impactée par la **modernisation de la RN154** (aménagement en 2x2 voies).
- La liaison ferroviaire possible entre Chartres et Tours via Voves



Les dynamiques territoriales et de mobilité

La mobilité eurélienne actuelle est marquée par quatre phénomènes majeurs :

- Une polarisation extérieure très marquée avec près de 25% d'actifs euréliens se rendant chaque jour en Ile-de-France. Cette polarisation s'exerce fortement mais de manière diffuse sur toutes les franges est du département.
- Une double polarisation interne au département vers les agglomérations de Chartres et de Dreux.
- Une distance domicile-travail relativement élevée, supérieure à 20 km en moyenne pour la Beauce.
- Si sur les flux interrégionaux, la part des déplacements en voiture est de l'ordre de 50%, pour tous les autres flux internes à la région et aux départements qui la constituent, cette proportion atteint de 70 à 90 %.

A l'horizon d'une vingtaine d'années, cette mobilité sera impactée

1 – sur le plan démographique par une différenciation croissante entre le nord-est en plein développement (+ 18 à + 25 % de population) et le sud-ouest du département qui voit sa population diminuer (- 3 à - 6 %).

Parallèlement à cette différenciation, une pyramide des âges qui n'en est plus une avec trois tranches d'âges relativement homogènes en volume : les jeunes (moins de 25 ans), les adultes « actifs » (26-60 ans) et les adultes « âgés » (60 à 100 ans) ;

2 – sur le plan territorial, par un resserrement des lieux d'activités et du dispositif d'équipements et services sur un réseau urbain d'une vingtaine de pôles de plus de 2 000 habitants qui regroupent l'essentiel de ces éléments avec :

- une densité relativement importante de ces pôles sur un corridor central du département depuis le Perche central jusqu'au secteur des franges franciliennes d'Epéron/ Maintenon ;

- au nord du département, des pôles urbains « euréliens » qui sont situés en dehors du territoire départemental (Nonancourt, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille) ;

- au sud du département, un tiers des pôles urbains sur la moitié de la superficie départementale avec Nogent-le-Rotrou et Châteaudun en pôles principaux ;

3 – de manière corrélative une extension des bassins de vie et de mobilité qui se traduiront par la polarisation importante de l'agglomération chartraine à l'échelle départementale et celle de l'Île-de-France sur le tiers nord-est du département. Elle indique également les attractions « frontalières » de Nogent-le-Rotrou vers l'Orne, d'Orléans sur l'extrême sud du territoire ainsi que celles de Dreux et Verneuil-sur-Avre de part et d'autre de l'Eure et de l'Eure-et-Loir.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS – SYNTHÈSE ET CHIFFRES CLES

Transports et déplacements

- Un territoire traversé par deux lignes ferroviaires permettant de relier les agglomérations voisines sauf Orléans.
- Plusieurs gares ferroviaires en conséquence :
 - Châteaudun ; Cloyes-les-Trois-Rivières; Bonneval;
 - Brou ; Arrou ; Courtalain-Saint-Pellerin.
- Une ligne TGV traverse le territoire SCoT, cependant le territoire ne dispose pas d'arrêt.
- Un réseau routier développé et structurant, convergeant notamment sur Châteaudun, mais à la qualité perfectible
- 2 autoroutes à proximité :
 - L'A10 qui longe l'Est du territoire,
 - L'11 qui longe le Nord du territoire.
- Une importante motorisation des ménages (86,4% en 2010 sur le territoire SCoT) contre 84,8% au sein du département.
- Des réseaux de transports en commun :
 - Transbeauce (service de transport géré par le département), où 2 lignes traversent le territoire permettant de desservir 13 communes du territoire SCoT.
 - Transbeauce à la demande, qui permet sur rendez-vous de bénéficier d'un transport de communes à communes.
 - Le réseau C'Bus sur la commune de Châteaudun.
- Des modes de transports doux, utilisés principalement dans le cadre des loisirs (nombreux chemins de randonnées, quelques pistes cyclables, ...).
- Un service de covoiturage régional, et une dynamique en faveur du covoiturage sur le territoire SCoT avec le développement d'aires de covoiturage (Châteaudun, Bonneval, Cloyes-les-Trois-Rivières, Brou).
- Le déploiement du très haut débit et de la fibre d'ici à 2025 pour l'ensemble des communes du territoire SCoT.

Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

Transports et Déplacements

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire dont la desserte routière est relativement développée mais à la qualité perfectible. - Un territoire traversé par la Nationale 10 - Un territoire irrigué par plusieurs voies ferrées, disposant de 6 gares. - Des axes routiers secondaires à l'échelle du territoire bien structurés favorisant l'accessibilité de l'ensemble des communes. - Une offre en transports en commun de qualité sur Châteaudun. - Un développement de transports alternatifs : Transports à la Demande, co-voiturage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte dépendance aux transports individuels pour les déplacements quotidiens. - Une part importante de poids lourds traversant le territoire et causant d'importantes nuisances : sonores, olfactives, congestions, accidents... - Un territoire qui génère beaucoup de déplacements et une hausse des trafics continue (les pôles ne structurent pas suffisamment le territoire). - Des transports en commun peu adaptés (itinéraires et horaires) aux besoins des actifs et développés principalement par le service départemental (Transbeauce). - Une offre ferroviaire insuffisante, en temps de parcours ainsi qu'en nombre de dessertes qui ne permet pas de rejoindre Orléans ni Chartres - Une offre interurbaine en transport en commun très limitée en termes d'arrêts sur les communes du territoire sauf pour Châteaudun qui concentre l'ensemble des lignes de bus. - Des liaisons douces insuffisamment développées à l'échelle du territoire, limitées aux loisirs. - Difficultés pour se rendre à Paris par le fer (fréquences insuffisantes, trajets longs...)
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Un projet de ligne à grande vitesse à proximité de Châteaudun (arrêt Arrou-Courtalain) qui permettrait l'attrait du territoire et augmenterait son accessibilité (inscrit au SRADDT) - Rénovation du réseau existant - Un projet de réduction de la durée des trajets TER vers Paris et une augmentation des fréquences Aller/Retour - Des lignes de fret existantes mais sous exploitées ou abandonnées. - Réouverture de la ligne ferroviaire Chartres-Voves-Orléans au trafic voyageur (en 20... ?) 	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêt TGV qui tarde à venir - Ligne Chartres/Courtalain: passage de 100km/h à 40km/h en 2018

ENJEUX

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- Développer l'intermodalité : parkings à vélos, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus, routier et ferroviaire ; notamment au niveau des pôles gares et des parkings de covoiturage afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle
- Réfléchir à la mise en place de transports en commun vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire.
- Résorber la fracture numérique pour garantir l'attractivité du territoire et le développement des usages numériques des habitants et des entreprises
- Appliquer la transition énergétique aux déplacements du quotidien (hybride, électrique, système de navette Leclerc/centre-ville de Châteaudun / St Jean..., Applications sociales/covoiturages locales...)

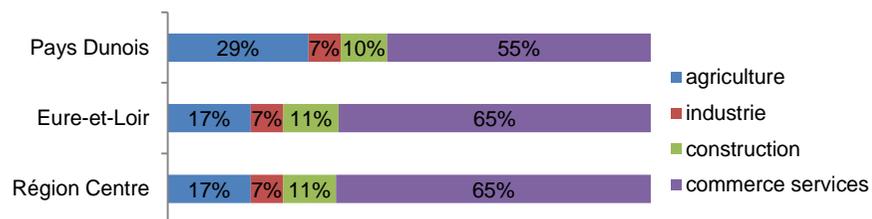
L'activité économique

I – Le tissu économique local : un territoire marqué par le secteur agricole

1.1 Une activité économique fortement marquée par l'agriculture

Le Pays Dunois dénombre un peu plus de 4 300 établissements actifs répertoriés en 2012, toutes activités confondues. Le territoire est marqué par l'activité agricole. L'économie du territoire est portée en grande partie par le secteur agricole, qui représente un poids beaucoup plus fort sur le pays Dunois qu'à l'échelle du département et de la Région.

Répartition du nombre d'établissements par secteurs d'activité



Source : INSEE, Clap 2012 (entrée en vigueur en 2015)

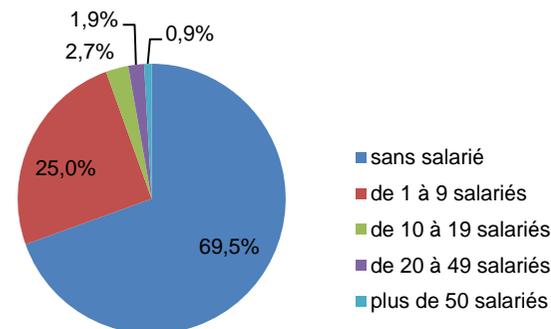
L'activité tertiaire se répartit de la manière suivante :

- 80% des établissements sont issus des secteurs commerces, transports et services divers ;
- 20% des établissements sont issus des secteurs administration publique enseignement, santé et action sociale.

Ces chiffres restent globalement conformes à la répartition départementale et régionale (respectivement 82% et 20%).

1.2 Une activité portée à la fois par le développement des TPE et la présence d'établissements de 50 salariés et plus

Répartition du nombre d'établissements par nombre de salariés employés sur le SCoT du Pays Dunois



	sans salarié	de 1 à 9 salariés	de 10 à 49 salariés	plus de 50 salariés
Pays Dunois	68,4%	25,9%	4,6%	0,9%
Eure-et-Loir	69,6%	24,0%	5,1%	1,2%
Région Centre	69,6%	24,2%	5,0%	1,2%

Source : INSEE, Clap 2012 (entrée en vigueur en 2015)

Le poids des entreprises sans salariés est légèrement inférieur qu'au niveau départemental et régional. Les entreprises sans salariés représentent tout de même plus de 2/3 des établissements actifs du territoire. De même, on observe une très forte représentativité des très petites entreprises (plus de 90%).

13 communes regroupent les établissements de plus de 50 salariés : seulement 3 communes possèdent plus de 5 entreprises de plus de 50 salariés, Châteaudun (16), Bonneval (9) et Brou (5)

La majorité des établissements de plus de 50 salariés se situent dans les catégories d'activités commerciales et de service.

Les principaux employeurs du Pays Dunois

Nom Entreprise	Taille de l'étab.	Localisation	Description activité
CENTRE HOSPITALIER SPÉCIALISÉ HENRI EY BONNEVAL	500-749	Bonneval	Activités pour la santé humaine
PAULSTRA SNC (Groupe HUTCHINSON – TOTAL)	500-749	Châteaudun	Fabrication de produits en caoutchouc et plastique (filrière automobile)
CENTRE HOSPITALIER DE CHATEAUDUN	500-749	Châteaudun	Activités pour la santé humaine
ASSOCIATION SCHWEITZER, SERVICE AIDE A DOMICILE	250-499	Châteaudun	Hébergement médico-social et social et action sociale (emplois à temps partiel)
COMMUNE DE CHATEAUDUN	250-499	Châteaudun	Administration publique
IN-LHC (Gpe ZODIAC AEROSPACE)	250-499	Châteaudun	Fabrication de machines et équipements n.c.a
VORWERK SEMCO	250-499	Cloyes-les-Trois-Rivières	Fabrication d'équipements électriques
DUNOIS DISTRIBUTION - E. LECLERC	200-249	Saint-Denis-les-Ponts	Commerce
CENTRE DE DETENTION DE CHATEAUDUN	150-199	Châteaudun	Administration publique
HUBERT SA	150-199	Bonneval	Transports et entreposage
ETABLISSEMENT DENIS	150-199	Brou	Concepteur et constructeur de matériel de nettoyage et de manutention
LATTY INTERNATIONAL	100-149	Brou	Conception, fabrication, vente, distribution et réparation de dispositifs mécaniques d'étanchéité
GHESTEM CENTRE	100-149	Sancheville	Transports et entreposage
ROLLER GRILL INTERNATIONAL	100-149	Bonneval	Fabrication de machines et équipements n.c.a.
SOCIETE NOUVELLE S.M.C	50-100	Châteaudun	Fabrication de matériels de transport
CLAIRCELL	50-100	Brou	Fabrication et vente de tout article de papeterie

Source : *Diagnostic territorial « restructuration du site de défense de la base aérienne 279 de Châteaudun » 07/14 Cabinet Sofred et données Le Codel*

Le tableau ci-dessus met en évidence les principaux employeurs du territoire, possédant plus de 50 salariés. Il confirme la forte représentativité du secteur tertiaire. Quelques entreprises industrielles emploient plus de 50 salariés, avec notamment l'usine Paulstra qui reste le principal employeur industriel du territoire.

² Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

1.3 Une économie équilibrée entre économie présente et non présente

L'économie liée à la satisfaction des besoins de la population est légèrement moins marquée sur le territoire du SCoT qu'au niveau du département et de la Région.

Le territoire, caractérisé par une densité de population faible permet difficilement le développement de ce type d'activités, bien souvent porté par des équipements de service public, du commerce et des services à la personne. Ces activités sont davantage polarisées autour de pôles urbains structurants. Par ailleurs, les établissements agricoles représentant 29% des établissements du territoire, ce qui induit cet équilibre entre sphère présente et non-présente en termes d'établissements. La part des effectifs pour la sphère non-présente est quant à elle moins importante, ce qui s'explique en partie du fait que l'activité agricole requière moins de main d'œuvre au regard des autres activités économiques.

Répartition des établissements par sphère économique²

	Economie non présente	Economie présente
Pays Dunois	51%	49%
Eure-et-Loir	47%	53%
Région Centre	45%	55%

Source : INSEE, Clap 2012 (entrée en vigueur en 2015)

Répartition des effectifs par sphère économique

	Economie non présente	Economie présente
Pays Dunois	36%	64%
Eure-et-Loir	37%	63%
Région Centre	35%	65%

Source : INSEE, Clap 2012 (entrée en vigueur en 2015)

Les activités non présentes ou dites productives sont les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

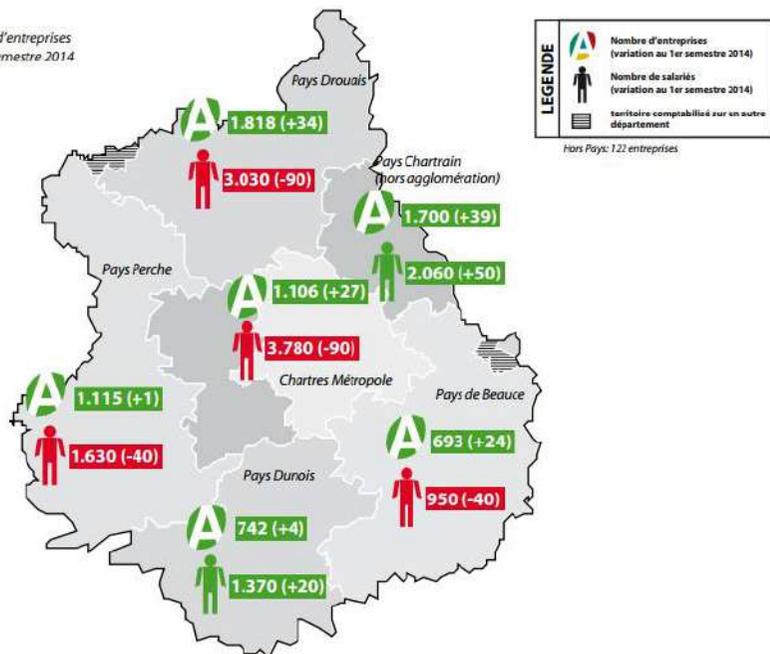
1.3 L'artisanat : un tissu de proximité essentiel

L'artisanat pris en compte dans cette partie est constitué des secteurs de l'alimentation, de la production, du bâtiment et des services.

Selon les données de la Chambre des métiers et de l'artisanat, le tissu artisanal du SCoT est constitué d'un peu plus de 750 entreprises artisanales et de plus de 1 400 emplois salariés. Cela représente plus de 10% des entreprises artisanales et des effectifs salariés de l'Eure et Loir.

Nombre d'entreprises et d'effectifs salariés par Pays dans le département de l'Eure et Loir au 1^{er} semestre 2014.

Variation du nombre d'entreprises et de salariés au 1^{er} semestre 2014



Source : Artiscopes données CMA Région Centre Val de Loir et URSSAF

Le nombre d'entreprises artisanales sur la période 2011-2014 a augmenté fortement, avec la création d'environ 16% d'entreprises. Cette hausse reste dans la même dynamique que celle observée au niveau départemental (+15%). Cette augmentation du nombre d'entreprises artisanales n'a cependant pas contribué à la hausse des effectifs salariés dans l'artisanat. En effet, sur la même période, le nombre d'effectifs salariés a diminué plus fortement que sur le reste du département (respectivement -7% et -4%). Il semble que les entreprises artisanales créées ces dernières années, soient composées

essentiellement de structures sans salariés et qu'un nombre non négligeable de structures déjà implanté ait diminué leurs effectifs.

Répartition des entreprises et des effectifs salariés du département de l'Eure et Loir entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2014.

	Eure-et-Loir		Pays Dunois		Pays Perche	
	2011	2014	2011	2014	2011	2014
Entreprises artisanales	6 355	7 300	638	742	1 034	1 115
Effectifs salariés artisanat	13 410	12 870	1 470	1 370	1 840	1 630

Source : Artiscopes données CMA Région Centre Val de Loir et URSSAF

Evolution des entreprises et des effectifs salariés du département de l'Eure et Loir entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2014.

	Evolution ent.	Evolution effectifs salariés
Eure-et-Loir	15%	-4%
Pays Dunois	16%	-7%
Pays Perche	8%	-11%

Source : Artiscopes données CMA Région Centre Val de Loir et URSSAF

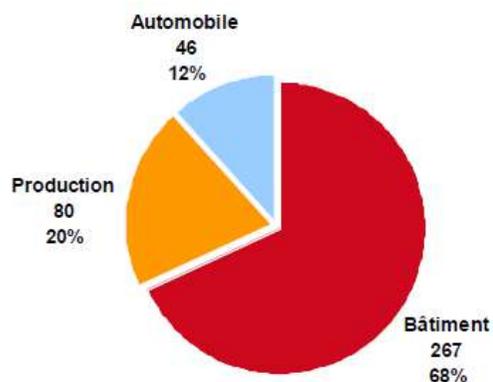
Répartition des entreprises et des effectifs salariés par secteur d'activités dans le département de l'Eure et Loir au 1^{er} semestre 2014.

	Entreprises	Effectifs salariés
Alimentation	10%	13%
Production	16%	23%
Bâtiment	43%	39%
Services	31%	25%
Total	7 300	12 870

Source : Artiscopes données CMA Région Centre Val de Loir et URSSAF

L'étude de Cible&Stratégie de janvier 2011 effectuée sur le périmètre du Pays Dunois, vient compléter ces chiffres. En effet, l'étude faisait ressortir un certains nombres d'éléments concernant l'artisanat de production, du bâtiment et de l'automobile. Selon l'étude, la représentativité de ces activités sur le territoire est conforme aux répartitions observées sur des territoires comparables.

Répartition de l'offre artisanale (hors communes de la CDC du Perche-Gouët)



Source : Etude FISAC de janvier 2011, Cible&Stratégie

Toutefois, ces 3 secteurs d'activités, ont une densité moyenne d'artisans inférieure aux densités observées sur des territoires comparables, avec 8,7 artisans pour 1 000 habitants. Le graphique ci-dessous montre également que l'implantation des artisans sur le territoire est hétérogène. Ainsi, la densité de la CDC du Dunois est bien inférieure à celle des autres CDC du Pays Dunois (respectivement 6,1 pour 1 000 habitants).

Densité artisanale par EPCI (hors communes de la CDC du Perche-Gouët)

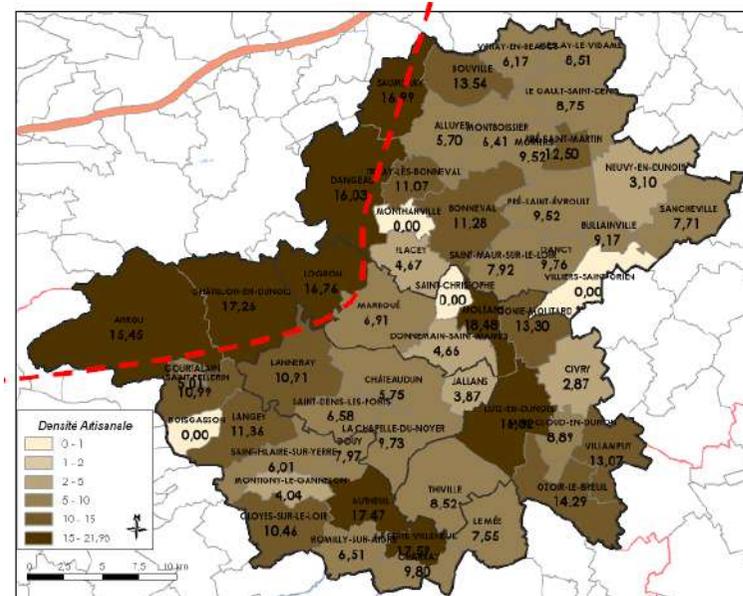


Source : Etude FISAC de janvier 2011, Cible&Stratégie

La carte ci-après met en évidence, les points suivants:

- 4 communes du Pays Dunois ne disposent pas de tissu artisanal,
- Une forte densité apparaît sur les communes de la tranche Ouest du Pays Dunois. Ces communes étant les plus proches de l'accès à l'autoroute.

Densité artisanale par commune (hors communes de la CDC du Perche-Gouët)



Source : Etude FISAC de janvier 2011, Cible&Stratégie

Les entreprises artisanales interrogées lors de l'étude FISAC de 2011, ont évoqué des difficultés en matière de recrutement. Elles mettent en avant le besoin de développer des formations en lien avec les savoir-faire et les besoins des artisans.

Enfin, il y a une volonté de la part des artisans de développer des savoir-faire et des techniques en matière de constructions environnementales (filière bâtiment et éco-construction).

II – L’emploi et la population active

2.1 Un rapport emplois/actifs presque à l’équilibre

En 2012 (INSEE 2012, entrée en vigueur en 2015), le territoire dénombre un peu plus de 18 700 emplois (salariés et non-salariés) pour près de 21 000 actifs, soit un taux de couverture moyen des emplois de 89%. Ce dernier reste supérieur à celui du département (82%), mais très en dessous de celui de la Région (114%, lié notamment au poids de la ville d’Orléans). Ce taux reste conforme, voire légèrement supérieur aux données nationales (87%).

Les pôles urbains majeurs situés à proximité (Orléans, Chartres, Le Mans, etc.) ont la capacité d’offrir davantage d’emplois plus diversifiés, que le territoire du Pays Dunois.

Châteaudun, Bonneval, Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières sont les pôles d’emplois les plus attractifs du territoire. Ces communes possèdent un taux de couverture moyen des emplois supérieur à 100%. Elles attirent des actifs des communes voisines, fait corrélé avec les résultats de l’analyse des flux pendulaires. En effet, elles regroupent à elles quatre 70% des emplois du territoire.

Répartition de l’emploi salarié par secteur d’activité

	Pays Dunois	Eure-et-Loir	Région Centre
Agriculture	6%	3%	4%
Industrie	18%	18%	16%
Construction	7%	7%	7%
Commerce, transports, services divers	34%	40%	41%
Administration, enseignement, santé, action sociale	35%	31%	32%
Total	18 704	150 302	993 323

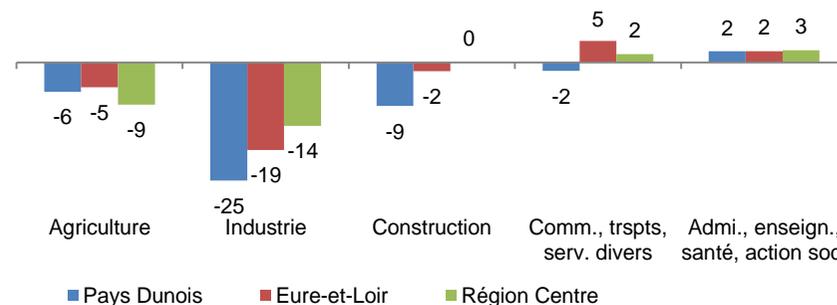
Source : INSEE, Clap 2012 (entrée en vigueur en 2015)

La répartition des emplois salariés sur le territoire est atypique au regard du département et de la région. En effet, l’agriculture et l’administration occupent

une part plus importante sur le pays Dunois que sur ces derniers ; alors même que la part des emplois dans le commerce est bien moins élevée.

Il s’agit là, d’une structure économique complémentaire à l’échelle des pôles d’emplois majeurs des grands centres urbains alentours (Orléans, Chartres, etc.) où se concentre une grande majorité des services à la personne et aux entreprises, ainsi qu’une offre commerciale plus structurante.

Evolution de l’emploi salarié par secteur d’activité de 2007 à 2012



Source : INSEE, Clap 2012 (entrée en vigueur en 2015)

L’évolution de l’emploi salarié reste quelque peu éloignée des tendances du département et de la région.

Une baisse beaucoup plus importante de la part de l’emploi industriel et de la construction est observable sur le territoire par rapport au département et à la région. La part de l’emploi du secteur agricole baisse à peu près dans les mêmes proportions que celle de la région.

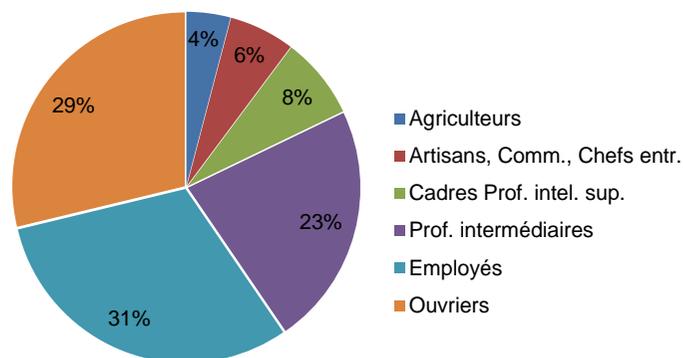
Par ailleurs, la part des emplois commerciaux est en légère baisse sur le territoire, alors même qu’elle augmente sur le département et la région.

Au global, la part de l’emploi salarié a diminué de 7% entre 2007 et 2012 sur le territoire, ce qui représente une baisse beaucoup plus importante que celle observée sur le département (-2%) et la région (-1%).

Des vagues de restructurations sont ensuite venues s’ajouter, aussi bien dans l’industrie que dans le tertiaire, venant augmenter le nombre d’emplois perdu sur le territoire : fermeture de l’Etamat ; transfert du siège du crédit

mutuel ; diminution des effectifs du site militaire BA 279 ; transfert du siège de la coopérative céréalière du Dunois Agralys. Il est aussi à noter quelques restructurations de moins grande ampleur, comme notamment celle de Paulstra

Catégorie socioprofessionnelle (CSP) des actifs du territoire (15-64 ans) en 2012



	Eure-et-Loir	Région Centre
Agriculteurs	2%	2%
Artisans, Comm., Chefs entr.	6%	6%
Cadres Prof. intel. sup.	13%	13%
Prof. intermédiaires	25%	25%
Employés	29%	29%
Ouvriers	25%	25%

Source : INSEE 2012 (entrée en vigueur en 2015)

La répartition des catégories socioprofessionnelles des habitants du territoire diffère quelque peu de celle de la région et du département. En effet, les professions intermédiaires et les cadres sont sous représentés par rapport au département et à la région, alors que la part des agriculteurs, employés et ouvriers est plus élevée. Ce phénomène s'explique notamment par le caractère rural du territoire.

Evolution de la population active par CSP du Pays Dunois (15-64 ans) de 2007 à 2012

	2012	2007	2007-2012 en valeur	2007-2012 en %
Agriculteurs	857	882	-24	-3%
Artisans, Comm., Chefs entr.	1 280	1 345	-65	-5%
Cadres Prof. intel. sup.	1 588	1 775	-187	-11%
Prof. intermédiaires	4 685	4 827	-142	-3%
Employés	6 415	7 140	-724	-10%
Ouvriers	5 981	7 536	-1 555	-21%
Total	20 807	23 505	-2 698	-11%

Source : INSEE 2012 (entrée en vigueur en 2015)

Depuis 2007, la part des ouvriers et des employés diminue fortement à la fois en valeur et en pourcentage sur le territoire. Cette perte d'actifs ouvriers et employés représente près de 85% du nombre total d'actifs perdu entre 2007 et 2012 sur le territoire (soit 2279 actifs).

Au niveau des catégories socioprofessionnelles supérieures, une baisse non négligeable est aussi observée, avec une perte de 329 actifs.

Le poids des autres catégories socioprofessionnelles est aussi en baisse, mais la perte d'emplois constatée reste moindre en comparaison des actifs employés et ouvriers.

Cette baisse de population active est en grande partie liée aux fermetures d'industries.

Taux de chômage

	2012	2007	Evolution 2007-2012 (en points)
Pays Dunois	12,5 %	10,5 %	+ 2
Eure-et-Loir	11,5 %	10,1 %	+ 1,4
Région Centre	12 %	9,9 %	+ 2,1

France	12,7 %	11 %	+ 1,7
--------	--------	------	-------

Source : INSEE 2012 (entrée en vigueur en 2015)

Le territoire est marqué par un taux de chômage légèrement plus élevé que celui du département et de la région. Il reste néanmoins dans la moyenne du taux national. Ce taux a augmenté depuis 2007 à peu près dans les mêmes proportions qu'au niveau régional.

2.2 Des flux domicile-travail en partie retenus sur le territoire

Sur les 18 700 emplois du territoire, 77% sont occupés par des actifs résidents sur le territoire du Pays Dunois. Le reste des emplois est occupé par des actifs résidents sur les territoires limitrophes au périmètre du SCoT : notamment en provenance d'autres communautés de communes du département de l'Eure et Loire (Chartres métropole, reste de la CC du Perche Gouët, etc.), ainsi que dans une moindre mesure de quelques communautés de communes des départements voisins (CC du Perche & Haut Vendômois, Agglomération d'Orléans, etc.)

Lieu d'habitation des actifs du territoire

Provenance des actifs du SCoT	Part des emplois
SCoT Pays Dunois	77%
CC du Dunois	26%
CC du Bonnevalais	16%
CC des Trois Rivières	13%
CC des Plaines et Vallées Dunoises	9%
CC du Perche Gouët (communes du SCoT)	13%
Hors SCoT	23%
Reste Eure et Loir	12%
CA Chartres Métropole	4%
CC du Perche Gouët (hors SCoT)	2%
CC du Perche	1%
CC du Pays de Combray	1%
CC de la Beauce d'Orgères	1%
CC des Trois Rivières	1%
Loir et Cher	5%
CC du Perche & Haut Vendômois	2%
CC du Pays de Vendôme	1%
CC des Collines du Perche	1%
CC de la Beauce Oratorienne	1%
Loiret	2%
CA Orléans Val de Loire (Agglo)	1%
Indre et Loire	1%
Reste France (diffus)	3%

Source : INSEE 2012

34% des actifs du territoire travaillent quant à eux à l'extérieur du territoire (soit 6 300 actifs), sur les agglomérations de Chartres (35%), d'Orléans (9%), sur la communauté de communes du Pays de Combray (5%), ainsi que sur Paris (5%) et les Yvelines (3%), etc..

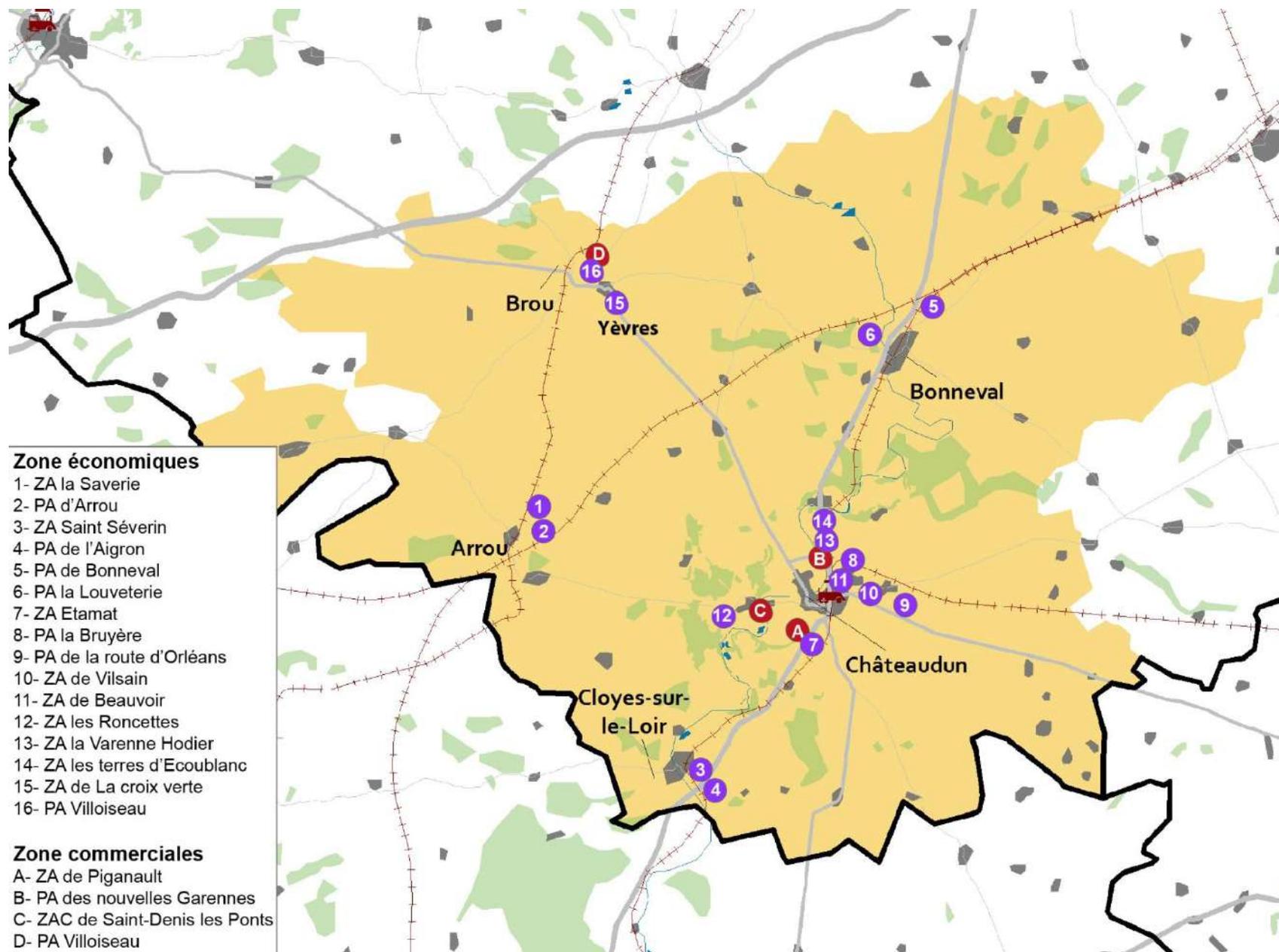
La ville de Chartres exerce une forte attractivité en matière d'emploi comparativement aux autres agglomérations majeures aux alentours.

Lieu de travail des actifs résident sur le territoire

Lieu de travail des résidents du SCoT (hors SCoT)	Part des emplois
Reste Eure et Loir	58%
CA Chartres Métropole	35%
CC du Pays de Combray	5%
CC de la Beauce Vovéenne	3%
CC du Perche	3%
CC de la Beauce d'Orgères	2%
Loiret	13%
CA Orléans Val de Loire (Agglo)	9%
CC de la Beauce Loirétaine	2%
Loir et Cher	10%
CC du Perche & Haut Vendômois	4%
CC du Pays de Vendôme	3%
Paris	5%
Yvelines	3%
Reste France (diffus)	12%

Source : INSEE 2012

2.3 L'offre et les disponibilités actuelles sur les sites économiques du Pays Dunois



Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

Communauté de Communes des trois Rivières

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
Commune nouvelle d'Arrou Commune nouvelle d'Arrou Cloyes-les-Trois-Rivières Cloyes-les-Trois-Rivières	ZA la Saverie	10	3 locaux et 1,8ha (3 lots)	dont 5 ha à viabiliser	2 (2)	Artisanale
	PA d'Arrou	12	complet		10 (106)	Mixte
	ZA St Séverin	16,5	4 locaux		19 (104)	Mixte
	PA de l'Aigron	17	1,8ha (6 lots)	dont 8 ha à viabiliser	5 (53)	Mixte

Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

Communauté de Communes du Bonnevalais

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
Bonneval	PA de Bonneval	54	2 locaux et 0,42ha (1 lot)		47 (905)	Mixte
Bonneval	PA La Louveterie	47	1 local et 40,4ha (29 lots)		13 (61)	Mixte

Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

Communauté de Communes du Dunois

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
La Chapelle du Noyer	ZA Etamat	+ de 25 hectares		78 ha Reconversion friche militaire	0	Mixte
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	8	3 terrains		15 (50)	Commerce/artisanat
Châteaudun	PA la Bruyère	20	6.6 ha équipé + 200 m ² de bureaux		4 (127)	Mixte
Châteaudun	PA de la route d'Orléans	17	1 local et 10ha (divisible)		1 (32)	Mixte
Châteaudun	ZA de Vilsain	21,3	4 locaux et 0,35ha (divisible)		21 (300)	Mixte
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	5 locaux		40 (1870)	Mixte

Châteaudun	PA des nouvelles Garennes	12,5	2,2ha		22 (240)	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZA les Roncettes	22	1 local et 1,1ha (1 lot)		12 (40)	Artisanat
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20	Complet		28 (350)	Commerce/artisanat

Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

Communauté de Communes des Plaines et vallées Dunoises

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
Donnemain St-Mamès	ZA La Varenne Hodier	3	2ha (divisible)		3 (10)	Mixte
Marboué	ZA Les Terres d'Ecoublanc	31,3	5 locaux et 21,2ha (2 lots divisibles)		11 (190)	Industrie

Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

Communauté de Communes du Perche Gouët (communes du SCoT)

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
Brou	Parc d'activité Villoseau	46,2	3 locaux et 5,2ha (9 lots)		11 (474)	Mixte industriel, artisanal et commercial
Yèvres	Zone d'activités de La croix verte	9	0,65ha		9 (64)	Mixte artisanat et commercial

Source : données du Codet, d'après le base geoportail Eure-et-Loir

19 zones d'activités à vocation économique sont répertoriées sur le territoire. La superficie totale des parcs d'activités du territoire est d'environ **424 hectares**. Un peu plus de **96 hectares** et 27 locaux sont aujourd'hui disponibles pour accueillir de nouvelles activités dans les prochaines années.

Il est à noter un projet de reconversion d'une friche militaire sur la ZA Etamat, laissant prévoir un potentiel foncier supplémentaire de 78ha.

Ces bonnes capacités foncières (22% de foncier disponible) et d'accueil permettent de pouvoir proposer une offre diversifiée de produits auprès d'éventuels investisseurs (taille de parcelles différentes, vocation différenciée des Z.A.).

Offre locative et industrielle issue du plan de redynamisation du Pays Dunois

Site	Com Com	Surface totale (m ²)	Surface disponible
Mécaloir à Châteaudun	Dunois	1700 m ²	tout
Anciens bureaux GDF	Dunois	600 m ²	tout
Bât industriel ZA Beauvoir	Dunois	1120 m ²	tout
Hôtel d'entreprises	Dunois	8 000 m ²	1000 m ² restant à aménager
Village d'artisans	Marboué	800 m ² x 2	600 m ²
Bâtiment industriel (ex SICOFOR)	Marboué	2 600 m ²	tout
Pépinière d'entreprises	Cloyes-sur-le-Loir	1 700 m ²	280 m ²
La Saverie	Cloyes-sur-le-Loir	750 m ²	500 m ²
Pépinière la Louveterie	Bonneval	3 x 500 m ²	3 x 500 m ²
Ancien site Laganne	Bonneval	3500 m ²	

Source : Diagnostic territorial « restructuration du site de défense de la base aérienne 279 de Châteaudun » 07/14 Cabinet Sofred

Le Pays Dunois a initié en 2008 un plan de redynamisation qui a permis aux communautés de communes d'élargir leur offre locative et industrielle à travers des opérations immobilières qualitatives.

2.4 La question de la reconversion des friches du Pays Dunois

Il existe sur le territoire, plusieurs friches sur lesquelles les communautés de communes cherchent des solutions de réhabilitation et de valorisation.

Le site militaire de l'Etamat est notamment l'un de ces principaux sites. Il s'étend sur une superficie de 78 hectares. Une dépollution du site a été effectuée afin de permettre une future réhabilitation. Plusieurs projets sont aujourd'hui portés par les communautés de communes sur ce site:

- Création d'un parc d'activités artisanal sur 10 ha, avec une réhabilitation des anciens bâtiments
- Site fléché pour l'accueil éventuel d'un projet de construction d'une centrale photovoltaïque sur 28 ha (GDF Suez) → appel à projet en cours

D'autres projets sont en cours sur le territoire, avec notamment la volonté de création d'une zone d'activités sur 22ha, tournée sur les activités de déconstruction et de recyclage d'aéronefs en fin de vie.

La friche GSP du centre-ville de Châteaudun, pose quant à elle une vraie question de réhabilitation urbaine. Une procédure d'expropriation concernant ce bâtiment est actuellement en cours par l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental.

2.5 Le plan de redynamisation du Pays Dunois

Le plan de redynamisation du Pays Dunois initié en 2008 a permis de mettre en place une stratégie de développement économique sur le territoire. Ce plan s'articulait autour de 8 points :

- Création de parcs d'activités d'équilibre ou de grande capacité,
- Construction de locaux d'activités,
- Création d'une nouvelle filière industrielle autour des débouchés de l'agriculture,
- Mise en place de formations répondant aux besoins des entreprises,
- Création d'une plaquette de promotion économique,
- Résorption des zones blanches internet,
- Reconversion industrielle de sites.

Ces actions ont notamment permis :

- de créer 249 emplois sur le territoire en 4 ans,
- d'investir dans le développement de parcs d'activités sur les différentes communautés de communes,
- d'apporter des aides économiques aux entreprises à hauteur de 1,6M d'euros,
- de créer une labellisation grappe d'entreprises de la filière Agrodynamique et développement durable,
- de développer des formations qualifiantes dans le domaine du bâtiment et des énergies renouvelables,
- d'améliorer la couverture du réseau numérique du territoire,
- d'initier des projets de reconversion de sites militaire (Etamat) et industriels (Flextronics)

Aucun nouveau projet d'envergure n'a permis de compenser la perte d'emplois rencontrée depuis les années 1990, mais ces actions de redynamisation ont permis d'engager des actions d'amélioration qualitative des zones d'activités du territoire, permettant de revaloriser le positionnement du territoire sur le plan économique.

2.6 Des opportunités de développement pour le territoire : une région qui regroupe des filières d'excellence

La région Centre Val de Loire, regroupe de nombreuses filières d'excellence représentant des opportunités de développement pour le Pays Dunois :

- **Campus Les Champs du Possible** : Incubateur d'entreprises en devenir, il a pour but de proposer des solutions d'expérimentation qui permettent aux entreprises de prototyper et de tester leurs solutions, Assurer un rôle de démonstrateur des innovations numériques en agriculture, tout en plaçant la formation au cœur du dispositif. Inauguration prévue courant 2016.



- **Cosmetic Valley** : Pôle de compétitivité interrégional (Centre Val de Loire, Ile de France, Haute Normandie). Ce pôle représente 400 entreprises dans le domaine de la parfumerie cosmétique (Dior, Gemey, Shisheido, l'Oréal, etc.)
- **Caoutchouc et polymères Elastopôle** : pôle de compétitivité interrégional (Centre, Ile de France, Auvergne, Pays de la Loire). Ce pôle représente une centaine d'entreprises.
- **Polepharma** : Cluster interrégional (Centre Val de Loire, Basse Normandie, Haute Normandie, Ile de France). Ce pôle s'est allié à la technopole de la Chimie Biologie Santé, et au groupement régional des établissements pharmaceutiques industriels du Centre pour former **Pharma Valley**. Cette zone a pour ambition de devenir une zone d'excellence européenne en matière pharmaceutique.
- **Végépolys** : Antenne créée à Orléans. Elle a pour vocation d'être un vecteur d'innovation dans les filières de cultures spécialisées.
- **DREAM Eau & Milieux** : Regroupe une centaine d'acteurs du secteur de l'eau, avec pour objectif la protection de la ressource en eau.
- **Cluster Nekoé** : Est une interface entre les entreprises, les laboratoires de recherche et les collectivités, qui a pour but de faire collaborer autour de projets de développement d'activités de services innovants.
- **Shop expert Valley** : Grappe d'entreprises autour de l'aménagement d'espaces de vente en France.
- **Cluster Association régionale des Industries Alimentaires du Centre** : 70 adhérents qui accompagnent la structuration et le développement du secteur agroalimentaire de la région.
- **Cluster Agrodynamique et Développement Durable** créé en 2010. C'est un réseau concentrant des entreprises, des PME innovantes, des centres de formation et des institutionnels qui mutualisent leurs compétences pour faire émerger des projets collaboratifs innovants ayant attiré à l'agriculture dans le respect de l'environnement.



Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces - ACTIVITES ECONOMIQUES

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Proximité géographique de l'Île de France et de pôles urbains majeurs (Chartres, Orléans, etc.), - Des entreprises qui se développent sur le territoire (PAULSTRA, IN-LHC/Zodiac, Vorwerk, Ebly, Latty, Alltricks, Denis, Roller Grill, Gabriel Europe Amortex...), - Présence d'établissements de formation : IFSI, IFAS et CFAI, Lycées (Nermont, Zola, Paulsen) - Coût de l'immobilier d'activités attractif, - Main d'œuvre qualifiée et fidélisée 	<ul style="list-style-type: none"> - Un accès routier et ferroviaire qui doit être impérativement amélioré en adéquation avec l'activité économique, - Une vague de désindustrialisation derrière nous > perte d'emplois entre 2008 et 2014, - Diminution d'effectifs de la base militaire, - Fiscalité foncière peu attractive sur Châteaudun, - Difficulté à recruter des cadres du fait de la proximité de villes majeures plus attractives, - Manque de formation sur les filières artisanales, - Faiblesse de l'offre en formations supérieures (BTS AGPP du Lycée Zola et BTS de Nermont, Ecole infirmières) - Faible transformation locale des productions agricoles
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement du cluster Agrodynamie et développement durable : soutien de projets innovants liant agriculture et numérique en lien avec le Campus « Les Champs du Possible » (village de startups...) - Projet de gare TGV sur la Commune nouvelle d'Arrou et/ou une réduction des durées de trajets TER vers Paris ainsi qu'une augmentation des fréquences Aller/Retour - Une couverture en très haut débit en cours (fibre), voir en ultra haut débit à venir - Lancement d'une filière de démantèlement d'aéronefs en fin de vie à Châteaudun, - Des locaux industriels et des terrains disponibles pour accueillir des entreprises, et une fiscalité foncière en baisse qui peut favoriser l'attrait des entreprises - Une intercommunalité puissante, opérationnelle au 01.01.2017 - Des artisans qui développent des savoir-faire en matière d'écoconstruction - Appuyer la création de métiers non délocalisables (services, agriculture locale, circuits courts...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Un taux de chômage en hausse, - Une concurrence forte entre les territoires situés à proximité de Paris.

ENJEUX

ACTIVITES ECONOMIQUES

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- **S'appuyer sur les ressources du territoire pour bâtir une stratégie de développement économique :**

- Valoriser les savoir-faire et métiers locaux,
- Cibler les secteurs économiques existants et moteurs en matière de création d'emplois,
- Faciliter le développement des entreprises locales.
- Identifier de nouveaux secteurs d'activités sources de développement économique

- **Offrir aux investisseurs les conditions d'implantations adaptées :**

- Renforcer les capacités d'accueil selon les logiques d'implantation des investisseurs (localisation, besoin en surface, accessibilité, équipements, etc.)
- Equiper le territoire d'une offre immobilière d'entreprise adaptée au cycle de vie des entreprises (incubateurs & pépinières, location de bâtiments de production, acquisition de fonciers, etc.). Promotion à renforcer et parcours immobilier d'entreprises à travailler à l'échelle du territoire,

- **Développer l'économie présente pour la satisfaction des besoins locaux :**

- Renforcer le niveau d'équipements et de services à la population,
- Adapter le parc de logement en fonction des profils des nouveaux actifs
- Développer l'accueil touristique

- **Assurer la transmission des entreprises**

- **Soutenir les filières en devenir et développer les filières locales**

- **Favoriser la venue d'entrepreneurs et de travailleurs indépendants à domicile**

Le tourisme

III – L’offre touristique du territoire

L’Eure et Loir présente une offre touristique concentrée sur Chartres, sur les régions du Perche, de la Beauce et des Vallées. Le positionnement touristique du département est aujourd’hui peu marqué, puisqu’il est classé 68^{ème} par le ministère du tourisme au niveau national, avec 425 000 arrivées par an (données 2010).

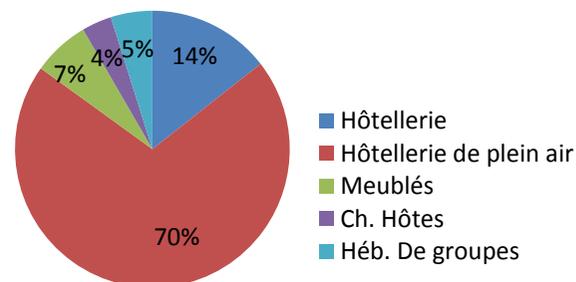
3.1 Capacité d’accueil de l’offre marchande

Répartition géographique de la capacité d’accueil (offre marchande) par types d’hébergement – données 2012

	CC du Bonnevalais	CC du Dunois	CC des Plaines et Vallées Dunoises	CC des Trois Rivières	CC du Perche Gouët (toutes communes)
Hôtellerie	62	214	130	48	42
Hôtellerie de plein air	312	483	-	813	756
Meublés	61	23	26	82	32
Ch. Hôtes	32	21	8	27	30
Héb. De groupes	15	36	-	63	94
Total	482	777	164	989	954

Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l’Eure-et-Loir

Répartition en pourcentage des types d’hébergement (offre marchande) – données 2012



Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l’Eure-et-Loir

Part des types d’hébergement du territoire par rapport à l’offre du département

	SCoT*	Département	% du département
Hôtellerie	496	4667	10%
Hôtellerie de plein air	2364	7288	32%
Meublés	224	1138	20%
Ch. Hôtes	118	586	20%
Héb. De groupes	208	245	85%
Total	3410	13923	24%

Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l’Eure-et-Loir

* Données comprenant la totalité des communes de la CC du Perche Gouët

Le territoire SCoT regroupe 24% de l’offre d’hébergements marchand du département. L’hôtellerie de plein air et les hébergements de groupes représentent une part importante de l’offre du département, soit respectivement 32% et 82%.

L’hôtellerie quant à elle est assez peu représentée sur le territoire du SCoT. En effet elle représente seulement 10% de l’offre du département.

Cette répartition de l'offre semble toutefois correspondre au caractère rural du territoire.

L'hôtellerie

Liste des établissements hôteliers du SCoT (*données Eure-et-Loir*):

- Bonneval – Hostellerie du Bois Guibert – 20 chambres – 3*
- Châteaudun - Hôtel Saint Michel - 19 chambres – 2*
- Châteaudun - Le Saint Louis - 36 chambres – 3*
- Châteaudun - Ibis Budget - 52 chambres – 2*
- Cloyes-les-Trois-Rivières – Le Saint Jacques – 18 chambres - 3*
- Cloyes-les-Trois-Rivières – l'Hôtel au bon coin – 6 chambres – 2*
- Donnemain-Saint-Mamès – Entre Beauce et Perche – 65 chambres – 3*
- Flacey – Le Domaine de Moresville – 11 chambres – EC
- Brou – Le Plat d'Etain – 21 chambres

L'hôtellerie de chaîne intégrée s'affiche avec un seul établissement à Châteaudun, l'Ibis Budget, franchisé du groupe ACCOR.

Beaucoup d'autres établissements, indépendants, ont choisi d'adhérer à une chaîne volontaire. On observe ainsi une forte représentation des « **Logis** » avec 4 établissements :

- Brou – Le Plat d'Etain – 2 cheminées, 2 cocottes
- Cloyes-les-Trois-Rivières – Le Saint Jacques – 3 cheminées, 3 cocottes
- Donnemain-Saint-Mamès – Entre Beauce et Perche – 3 cheminées

Le niveau de prestations, d'après le référentiel « Logis », est assez similaire entre les établissements.

Citotel est aussi représenté par « Le Saint Michel » à Châteaudun. Les autres structures sont totalement indépendantes :

- Châteaudun - Le Saint Louis
- Flacey – Le Domaine de Moresville

On observe une bonne répartition des établissements sur l'ensemble du territoire. La reprise récente de l'établissement « Le Saint Jacques » à Cloyes-les-Trois-Rivières a permis de combler le manque d'offre dans le Sud de la zone d'étude.

Les villes de Châteaudun / Donnemain-Saint-Mamès concentrent la part la plus importante, avec 67 % des chambres. Ceci est lié au poids de l'activité économique et à la position de villes-carrefours.

Quelques évolutions importantes sont à noter depuis une dizaine d'années. Tout d'abord, quelques fermetures :

- à Bonneval, « L'hôtel de France », 5 chambres
- à Châteaudun, « L'armorial » - 16 chambres

Ces établissements n'ont pu être repris et ont été transformés en hébergements locatifs.

Après des périodes de fermetures, d'autres structures ont été reprises tels « Le Saint Jacques » à Cloyes-les-Trois-Rivières

On peut noter des créations, notamment avec l'ouverture en 2007 de l'établissement le plus important de la zone d'étude, « Entre Beauce et Perche » à Donnemain-Saint-Mamès.

Des travaux de rénovation ont été entrepris au « Saint Michel », à l'« Ibis Budget » ou encore à l'« Hostellerie du Bois Guibert » qui avait également réalisé une extension.

Globalement, l'offre hôtelière de la zone d'étude présente un niveau qualitatif très satisfaisant. Seuls 1 ou 2 hôtels ont besoin d'entreprendre un programme de rénovation afin de répondre aux exigences de la clientèle touristique.

Peu de créations nouvelles sont identifiées sur l'ensemble de la zone. Une réflexion est cependant en cours à Bonneval pour l'implantation d'un établissement offrant une capacité importante.

L'offre hôtelière de la zone d'étude semble globalement satisfaisante tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Les manques de chambres identifiés les années précédentes ont été comblés par des reprises ou des créations et l'on peut observer une bonne représentativité territoriale.

On note l'existence très limitée d'une petite hôtellerie de charme convenant tant à des professionnels en déplacement qu'à des personnes souhaitant réaliser un séjour d'agrément.

On peut cependant déplorer le faible nombre de structures pouvant accueillir des groupes. Seul 1 hôtel répond aux critères pour l'accueil de ce type de clientèle.

L'hôtellerie de plein air

Les campings de la zone d'étude laissent apparaître un déséquilibre qualitatif important entre les structures en gestion privée et celles en gestion publique.

Les équipements privés ou à gestion privée ont réalisé des investissements permettant de répondre aux besoins des clientèles mais aussi d'être en conformité avec les réglementations en vigueur (nouvelles normes de classement, accessibilité,...).

Pour certaines collectivités, ces équipements représentent un poids financier difficile à assumer. Le risque est de voir une dégradation progressive des structures et une inadaptation par rapport aux attentes des clientèles.

Il est à noter un projet au niveau du camping de Bonneval. Le nouveau gérant souhaite créer une offre d'hébergement insolite allié à la création d'un parc animalier avec spectacles de rapaces (7ha).

Les meublés de tourisme

L'offre en meublé de tourisme semble suffisante avec une bonne répartition sur l'ensemble du territoire. Leur niveau de qualification est très satisfaisant avec quelques fleurons qui permettent de valoriser le territoire.

L'offre globale observée manque cependant d'éléments de différenciation facilitant parfois le choix de la clientèle.

Les chambres d'hôtes

Le niveau de qualification des chambres d'hôtes recensées est globalement élevé. Les structures de chambres d'hôtes maillent correctement les zones rurales et permettent de compenser l'absence d'hôtellerie sur certains secteurs. Certains hébergements, parfois très qualitatifs (ex : Le Moulin de la Ronce à Alluyes) préfèrent parfois se promouvoir et se commercialiser sur des réseaux très spécifiques, en dehors des outils classiques.

Le milieu urbain est peu pourvu et l'offre actuelle ne répond pas nécessairement aux besoins du territoire. On observera une présence plus marquée dans les secteurs disposant de structures de réception.

Les hébergements de groupe

Les hébergements de groupe représentent un atout pour le Pays Dunois et la communauté de communes du Perche-Gouet. Les rénovations récentes entreprises sur les équipements ont permis de répondre aux exigences de confort de la clientèle et des mises en conformité nécessaires.

Ces structures d'hébergement jouent un rôle important dans le développement des loisirs et de la découverte des espaces naturels. Ce rôle devrait s'intensifier avec les créations futures. Il est d'ailleurs à noter la création récente d'un centre d'hébergement de groupe à la Ferté Villeneuve ainsi qu'à Moriers (ouvert en 2013).

Taux d'occupation du Pays Dunois (Hors CC du Perche Gouët) et du département – données 2012

	Pays Dunois	Département
Hôtels	46,2%	57,0%
Hôtellerie de plein air	12,7%	17,4%
Meublés	45,0%	51,2%

Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l'Eure-et-Loir

Nombre de nuitées du Pays Dunois (Hors CC du Perche Gouët) – données 2012

	Pays Dunois
Hôtels	46 330
Hôtellerie de plein air	23 926
Meublés	15 380

Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l'Eure-et-Loir

Sur le Pays Dunois (hors CC du Perche Gouët) il ressort que le taux d'occupation des établissements est légèrement en dessous des moyennes départementales. Ces taux d'occupation restent cependant corrects au regard de la ruralité du territoire.

3.2 Les projets d'hébergement recensés sur le territoire d'étude

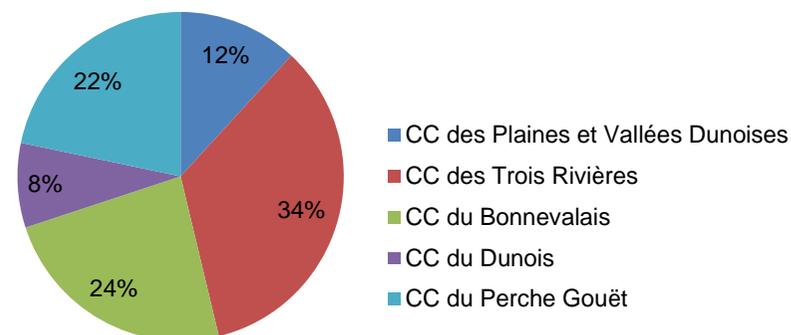
- Bonneval : projet d'équipement hôtelier d'une capacité de 70 chambres,
- Cloyes-les-Trois-Rivières: 2 projets de création de chambres d'hôtes (4 et 5 chambres),
- Châteaudun : projet de création de 4 chambres d'hôtes dans un moulin,
- Saint Denis-les Ponts : projet de création d'un meublé de tourisme,
- Saint Pellerin : projet de création d'un meublé de tourisme,
- Lutz-en-Dunois : projet de création d'un meublé de tourisme,

3.3 Capacité d'accueil de l'offre non marchande

L'hébergement non marchand : tout type d'hébergement ne demandant pas de paiement en contrepartie d'une ou plusieurs nuitées réalisées par un touriste (Résidences secondaires personnelles, hébergement chez des parents ou amis, Camping sauvage, etc.)

Répartition des résidences secondaires et du nombre de lits par communauté de communes – données 2014

	Résidences secondaire	nb de lits en résidences secondaires
CC des Plaines et Vallées Dunoises	313	1 565
CC des Trois Rivières	905	4 526
CC du Bonnevalais	625	3 127
CC du Dunois	219	1 096
CC du Perche Gouët (communes SCoT)	572	2 862
SCoT	2 635	13 175



Source : Données INSEE 2014

Part des résidences secondaires du SCoT par rapport au département – données 2014

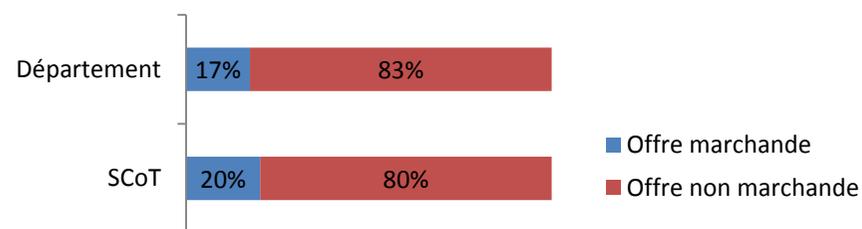
	Résidences secondaire	nb de lits en résidences secondaires
SCoT	2635	13 175
Département	13083	65 416
% du Département	20%	20%

Source : Données INSEE 2014

Des écarts très importants existent entre les différentes intercommunalités, notamment entre les territoires urbains et ruraux.

La communauté de communes des Trois rivières concentre 34 % des lits en résidences secondaires, la positionnant ainsi comme un territoire de villégiature. Des communes telles que Charray, Montigny-le-Gannelon ou encore Saint Pellerin rassemblent plus de 20 % des résidences secondaires. Ce constat peut également s'établir pour la communauté de communes du Bonnevalais et du Perche-Gouet.

Répartition de l'offre marchande et non marchande (nombre de lits) du SCoT et du département



Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l'Eure-et-Loir et Données INSEE 2014

La proportion de l'offre marchande sur le SCoT est supérieure à celle du département qui affiche un poids global de l'hébergement marchand de l'ordre de 17,5%.

Cette situation est liée au nombre important de lits touristiques recensés dans l'hôtellerie de plein-air.

3.3 L'offre touristique impactant le territoire

Atouts naturels

- Les nombreuses activités nautiques liées au Loir et à la rivière l'Ozanne :
 - clubs de canoë-kayak,
 - clubs de voile,
 - barques électriques à Bonneval,
 - centre nautique des trois rivières, parc de loisirs le Val Fleury (Cloyes-les-Trois-Rivières), parc de loisirs de Brou
 - bases de loisirs (Marboué, Commune nouvelle d'Arrou, Montigny, etc.)
- Des sites d'observation permettant de valoriser l'environnement naturel du territoire et de découvrir la faune et la flore qui le composent ont bénéficié d'un aménagement spécifique afin de faciliter l'appréciation de leurs richesses naturelles (Espace Naturel Sensible de La Ferté-Villeneuil, Le Bois des Gâts à Châteaudun, Les marais de Dheury ou le pays des « Rouches », L'écomusée de la Haie à Châtillon-en-Dunois ou celui de la Vallée de l'Aigre à Romilly, Grand moulin de la Bazoche Gouet, Château de Frazé)
- 789km de sentiers de randonnées balisés GR 655 (route de Saint-Jacques de Compostelle), GR 35 du Perche au Loir, etc
- La route du blé en Beauce, qui permet sur 500km de découvrir le patrimoine local.
- Le circuit des châteaux du Perche (97km)
- Activité de pêche très développée : Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières ...

Atouts patrimoniaux

Des villages au patrimoine remarquable :

- Château et jardins suspendus de Châteaudun (20 000 visiteurs)
- Ville de Châteaudun : labellisée « plus beaux détours de France »
- Village médiéval de Bonneval, son Abbaye Saint florentin et son église Notre-Dame

- Bourg historique de Brou et ses maisons en colombage
- La Chapelle d'Yron de Cloyes-les-Trois-Rivières
- Les grottes du Foulon à Châteaudun (27 500 visiteurs),
- A noter, d'autres châteaux et patrimoines religieux du territoire : Eglise de Châtillon en Dunois, Eglise de St Georges à Cloyes-les-Trois-Rivières, Prieuré de Bouche d'Aigre à Romilly sur Aigre, Château de Moléans, château de Courtalain, de Montigny le Gannelon, etc.

Offre culturelle complémentaire

- Musée des beaux-arts et d'histoire naturelle de Châteaudun (8 500 visiteurs),
- Programmation culturelle de Châteaudun avec l'espace Malraux (880 places),
- Ecomusée de la vallée de l'Aigre à la Ferté Villeneuveil,
- Musée école de Unverre
- Itinéraires de randonnées à vélo et manifestation sportives
- Activités équestres, Paint-ball (Brou), Swin golf (Brou), agritourisme (la ferme de la Grand'Cour à Romilly-sur-Aigre, la ferme de Morsans à Neuvy-en-Dunois, etc.).

Atout loisirs à proximité

- proximité du Parc régional du Perche (dont les communes de La Bazouche-Gouet et de Chapelle Guillaume font partie),

Des projets, des opportunités à Châteaudun : « Canopée » est un conservatoire d'aéronefs non opérationnels préservés et exposés dans un hangar de 5 000 m² au sein de la base aérienne de Châteaudun. Plus d'une vingtaine d'appareils ayant volé sous cocardes françaises depuis les années cinquante sont parfois visibles.

L'ouverture de ce lieu reste très limitée et sa situation au sein de la base complique l'entrée pour des raisons de sécurité. Des solutions sont peut-être à trouver...



Bonneval cité médiévale



Château de Châteaudun



Canaux de Bonneval



Parc de loisirs de Brou

Il s'agit d'un territoire fortement marqué par le patrimoine architectural existant avec la présence de châteaux et de cités médiévales et la présence de sites religieux d'intérêt.

Au niveau des espaces naturels, le territoire est marqué par la présence du Loir, des rivières de l'Ozanne, de la Conie, de l'Aigre autour desquelles un certain nombre d'activités sont développées (canoë, pêche, voile, jet ski, etc.). L'offre touristique s'étend au-delà du périmètre du SCoT, notamment au niveau des espaces naturels avec la présence du parc régional du Perche et au niveau culturel et patrimonial, avec la proximité de villes majeures telles que Chartres (musée des beaux-arts, Cathédrale, musée du vitrail etc.) ou Orléans (Cathédrale Sainte Croix, Crypte Saint Aignan, etc.)

L'offre de restauration

La restauration individuelle est composée d'une palette de tables intéressante pouvant répondre à tous types de clientèles et présentant une cuisine mettant parfois à l'honneur les produits locaux. Cependant, malgré la présence de deux maître restaurateurs à Châteaudun, ces établissements manquent de relais de communication assez forts afin d'attirer une clientèle extérieure.

Les salles de réunion et de réception

- **Le château de Montigny-le-Gannelon** : Capacité de 12 à 430 personnes, la plus grande du département dans un site patrimonial. Pas d'hébergement sur place.
- **Le Château de Villemesle à Boisgasson** : peut accueillir des réceptions jusqu'à 180 personnes en dîner assis et jusqu'à 250 personnes en cocktail dans ses salons de réceptions.
- **Le château de Moresville à Flacey** : 5 salles de réunion, offrant une capacité de 10 à 250 personnes, permettent l'organisation de séminaires, soirées de galas et événements familiaux. 16 chambres sont disponibles sur place.
- **Châteaudun – « Les grottes du Foulon »** : Située sur le site touristique des Grottes du Foulon, la Vallée des Géodes est une salle panoramique ouverte. En configuration réunion, elle peut accueillir de 230 à 330 personnes pour des cocktails.
- **Le Château de Courtalain avec son orangerie** : propose des chambres d'hôtes et effectue des réceptions pour des mariages et des séminaires.
- **Le Moulin de Cloyes** : En bordure du Loir, ce moulin offre diverses salles pour l'organisation de réception.
- **Les écuries de La Rainville à Villampuy** : Au sein d'une très grande ferme restaurée, plusieurs salles, « La bergerie – 240 m² » ou encore « Les écuries – 160 m² » et la salle cocktail permettent l'organisation de réceptions, mariages et séminaires pour une capacité pouvant atteindre 450 convives.
- **La ferme des Roches à Unverre** : Dans l'enceinte d'une ferme restaurée, la structure dispose de 2 salles de 90 et 100 m². 44 lits sont proposés dans 11 chambres de 4 personnes dont 2 accessibles pour les personnes à mobilité réduite.
- **Le Gîte de la Tremblaye à Brou** : Cet équipement offre 2 salles de 140 et 70 m² pouvant accueillir 170 personnes. Concernant les couchages, 49 lits sont proposés. Tous types de manifestations, événements et réceptions peuvent être organisés sur place.

Le territoire est bien couvert par cette offre diversifiée de salles de réception. La présence importante de châteaux offrant leur cadre prestigieux pour l'organisation de manifestations est spécifique au territoire.

Les différents styles et ambiances de l'offre permettent de répondre à des demandes variées. De grandes capacités sont offertes dans les châteaux tandis que des lieux insolites peuvent répondre à des demandes plus ciblées.

Certaines de ces salles (le Domaine de Moresville, le moulin de Cloyes, la Ferme des Roches) disposent d'hébergements permettant de présenter un produit complet à une clientèle de plus en plus soucieuse des déplacements lors des réceptions.

Cette activité de réceptions est primordiale pour le Dunois dans la mesure où elle permet de générer des flux conséquents de clientèles sur l'ensemble de l'année.

Les acteurs du tourisme local

Sur le territoire couvert par le SCOT, il existe 3 offices de tourisme : celui de Châteaudun, de Cloyes-sur-le-Loir, et de Brou.

Depuis plusieurs années, ces différentes entités travaillent ensemble. Des dispositifs comme le **Pass' Découverte en Pays Dunois** ont été mis en place afin de redynamiser le territoire et développer l'attractivité du territoire en augmentant les visites sur les différents sites partenaires ; fédérer les acteurs du territoire autour d'un projet touristique commun, et générer plus de flux d'échange entre les sites.



Ce Pass Découverte créé en 2014, a été mis en place pour la seconde année consécutive et rassemble 16 sites partenaires. Le principe est simple : la gratuité du Pass, s'obtient suite à l'achat d'une entrée plein tarif et permet par la suite d'obtenir des réductions sur les autres sites partenaires.

Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces – TOURISME

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Présence de sites touristiques d'intérêt (Château de Châteaudun avec 21 477 visiteurs en 2015, Grottes du Foulon avec 28 127 visiteurs en 2015, Bateaux électriques de Bonneval (39 946 visiteurs en 2015, Swin Golf de Brou...) - Présence d'une politique volontariste en matière touristique notamment à travers le Pass Tourisme (partenariats entre différents sites + présence de plusieurs Offices de Tourisme...) - Relative proximité de la région parisienne, -Territoire desservi par la RN10, accessible en train depuis Paris (gare TGV à Vendôme et Tours), situé à 50 km des Châteaux de la Loire -Présence de plusieurs châteaux dont celui de Châteaudun présenté comme le 1er château de la Loire, ou celui de Montigny le Gannelon, -Présence de rivières et plans d'eau (3 bases de loisirs : Marboué avec 10 000 utilisateurs en 2015 ; Brou avec 11 674 en 2015 et Cloyes-sur-le-Loir avec 18 100 visiteurs en 2015) - Présence de l'itinéraire « Le Loir à Vélo » -Présence de villages labellisés : « Plus Beaux Détours », « village étape». -Présence d'un petit patrimoine considérable -Important réseaux de sentiers de randonnée pédestre reliés par des grands itinéraires de randonnée (GR35, GR655), -Maillage de campings dont un camping 4 étoiles sur Cloyes-sur-le-Loir -Présence d'aires d'accueil des camping-caristes. (aire de Marboué) -Présence d'hébergements de groupes et de quelques chambres d'hôtes -Présence d'hébergements insolites (Courtalain) -Espaces d'évènements : Espace André Malraux à Châteaudun, Espace culturel du Prieuré d'Yron à Cloyes-sur-le-Loir. -Activité de la pêche développée et reconnue (existence de labels comme à Brou avec le label Famille) 	<ul style="list-style-type: none"> -Zone de passage entre Paris et les châteaux de la Loire, - Relatif éloignement des sorties d'autoroute, - Entrées de ville ne présentant pas de caractère attractif et inégalité de la qualité paysagère sur l'ensemble du territoire. - Absence d'un hébergement de charme en centre-ville de Châteaudun et sur le territoire en général, - Pas d'équipement structurant à forte capacité d'accueil, - Saturation des hébergements sur certains week-ends (clientèle de réceptions), - Nombre limité de structures très qualitatives vitrine du territoire, - Restauration : Pas de véritable vitrine capable d'attirer une clientèle extérieure, - Périodes d'ouverture très limitées de la majorité des châteaux privés, - Activités de loisirs qui demeurent relativement classiques, - Peu de diversification des exploitations agricoles en direction d'une activité touristique. - Absence d'évènements phares de notoriété nationale et faible connaissance des prestataires entre eux. - Logique de partenariats en cours de développement, mais qui reste encore à optimiser, - Absence de message commun au territoire qui ne bénéficie pas d'une identité propre, (plusieurs actions en cours : Route du Blé en Beauce, Vallée du loir)
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une nouvelle sortie autoroutière à Illiers-Combray, - Etudes sur la création d'une gare TGV sur la Commune nouvelle d'Arrou et/ou réduction des temps de trajets TER vers Paris ainsi qu'une augmentation des fréquences Aller/Retour -Réflexion sur l'intermodalité, pour le déplacement de la clientèle touristique. -Développer une formule touristique familiale de qualité et abordable - Des possibilités de réhabilitation de patrimoine bâti à des fins touristiques, - Quelques projets de créations d'hébergements répertoriés sur l'ensemble du territoire et éco labellisation de certains établissements. - Des projets de protection et de valorisation du patrimoine urbain (Bonneval). - Mise en place de l'itinéraire structurant Saint-Jacques-de-Compostelle à vélo, - Projet du Pays Dunois consistant à créer des boucles locales à vélo, - Intégrer le territoire d'étude à une offre plus globale : la Vallée du Loir, - La Route du Blé : une escapade à partir de la vallée du Loir, - Les marchés de proximité de plus en plus sensibles au territoire dunois. -Aménagement du Loir entre Châteaudun et Cloyes-sur-le-Loir (activités diverses : eau, chevaux, vélo, randonnées, hébergements, gastronomie...) - Politique de « vitesse 30 km/h dans les cœurs de villages -Réflexions sur la digitalisation/ la numérisation des informations 	<ul style="list-style-type: none"> - Des touristes uniquement de passage - Manque d'une offre hôtelière haut de gamme - Territoire positionné et identifié en zone de transition et de passage, - Concurrence importante de destinations situées entre 1h30 et 2h de Paris, - La population parisienne possède de moins en moins un véhicule : problème d'acheminement depuis la gare d'arrivée. - Faiblesse de l'offre d'hébergement - Fermeture de camping ne souhaitant plus supporter les charges nécessaires au maintien de l'activité. - Difficulté à faire reconnaître le patrimoine local (notamment le château de Châteaudun) - Manque de moyens des collectivités pour l'entretien du patrimoine bâti public. - Clientèles associant uniquement la Vallée du Loir aux départements du Loir-et-Cher, de la Sarthe et du Maine-et-Loire.

ENJEUX

TOURISME

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Evoluer d'un territoire de passage à un territoire de destination

- Le tourisme est une activité économique qui implique d'ores et déjà un nombre important d'acteurs dans le Pays Dunois.
- Son positionnement géographique entre l'Île-de-France et la Vallée de la Loire lui confère, à ce jour, le statut de zone de passage.
- Le Pays Dunois ne constitue pas en lui-même une destination touristique, mais il doit être le moteur d'une destination touristique émergente.
- Le préalable obligatoire à l'émergence d'une destination est la qualification, la promotion, la structuration et le développement de l'offre touristique, en particulier, de l'offre d'hébergement.
- Le Dunois ne bénéficie pas, à ce jour, d'une image touristique particulière. Son «identité» est rattachée à plusieurs concepts ou appellations : La Route du Blé en Beauce, la Haute Vallée du Loir, la Vallée du Loir, le Perche. Un positionnement pérenne s'imposera afin de faciliter la lecture du territoire pour les clientèles touristiques.

Faire émerger une identité touristique autour de la Vallée du Loir

- La dynamique d'une nouvelle destination s'appuiera sur la présence des vallées et des rivières, et des cités de Bonneval, Châteaudun et Cloyes-sur-le-Loir.
- L'identité de la destination doit reposer sur les tendances fortes actuelles : rapport à la nature, recherche de bien-être, d'authenticité et de convivialité. La préservation des espaces, la qualité paysagère, environnementale et architecturale seront des atouts distinctifs qu'il convient de valoriser dans une démarche de développement touristique durable.
- La montée en puissance de la Vallée de la Loire et les difficultés rencontrées par la Vallée du Loir doivent inciter le Pays Dunois et le Vendômois à se repositionner durablement, ce qui doit favoriser les synergies.
- Le Pays de Combray doit se retrouver dans cette nouvelle dynamique touristique tout comme le Vendômois avec lequel nous devons tisser des liens.
- Les collectivités concernées devront appuyer ce projet et créer les conditions à la réussite de projets publics et privés.
- Améliorer qualitativement l'hébergement (labellisation Accueil à Vélo, Tourisme et Handicap, Qualité Tourisme) et adapter l'offre aux besoins des touristes (petits groupes, chambres d'hôtes, hébergement insolite, restauration légère...)
- Poursuivre la mise en réseau des acteurs du tourisme

Le commerce

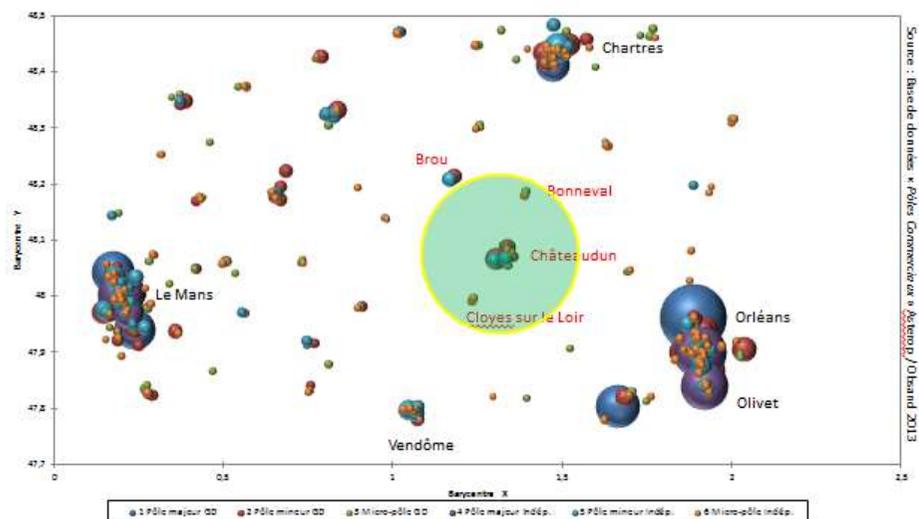
I - Organisation et fonctionnement de l'armature commerciale

1.1 L'armature commerciale du territoire portant le SCOT dans son environnement proche

L'armature commerciale du territoire du SCOT du Pays Dunois est intégrée à un environnement concurrentiel plutôt dense, structuré par plusieurs villes majeures possédant une offre commerciale importante et diversifiée, dont le pôle régional d'Orléans et à moindre mesure ceux de Chartres et du Mans. Néanmoins, bien que constituant des zones d'évasion potentielle, le territoire du SCOT, relativement isolé, est globalement indépendant en termes d'offre commerciale avec peu de pôles commerciaux concurrents en immédiate proximité.

A ce jour, seule la ville de Vendôme, située à quelques kilomètres du Pays Dunois, présente un appareil commercial suffisamment important pour entrer éventuellement en concurrence avec celui du territoire étudié (notamment le sud).

Armature commerciale du Scot Pays Dunois dans son environnement concurrentiel



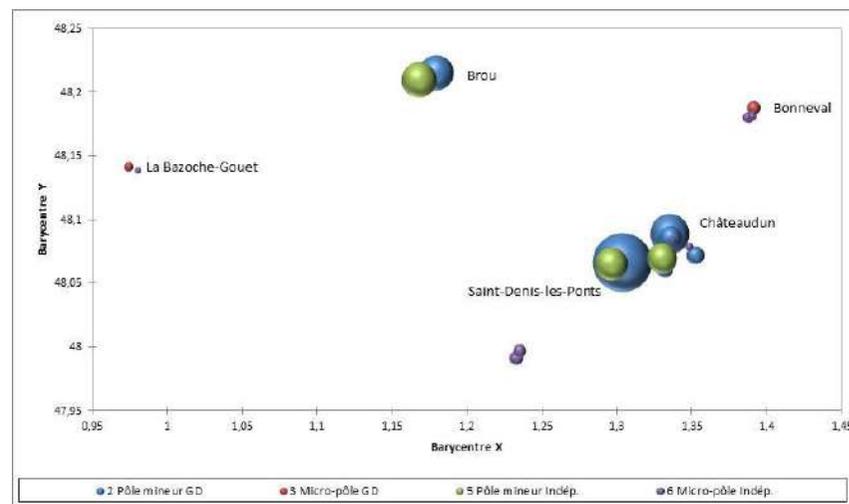
1.2 L'armature commerciale interne du territoire portant le SCOT

Cette indépendance du territoire s'explique principalement par la concentration en interne de l'offre commerciale en 6 points distincts :

- 2 présentant une figure mixte avec une présence de grandes surfaces mais aussi un nombre important de commerces indépendants (Brou, Châteaudun),
- 2 principalement axés sur un commerce de centre-bourg (Bonneval, Cloyes-sur-le-Loir),
- 2 sur des Grandes et Moyennes surfaces assimilables à du commerce de périphérie (Saint Denis les Ponts/ La Chapelle du Noyer).

Ces six communes concentrent plus de **60% des activités commerciales** présentes sur le territoire. Néanmoins, elles apparaissent elles-mêmes fragmentées en un nombre important de pôles commerciaux. Or, ces pôles ne regroupent quant à eux, en moyenne, que moins des deux tiers des commerces. Seulement 30% des commerces du territoire sont en effet constitués en pôles commerciaux et 41% des communes ont un appareil commercial inexistant ou incomplet.

Armature commerciale interne du Scot Pays Dunois



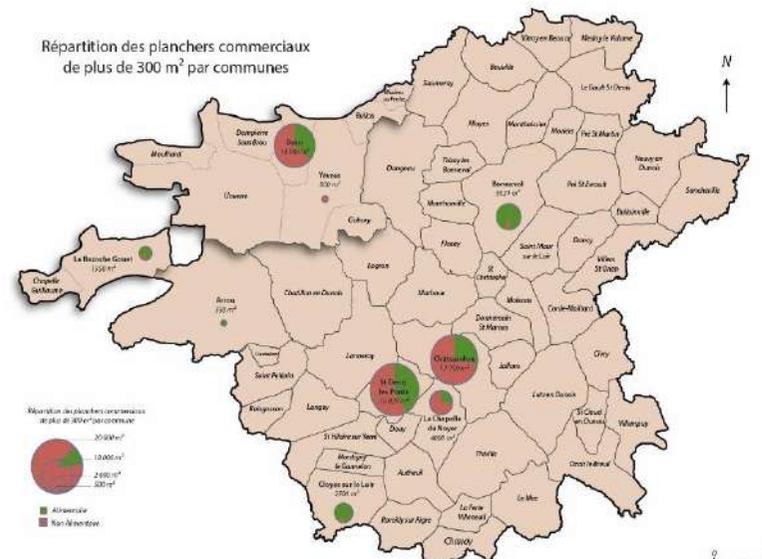
L'activité commerciale est alors clairement **diffuse** sur le territoire du SCOT du Pays Dunois avec une fragmentation sur un grand nombre de pôles commerciaux.

1.3 Densité commerciale

La densité commerciale du territoire s'élève à 252 m² pour 100 habitants contre 119 m² pour la moyenne nationale. On retrouve 70m² en Grandes surfaces alimentaires (387 national) ; 178 m² en non alimentaire (77 national) et 115 m² en équipement de la maison et loisirs (51 national).

Synthèse :

- Un environnement concurrentiel plutôt dense, caractérisé par la présence de pôles commerciaux de tailles supérieures aux principaux pôles du SCOT, mais qui génèrent une source d'évasion commerciale moindre en raison de leur éloignement géographique.
- Présence d'une offre commerciale interne relativement développée, centrée sur six pôles
- Une densité commerciale élevée par rapport à la moyenne nationale



Plus de 63 595 m² de surfaces de plus de 300m²

Une concentration de l'offre > 300 m² autour de 3 grandes zones

II- L'offre commerciale du territoire du SCOT

2.1 L'offre en grandes et moyennes surfaces (GMS) du territoire du SCOT

	Total plus de 300m ²	Alimentaire	Non alimentaire			
			Total Non alimentaire	Eq. Personne	Eq. Maison	Culture loisir
Châteaudun	17759	4695	13064	3260	9354	450
St Denis les Ponts	18829	8032	10797	2933	7346	518
Brou	14386	5400	8986	1700	7286	0
Cloyes-sur-le-Loir	2500	2100	400	0	400	0
Bonneval	3521	2971	550	0	550	0
Chapelle du Noyer	4000	1000	3000	0	3000	0
Commune nouvelle d'Arrou	550	550	0	0	0	0
Bazoche Gouet	1550	1200	350	350	0	0
Yèvres	500	0	500	500	0	0
Total	63 595	25 948	37 647	8743	27 936	968

La répartition des planchers commerciaux de plus de 300 m² confirme la tendance avec :

- A une échelle élargie, la présence de villes périphériques plus ou moins éloignées (Chartres, Orléans, Le Mans) qui offrent d'importantes surfaces de vente de plus de 300 m² accompagnée d'une diversification de produits. A l'Est, le pôle d'Orléans (à +/- 35 minutes) propose une offre diversifiée et complète rayonnant à l'échelle régionale et les trajets domicile-travail favorisent l'évasion commerciale. Au Nord, Chartres constitue également un pôle attractif et les liaisons domicile/travail accentuent ce phénomène d'évasion. Au Sud, Vendôme, apparaît comme un pôle secondaire concurrent.

Détail des surfaces de plus de 300m² sur le territoire du Scot Pays Dunois

- A l'échelle du territoire du SCOT, les surfaces commerciales de plus de 300m² sont estimées à **63 595 m²**. Parmi ces derniers, on retrouve **25 948 m²** destinés à l'alimentaire soit 40.80% des surfaces commerciales de plus de 300m², mais aussi **37 647 m²** destinés au non alimentaire soit 59.20% de ces mêmes surfaces.

Les **équipements pour la maison** représentent la majeure partie de ces surfaces avec 43.92% (soit 27 936 m²), l'**alimentaire** représente ensuite 25 948 m² soit 40.80%, ceux pour **la personne** représentent 13.75% de ces surfaces commerciales de plus de 300 m² (soit 8743 m²), alors que la culture et les loisirs ne représentent que 1.52% des surfaces commerciales de plus de 300 m² (avec 968m²).

Une répartition en 3 grandes zones

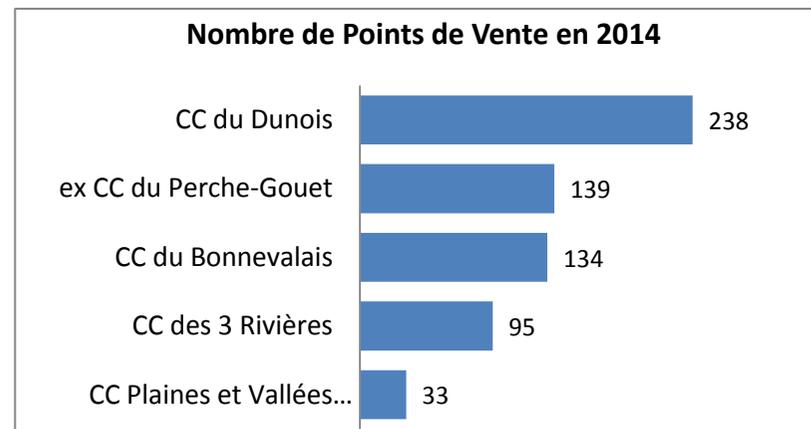
La répartition spatiale des points de vente de plus de 300 m² par commune met en évidence une offre polarisée principalement en **3 strates** où St Denis les Ponts, Châteaudun et Brou se démarquent.

- **St Denis les Ponts/La Chapelle du Noyer** propose 18 829m² de surfaces de plus de 300m², soit **29.60%** des surfaces commerciales de plus de 300m² avec plus de 10 000 m² de surfaces non alimentaires et plus de 8000 m² en alimentaire.

- **Châteaudun**, propose 17 759 m² de surfaces de plus de 300m², ce qui concentrent **27.92%** de l'offre commerciale de plus de 300m² avec plus de 13 000 m² de surfaces non alimentaires et plus de 4500 m² en alimentaire.

- **Brou** concentre **22.62%** de l'offre commerciale (14386 m²) et propose quant à elle 5400 m² de surfaces de plus de 300m² en alimentaire.

Enfin, dans une moindre mesure, **La Chapelle du Noyer** (4000m²), **Bonneval** (3521 m²) et **Cloyes-sur-le-Loir** (2500 m²) proposent à leur niveau, respectivement 1000 m², 2971 m² et 2100 m² en surfaces de plus de 300 m² alimentaire.



Au sein de cet environnement concurrentiel, le territoire du SCOT du Pays Dunois se voit donc doté d'une armature commerciale interne (en grandes et moyennes surfaces de plus de 300 m²) capable de proposer une alternative aux grandes agglomérations voisines.

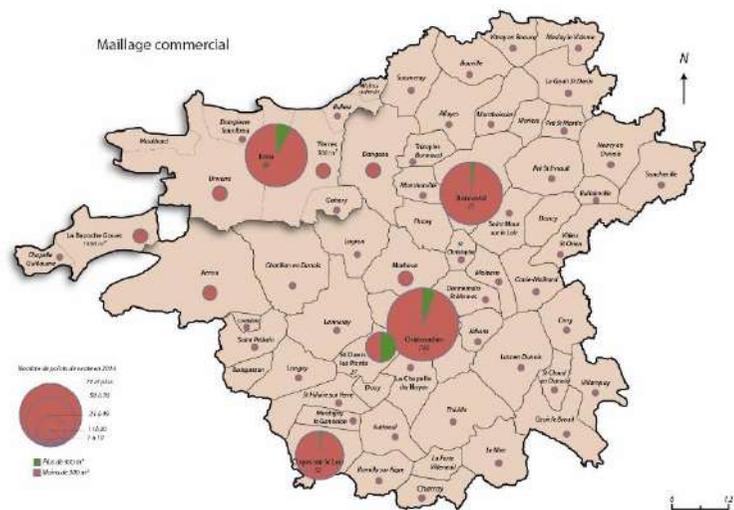
Synthèse :

- Présence d'une offre commerciale de plus de 300m² autour de 3 principaux pôles : St Denis les Ponts, Châteaudun et Brou
- Une offre complémentaire présente sur Bonneval et Cloyes-sur-le-Loir
- Une offre diversifiée et structurée qui permet d'atténuer les évactions commerciales vers les grandes agglomérations voisines

2.1 Composition et maillage des activités commerciales à l'échelle du SCOT

639 établissements commerciaux ont été recensés en 2014 sur l'ensemble du territoire du SCOT. La Communauté de Communes du Dunois représentant à elle seule plus du tiers de ces entités en activité.

Une offre commerciale concentrée sur 5 pôles mais une importante dispersion commerciale en parallèle



Le maillage territorial apparaît ici assez complet aux vues du nombre de communes couvertes par un ou plusieurs point(s) de vente :

Sur les 63 communes du territoire étudié, seules 11 ne présentent aucune activité commerciale, mais 28 proposent moins de 3 commerces actifs.

4 communes possèdent plus de 50 points de vente commerciaux : Châteaudun (199), Brou (88), Bonneval (71), Cloyes-sur-le-Loir (52). Ces 4 communes représentent ainsi à elles seules, près des 2/3 du commerce local. La commune de **St Denis les Ponts** ne proposant que des Grandes et Moyennes Surfaces de taille importante ne représente en réalité que 27 activités commerciales.

Par ailleurs, 6 communes regroupent une dizaine de commerces. Enfin, 15 communes n'ont plus qu'une seule activité commerciale.

L'armature commerciale déclinée sur la carte ci-contre fait ainsi apparaître une forte concentration du commerce sur ces **5 communes qui regroupent 70% des activités**: 4 centres villes (Châteaudun, Bonneval, Brou et Cloyes-sur-le-Loir) et une zone de périphérie (St Denis les Ponts/La Chapelle du Noyer). Alors que pour les 4 premières, l'alimentaire constitue une part relativement

importante de l'offre proposée (en moyenne 30 à 40%), le pôle périphérique concentre plus particulièrement (84%) les biens d'équipement de la personne et de la maison, mais aussi une large partie de l'offre loisirs.

Parallèlement, **le reste de l'offre est dispersé sur un grand nombre de communes qui ne possèdent que 1 à 3 activités commerciales** dans des états de santé financière très variables.

Une offre commerciale à vocation de proximité assortie de commerces de destination

Le territoire du Scot du Pays Dunois se caractérise, par une importante fragmentation de l'appareil commercial (30% de l'offre répartie sur divers points).

La décomposition par secteur d'activité du commerce local, met en évidence la **prédominance du secteur des services** qui représente 62% des activités commerciales, notamment avec les Cafés-Hôtels-Restaurants (CHR) et le domaine de l'Hygiène Beauté Santé qui sont les plus présents. Ce premier point met en avant une **vocation de proximité** de l'offre commerciale (commerce dont l'offre satisfait les résidents situés dans un rayon limité).

Décomposition de l'appareil commercial

Typologie	%
Café-Hôtel-Restaurant	23
Alimentaire	19
Hygiène Beauté Santé	19
Services	10
Equipement de la personne	8
Culture Loisirs	7
Auto-Moto	6
Equipement de la maison	3
Brico-jardin	2
Divers	3
Total	100

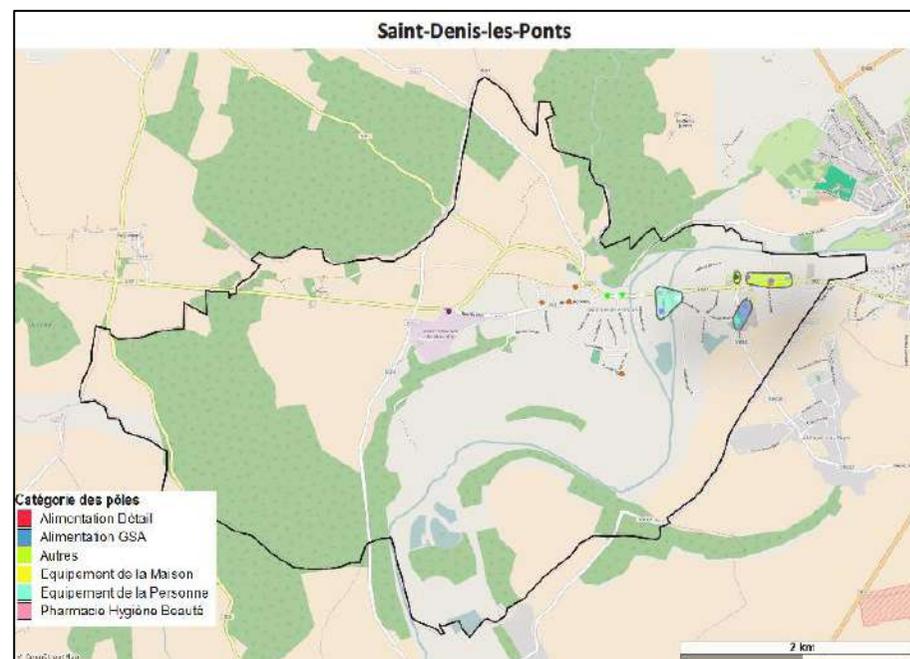
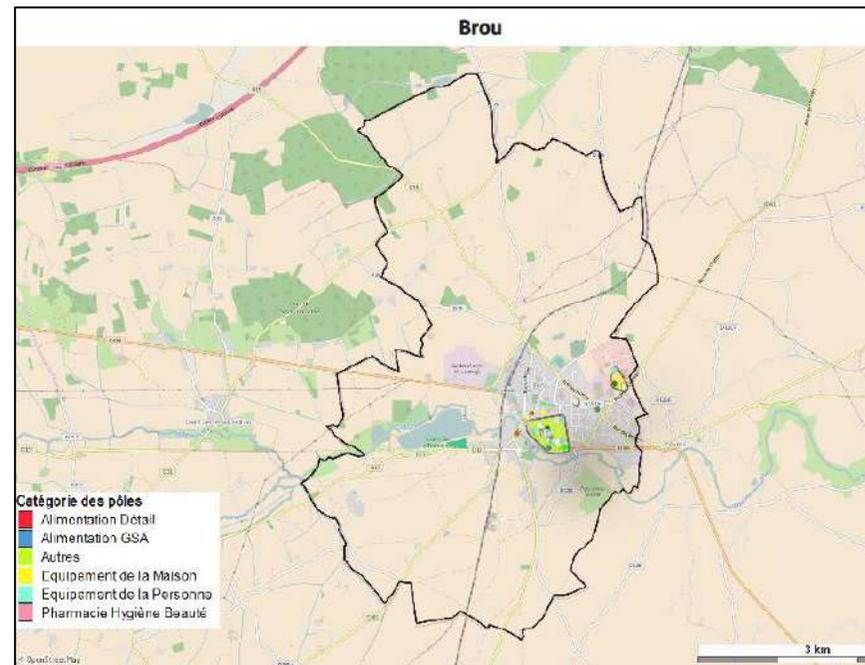
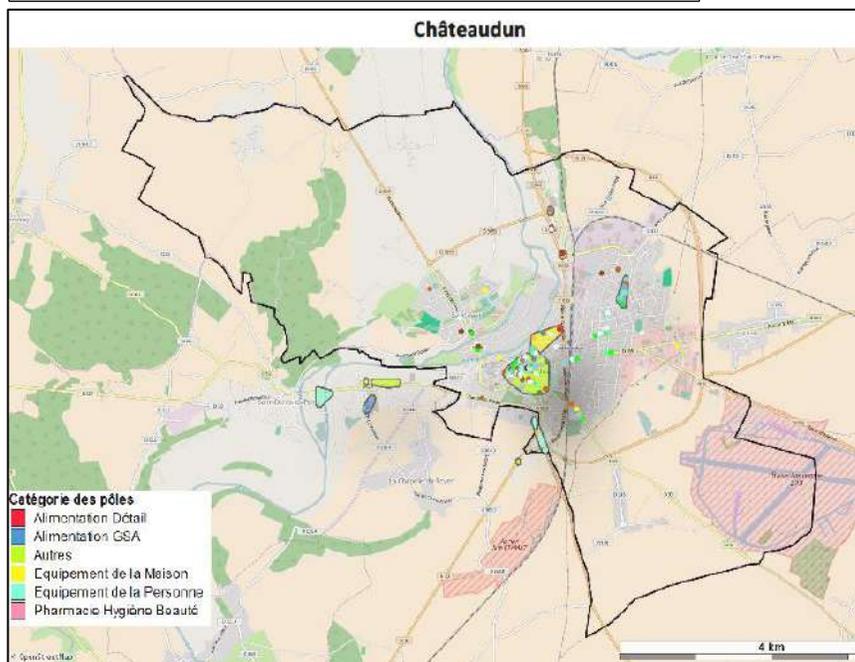
Les activités purement marchandes représentent, elles, environ 35% des activités, dont la moitié dédiée à l'alimentaire (19%).

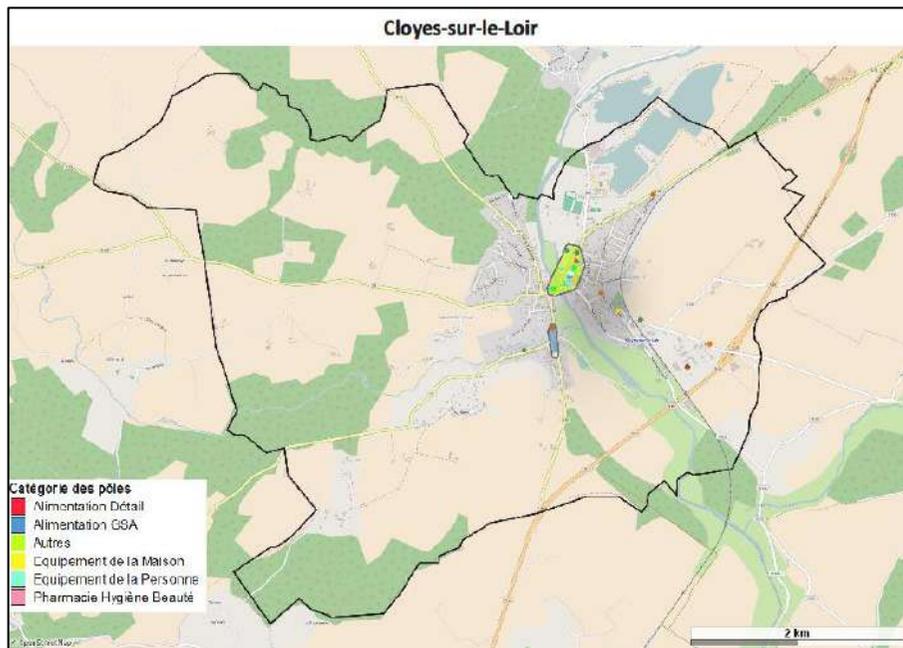
Les marchés d'équipement restent peu présents sur le territoire, principalement concentrés sur le Dunois et le Perche-Gouet et à moindre titre le Bonnevalais, notamment pour l'équipement de la Maison et le secteur Bricolage-Jardinage, ce qui constitue une offre complémentaire en commerce de destination (C'est un commerce pour lequel les consommateurs sont prêts à effectuer une visite spécifiquement pour son offre).

A l'inverse, les commerces de services sont moins prédominants dans l'offre du Perche-Gouet (52% des activités contre 62% en moyenne sur l'ensemble du territoire).

Le secteur Loisirs apparait un peu mieux réparti sur le territoire, mais reste absent sur la CC Plaines et Vallées Dunoises.

2.2 Zooms sur les principales centralités



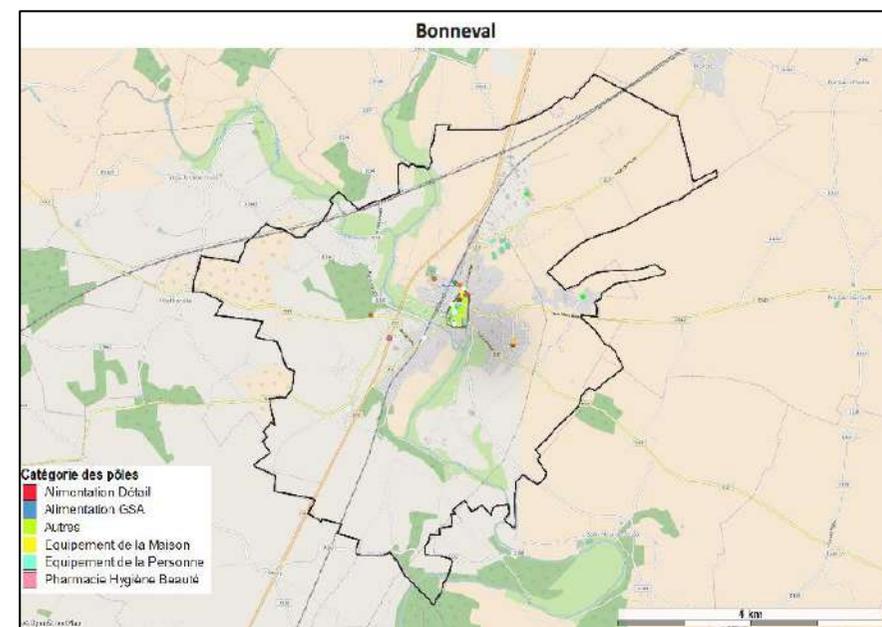


Cette dernière justifie d'une taille très réduite de chacun d'entre eux :

- **Bonneval** est constitué de 3 micro-pôles (< 2500 m²) dont un principalement en Grande Distribution,
- **Cloyes-sur-le-Loir** possède 2 micro-pôles commerciaux,
- **Châteaudun**, 7 pôles, dont 5 pôles mineurs (< 15 000m²), 4 d'entre-eux étant marqué par la présence de grandes surfaces.
- **Saint Denis les Ponts** est caractérisé par une séparation en 2 pôles.

Seuls trois pôles (hors périphérie) présentent à la fois un nombre important de points de vente et une réelle diversité de l'offre : ceux du centre-ville de Châteaudun et de Brou et, à moindre titre, celui de Cloyes-sur-le-Loir. Si Bonneval possède un nombre sensiblement plus important de commerces que Cloyes-sur-le-Loir, ceux-ci sont beaucoup plus éparpillés sur le territoire communal et ne peuvent être définis comme pôle commercial.

Deux pôles ressortent plus particulièrement en surface devant Brou : Saint Denis les Ponts et le centre-ville de Châteaudun qui représentent à eux deux les deux principaux pôles du territoire.



Une nette spécialisation des pôles

La plupart des pôles (sauf Cloyes-sur-le-Loir) sont plutôt spécialisés sur un type d'offre :

- 5 pôles sont plutôt dédiés aux Grandes Surfaces Alimentaire (1 à Bonneval, 2 à Châteaudun, 1 à Saint Denis les Ponts, 1 à La Bazouche-Gouet),
- 2 plutôt centrés sur l'équipement de la maison (Châteaudun et La Chapelle du Noyer),
- 3 sur l'équipement de la personne (Châteaudun et à moindre titre compte-tenu de leur petite taille La Bazouche-Gouet et Brou).

Comme nous l'avons vu précédemment l'offre commerciale se concentre principalement sur 5 communes : Châteaudun, St Denis les Ponts, Brou, Cloyes-sur-le-Loir et Bonneval. Pour certaines de ces communes, des zones d'activités à vocation commerciale concentrent les activités : les voici en détails.

Ces pôles présentés ici, laissent entrevoir une réelle fragmentation.

Zones d'activités à vocation commerciale

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	8	3 terrains	15 (50)	Commerce/artisanat
Châteaudun	PA des nouvelles Garennes	12,5	2,2ha	22 (240)	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20	Complet	28 (350)	Commerce/artisanat
Brou	Parc d'activité Villoseau	46,2	5,2ha (9 lots)	11 (474)	Commerce/artisanat

2.2 Composition et analyse de l'offre commerciale des principaux pôles

Composition et analyse de l'offre commerciale des principaux pôles commerciaux du territoire du SCOT du Pays Dunois

	Chateaudun		St Denis les Ponts		Brou		Cloyes sur le loir		Bonneval		Total
Population (2013)	13226		1714		3447		2762		4838		
	Nombre d'activités	%									
Alimentaire	16	13,45	3	10,71	15	19,48	10	27,03	12	26,67	56
Alimentaire GSA	5	4,20	1	3,57	4	5,19	2	5,41	2	4,44	14
Equipement de la personne	29	192,44	12	42,86	16	20,78	3	8,11	6	13,33	66
Equipement de la maison Culture Loisirs	33	27,73	5	17,86	24	31,17	5	13,51	11	24,44	78
Pharmacie Hygiène Beauté	32	16,08	6	21,43	15	19,48	10	27,03	12	26,67	75
Autres	4	3,36	1	3,57	3	3,90	7	18,92	2	4,44	17
Total	119	100	28	100	77	100	37	100	45	100	306

L'offre commerciale de Châteaudun se différencie des 4 autres pôles en raison :

-Du nombre total de commerces (119 en activités contre 28 pour St Denis les Ponts ou 45 sur Bonneval)

-Du degré de diversité de l'offre avec la présence de points de vente en équipement de la personne (seul Brou rivalise avec 16 points), en Pharmacie, Hygiène, Beauté (32 points de vente contre 15 ou 10 sur Brou et Cloyes-sur-le-Loir)

-Du nombre de grandes et moyennes surfaces avec 5 établissements contre 1 ou 2 pour les autres communes sauf pour Brou avec 4 points.

Par conséquent, nous observons bien que, Châteaudun dans un premier temps, puis Brou dans un second, constituent de véritables pôles à vocation mixte pour le territoire du SCOT, puisqu'ils comprennent à la fois des commerces de proximité (alimentation, services, coiffeurs, pharmacie, café-restaurant par exemple) assortis de commerces de destination répondant à des besoins plus occasionnels de la population.

Par ailleurs, il est important de noter qu'en termes de planchers commerciaux, l'alimentaire en Grandes Surfaces et le secteur de l'Équipement de la maison sont très nettement dominants. De la même manière, l'Alimentaire en Grandes Surfaces est prédominant sur le commerce alimentaire de détail ce qui a des répercussions sur les zones de périphérie et a contrario de manière beaucoup plus néfaste sur les centres villes.

Synthèse :

- Une armature commerciale qui s'organise autour de 5 communes : 4 centres villes (Châteaudun, Brou, Bonneval et Cloyes-sur-le-Loir) et une zone de périphérie (St Denis les Ponts) qui regroupent 70% des activités commerciales.
- Parallèlement le reste de l'offre est dispersé sur un grand nombre de communes qui ne possèdent que 1 à 3 activités commerciales.
- Une forte concentration de l'offre sur les pôles de Châteaudun et Brou qui s'affichent en tant que pôles commerciaux majeurs du territoire
- Présence d'une offre à vocation de proximité assortie de commerces de destination
- Un net déséquilibre entre une offre alimentaire en Grande Surfaces ultra-dominante et le commerce alimentaire de détail sous représenté

III- Santé de l'activité commerciale locale

Des indicateurs du dynamisme commercial

Evolution du nombre de points de vente

Le nombre de commerces en activité sur la période 2008-2014 est en nette croissance avec un pic sur les années 2011-2012.

Néanmoins, l'analyse par commune montre que la tendance est plutôt à une **dispersion des activités** sur l'ensemble du territoire : ainsi Châteaudun qui a connu une croissance du nombre de points de vente jusqu'en 2011, ne cesse depuis de perdre des activités et présente ainsi le solde négatif le plus important de l'ensemble du territoire avec la perte de 18 activités. La dispersion du commerce sur le territoire peut aussi être caractérisée sur le Bonnevalais avec un solde positif des activités, mais qui ne profite que pour moitié à Bonneval. Par ailleurs, la même tendance s'observe sur le Perche-Gouet avec une augmentation de 7 activités sur plusieurs communes, alors que ce nombre reste stable sur Brou.

En effet, deux phénomènes sont particulièrement prégnants sur le territoire :

- la **dispersion** d'un certain nombre de commerces, c'est-à-dire que les créations se font plutôt à l'extérieur des communes majeures,
- l'**atomisation** d'autres commerces, c'est-à-dire que ces mêmes communes majeures ont tendance à perdre des commerces (ex : à Châteaudun).

Si la tendance globale à l'augmentation du nombre d'activités montre un réel dynamisme commercial notamment sur les services (Restauration, Hygiène/Beauté), l'atomisation observée tend à affaiblir l'attractivité des principales communes du territoire.

Châteaudun reste la commune ayant perdu le plus d'activités sur la période récente avec 99 activités hors services en 2014 contre 106 en 2011.

La tendance à la croissance qui pouvait s'observer sur la période 2008-2012 semble aujourd'hui enrayée ou en tous les cas en forte stagnation.

Une santé commerciale « très moyenne »

L'analyse des indicateurs de risques de défaillance des activités rapportées à la commune montre **un poids très élevé des commerces connaissant des difficultés réelles**. Dans plusieurs communes ce poids est très nettement supérieur à celui mesuré dans l'ensemble du département ou même sur l'ensemble du territoire national.

Dans le cas du Pays Dunois, à l'image de ce que l'on observe au niveau national, celui-ci se concentre surtout sur les activités de services à la personne.

La santé générale du commerce semble donc très moyenne. Néanmoins, d'importantes différences existent entre les territoires du Pays Dunois : ainsi, si la CC du Dunois et des Plaines et Vallées Dunoises sont plutôt dans une **dynamique de baisse du risque global**, la CC des 3 Rivières voit ce **risque croître nettement**, tout comme celle du Bonnevalais. Les communes du Mée et de Trizay -les- Bonneval, sont particulièrement touchées par ce phénomène. Enfin ce sont les communes du Perche Gouet qui présentent **le risque le moins élevé** et ce avec une forte stabilité dans le temps.

Ancienneté des commerces et cessations d'activités

Il apparaît que les commerces présents sur le territoire du SCOT du Pays Dunois présentent une **ancienneté relativement moyenne** : ainsi, plus d'une entreprise commerciale sur deux à plus de 7 ans d'ancienneté et près d'une sur trois de 3 à 6 ans. Cette ancienneté semble être relativement homogène sur tout le territoire.

Le taux de 14% d'entreprises de moins de 2 ans est très légèrement inférieur à la moyenne nationale mais reste correct.

Les cessations d'activités en 2014 représentent environ **9% de l'ensemble des activités commerciales**, ces cessations n'ayant été que partiellement comblées par des reprises ou des créations nettes.

Les plus forts taux de cessation s'observent **dans les principales communes du territoire** : Châteaudun et à moindre titre Bonneval et Brou.

Evasion commerciale

En termes d'évasion commerciale, il est constaté que l'évasion commerciale perçue par les commerçants est très importante (environ 50%), alors que dans la réalité, celle-ci est **beaucoup plus faible** : seulement **18% pour une moyenne nationale à 15%**.

Cette évasion diffère selon les secteurs marchands et les localisations. En effet, la population résidente a tendance à rechercher vers l'extérieur du territoire (principalement vers Chartres, Brou, Vendôme et Orléans), les offres liées aux **équipements de la personne** et à moindre titre ceux liés aux **équipements de la maison et du bricolage**. Cette évasion semble affirmer qu'en plus d'un déséquilibre, il existe une inadéquation entre les attentes des consommateurs et l'offre proposée.

Au contraire, l'offre commerciale concernant **l'alimentaire et les secteurs de l'hygiène/beauté et loisirs** reste importante et semble convenir à la population résidente puisque l'évasion commerciale de ces secteurs semble très faible.

L'évasion apparaît alors très hétérogène sur le territoire et confirme :
 - que l'évasion est beaucoup plus importante au **niveau des lisières du périmètre du SCOT, c'est-à-dire pour les communes les plus éloignées de Châteaudun**. Cette dernière ne joue alors pas pleinement son rôle de locomotive que ce soit au niveau de son centre-ville ou au niveau de sa périphérie.
 - Bonneval ne peut à lui seul compte tenu de son offre commerciale lutter face à Chartres.
 - la fragmentation entre Bonneval d'une part et le reste du Pays Dunois d'autre part.

Caractérisation des dépenses commerciales

Le montant des dépenses générées en 2014 sur le territoire s'élève à plus de 227 millions d'euros, contre 218 millions en 2008. On constate donc une **réelle évolution** de ces dépenses.

La structure de ces dépenses reflète la part conséquente des achats liés aux **besoins quotidiens et hebdomadaires** (61% des dépenses réalisées par des achats réguliers de produits d'alimentation, journaux, fleurs...).

Les faibles parts des dépenses réalisées pour les achats dits exceptionnels, Plaisir et Ludique s'expliquent par une **plus faible diversification des produits proposés**.

Evolution de l'activité des pôles commerciaux

Si l'on analyse l'évolution de l'activité par pôles commerciaux on constate alors que les zones de périphérie et plus globalement les zones à **forte présence d'enseignes**, notamment alimentaires, **évoluent plutôt positivement**.

À l'inverse, les centres villes voient leurs niveaux d'activité fortement baisser notamment sur le non-alimentaire: c'est notamment le cas pour Châteaudun.

Synthèse :

- La santé générale du commerce local reste fragile pour une majorité des activités présentes sur le territoire, comme le montre le niveau de risques de défaillance élevé.
- La tendance à la croissance qui pouvait s'observer sur la période 2008-2012 semble aujourd'hui enrayée ou en cas de forte stagnation.
- Le nombre de communes voyant leur dernier commerce disparaître devrait fortement augmenter ces toutes prochaines années.
- Présence de commerces à l'ancienneté moyenne (environ 7 ans) mais qui sont fragiles pendant de nombreuses années
- Présence d'une évasion commerciale légèrement supérieure au niveau national avec 18%. Cette dernière étant plus importante aux franges du territoire du SCOT, ainsi que pour le secteur de l'équipement de la maison et de la personne.
- Observation d'une augmentation des dépenses depuis 2008 notamment pour les dépenses du quotidien mais une nette diminution des dépenses dites de Plaisir passant de 36 à 33 millions d'euros.

Un appareil commercial fragile

En termes de polarités, l'offre sur le territoire du SCOT se caractérise par :

- **3 pôles de périphérie** dont **2 particulièrement forts** : Saint Denis les Ponts et Brou. Le site de la Chapelle du Noyer est plus une zone regroupant des activités commerciales qu'une réelle centralité, compte-tenu de la dispersion des cellules,
- **4 pôles de centre-ville et de centre-bourg** :
 - 1 pôle dense mais limité en taille (Cloyes-sur-le-Loir),
 - Un appareil commercial fragmenté (Bonneval),
 - Deux centralités majeures constituées par les centres villes de :

- **Châteaudun** mais très morcelée, soit un linéaire marchand complexe et fortement mité, évoluant vers une forte déprise commerciale.
- **Brou**, qui bien que plus petite que celle de Châteaudun, apparaît plus équilibrée dans son offre commerciale et avec un linéaire marchand plus condensé, mais présente toutefois un déficit majeur en équipement de la maison-loisirs qui nuit à son attractivité,

L'offre apparaît très **fortement surdimensionnée** sur la Communauté de Communes du Dunois ce qui nécessite une réelle attractivité sur un territoire élargi pour assurer une pérennité financière. L'offre est également déséquilibrée pour le **commerce sous enseigne nationale** et plus particulièrement dans **l'alimentaire** qui est parfois surreprésenté (moins vrai pour Brou).

Une **réelle dynamique de créations d'activités commerciales** a eu lieu jusqu'en **2012**, principalement dans les services (CHR, Hygiène-Beauté, etc.) ce qui a renforcé l'offre de proximité mais n'a pas comblé les déficits croissants en termes d'achats d'équipement et d'investissements. Cette dynamique s'est plutôt exercée à l'extérieur des centralités majeures comme à l'extérieur des communes commerçantes. **Aujourd'hui, cette tendance semble s'être très nettement atténuée : la stagnation est de mise.**

Des performances commerciales en baisse

En conséquence, on mesure une **chute sensible de l'attractivité** sur la zone d'influence, notamment pour les **achats d'équipements** (Personne et Maison) et donc une nette **progression de l'évasion**. On peut poser l'hypothèse que cette perte d'attractivité et, son corollaire, l'évasion commerciale se font principalement sur les publics les plus jeunes, les familles avec enfants et les actifs.

Un recentrage s'exerce naturellement sur les **achats de proximité** (Hygiène-Beauté, Presse, Loisirs), alors que dans le même temps **la faiblesse de l'offre alimentaire artisanale et traditionnelle** (hors Brou) favorise les **grandes enseignes alimentaires**. La perte d'attractivité ne permet pas toutefois à celles-ci de se suffire comme le montre la disparition d'un magasin Intermarché sur Châteaudun.

Une autre manière de mesurer le même phénomène est d'observer que l'évolution des **dépenses de consommation reste nettement inférieure** à celle mesurée au **niveau national**, plus particulièrement dans les secteurs de l'équipement en général et de la personne en particulier.

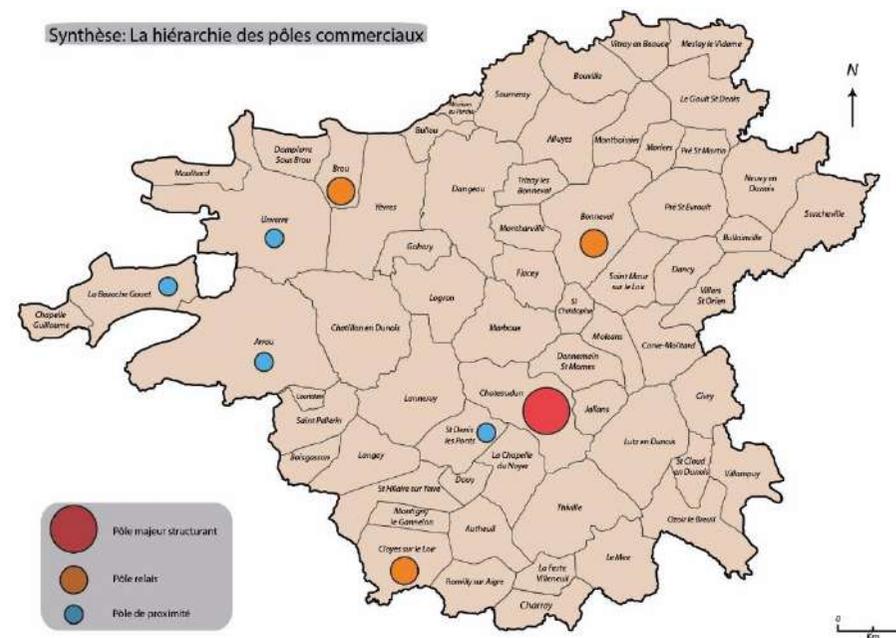
En conséquence, **la santé financière d'une majorité d'activités commerciales reste fragile**. Les niveaux de risques de défaillance sont alors

anormalement élevés dans la plupart des communes ce qui justifie du mitage croissant des linéaires marchands et des difficultés à retrouver une activité commerciale dans les cellules vides. Le marché de l'immobilier commercial reste atone.

On remarquera plus particulièrement que les niveaux de risque sont anormalement élevés sur les activités existantes **depuis 3 à 6 ans**, indiquant par le fait qu'elles n'arrivent pas à trouver totalement leurs rythmes de croisière et une implantation pérenne sur le territoire.

La hiérarchie des fonctions commerciales synthétise les constats réalisés jusqu'à présent sur le fonctionnement commercial du territoire. Elle détermine le rôle commercial de chaque polarité du SCOT au regard :

1. De la fréquence d'achats du pôle : il s'agit de mettre en évidence les besoins auxquels répond l'offre commerciale de chaque polarité.
2. De la taille du pôle corrélative à son rayonnement et son potentiel de captation des chalands (zone d'influence)
3. De la composition du pôle commercial



Fonctions commerciales identifiées sur le périmètre du SCOT du Pays Dunois et critères de hiérarchisation

	Fréquence d'achats	Zone d'influence	Composition de l'offre
Pôle majeur	Quotidienne à exceptionnelle	Scot et au-delà	Offre relativement dense et diversifiée sur les différentes familles de produits, en particulier en commerces de proximité et en grandes surfaces
Pôle relais	Quotidienne à occasionnelle	Bassin de vie (Pays Dunois)	Offre de proximité comprenant plusieurs locomotives (alimentaire, pharmacie, boulangerie, tabac/presse, poste, café-restaurant)
Pôle de proximité	Quotidienne	Bassin de proximité	Offre de proximité comprenant à minima deux commerces locomotives et dont le rayonnement dépasse la commune d'implantation

Enjeux majeurs à 5-10 ans



Sur l'ensemble du Pays Dunois, 3 systèmes d'organisation de l'offre dominant l'architecture commerciale :

Bonneval avec une offre limitée en nombre de commerces et incomplète en termes de diversité, fragmentée sur plusieurs polarités commerciales, même dans le centre-bourg et une faible dynamique commerciale comme le montrent la fermeture régulière d'activités depuis ces dernières années et une santé fragile des commerces. Même si les tendances démographiques apparaissent très favorables, l'avenir reste incertain pour nombre de commerçants, qui ne sont par ailleurs que très partiellement représentés par leur union commerciale. Ce site commercial fortement concurrencé par Châteaudun et Chartres subit en conséquence une forte évasion commerciale notamment dans les secteurs de l'équipement de la maison et de la personne, vecteurs majeurs de trafic et de chalandise. Bonneval devrait tout à la fois renforcer son appareil commercial en densifiant l'offre existante et en réduisant le nombre de polarités commerciales mais aussi renforcer son attractivité au travers d'animations et de promotions du commerce.

Brou dispose d'un centre-bourg diversifié et plutôt homogène, avec un nombre de commerces important, et surtout stable, avec une santé financière certes relative mais qui reste meilleure que nombre d'autres activités du territoire étudié. Sa périphérie est encore limitée tant en nombre de commerces que de surfaces et se maintient dans un ratio de m² proche de 1 pour 1, ce qui est relativement rare aujourd'hui, mais pourrait bien sûr justifier d'extension du plancher commercial de périphérie, compte-tenu d'une diversité commerciale qui pourrait être améliorée dans certains marchés de l'équipement. L'ensemble de ces constats laisse à penser que Brou est beaucoup plus à même de résister à la concurrence avec Chartres et surtout avec Châteaudun.

Le système commercial de **Châteaudun** est le plus complexe ce qui reste légitime compte-tenu du rôle central de la commune sur le territoire. Avec un centre-ville fragmenté autour d'un circuit commercial complexe et peu attractif et présentant une offre en baisse régulière tant en nombre que de diversité, Châteaudun est engagée dans une spirale commerciale négative face à la présence d'une périphérie très importante notamment en termes de plancher commercial. Celle-ci est organisée autour de 3 sites majeurs : Les Garennes, La Chapelle du Noyer et Saint-Denis les Ponts, ces derniers étant par ailleurs eux aussi fragmentés et dans une organisation spatiale peut compatible avec les attentes et les pratiques de consommateurs actuels. Le déséquilibre historique des surfaces commerciales en faveur de la périphérie est aujourd'hui renforcé par la dynamique négative du centre-ville et la perte régulière de nombreuses activités commerciales. Le centre-ville de Châteaudun est non seulement confronté à sa concurrence directe avec sa périphérie, mais aussi par une concurrence croissante avec le centre-ville de Brou, la taille et la diversité de leurs hyper-centres tendant à converger fortement. L'enjeu majeur pour Châteaudun reste donc bien de retrouver sa fonction de pôle leader du territoire au travers notamment d'une forte redynamisation de son centre-ville et/ou d'une réorganisation physique de ses sites de périphérie.

SCENARIOS D'EVOLUTION

A partir des différents paramètres étudiés et de leurs évolutions potentielles il est possible de construire 3 scénarios contrastés sur les évolutions du commerce en Pays Dunois pour ces dix prochaines années.

1. Scénario 1 : Scénario de forte déprise commerciale

Dans ce scénario, les évolutions sont négatives sur l'ensemble des paramètres. Les paramètres exogènes apparemment favorables aujourd'hui se retournent finalement : le territoire ne profite pas de la poussée démographique actuelle qui s'arrête à sa porte, la création d'emploi reste donc très limitée dans un cadre toujours incertain d'évolutions des principales entreprises locales, une majorité croissante d'habitants travaillant à l'extérieur du territoire.

Ce scénario qui s'inscrit dans une tendance sociologique plutôt orientée vers une baisse de la consommation est bien sûr totalement défavorable au commerce.

Ce paysage, déjà plutôt terne, est amplifié ici par deux phénomènes : Une politique de certaines communes et EPCI qui ne s'intéresse que faiblement au commerce et ne prend pas en compte les enjeux sociétaux et économiques qui y sont liés, mais aussi par une faible implication des commerçants et une difficulté (voir une absence de volonté) de s'organiser et de travailler ensemble. Les conséquences de ce scénario sont bien sûr très négatives sur l'ensemble des activités commerciales avec une perte de nombreux commerces dans les 3 principales communes commerciales et notamment Châteaudun, Brou apparaissant potentiellement mieux positionné. Parallèlement, les plus petites communes tendent à voir leurs derniers commerces, notamment alimentaires, disparaître peu à peu, seules quelques activités de service résistant encore présentes.

-Seul le pôle de Saint Denis les Ponts continue à jouer un rôle moteur. Mais un cercle vicieux s'installe lentement : baisse de l'activité -> baisse des investissements des enseignes-> baisse de l'attractivité commerciale -> baisse de l'attractivité économique et démographique du territoire -> Les enseignes nationales qui connaissent des difficultés sur de nombreux territoires au plan national seront tentées de faire des choix de restructuration de leur parc qui pourraient être défavorables au Pays Dunois.

La future cartographie commerciale du territoire se simplifie alors fortement :
Affaiblissement voir disparition de la plupart des pôles ruraux,
Augmentation du nombre de communes sans aucune activité commerciale (hors peut être quelques services de type CHR),
Des pôles relais qui évoluent inexorablement vers le statut de pôles ruraux,
Le centre-ville de Châteaudun compte-tenu de la disparition de nombreux commerces et de la fragmentation de son appareil commercial perd son statut de pôle structurant pour prendre celui de pôle relais, à l'inverse de celui de Brou, qui pourrait tendre peu à peu au statut de pôle structurant, surtout dans le cas d'une extension de sa périphérie,
Le pôle de Saint Denis les Ponts reste le seul pôle structurant du territoire, celui de La Chapelle du Noyer restant dans une position intermédiaire compte-tenu de son éparpillement.

Brou s'isole du territoire en maintenant ses équilibres actuels et en profitant de l'affaiblissement de nombres de pôles commerciaux du territoire.

2. Scénario 2 : Scénario tendanciel d'affaiblissement lent

Dans ce scénario la plupart des paramètres exogènes au commerce reste plutôt orientée positivement avec notamment des évolutions démographiques attirant de nouveaux habitants sur des profils d'âge, de structure familiale et de catégories professionnelles et sociales diversifiées.

En revanche l'action des villes et des commerçants reste faible avec une absence de coordination et de mise en place d'actions concrètes qui nuisent à l'attractivité commerciale du territoire dans deux de ses dimensions majeures : capacité à attirer la clientèle la plus éloignée dans la zone d'influence et capacité à attirer de nouvelles activités commerciales en remplacement des activités disparues et en complément de celles existantes.

Dans cet environnement, globalement favorable au commerce, on observe alors un maintien de la plupart des pôles ruraux qui correspondent à une consommation de dépannage relativement captive. A l'inverse, par défaut d'attractivité les pôles relais s'affaiblissent peu à peu, le centre-ville de Châteaudun devenant lui-même un pôle relais. A l'inverse, Brou en maintenant ses équilibres actuels pourrait renforcer son statut et entrer en compétition avec Châteaudun notamment sur l'attrait pour les porteurs de projets,

Ce scénario pourrait connaître deux versions selon les choix d'urbanisme concernant la zone de Saint Denis les Ponts et de La Chapelle du Noyer (mais aussi à moindre titre de la zone des Garennes) :

- Un blocage strict du développement de ces zones, qui ne permettrait plus d'apporter une réponse aux consommateurs face à la faiblesse des centres bourgs.

Un développement maîtrisé des pôles de périphérie avec une recherche de densification sur une moindre emprise foncière et de modernisation pour La Chapelle du Noyer, visant à lui donner un réel statut et une modernisation du pôle de Saint Denis les Ponts.

3. Scénario 3 : Scénario des équilibres retrouvés

Dans ce scénario l'ensemble des paramètres exogènes connaissent des évolutions contrastés, mais se sont surtout les évolutions observées sur les paramètres endogènes qui favoriseront l'avenir du commerce local.

Des choix réalistes et coordonnés entre l'ensemble des acteurs du commerce vont permettre d'équilibrer l'appareil commercial actuel :

L'action sur la politique de la Ville vise à créer un cadre favorable aux activités commerciales au travers d'une action forte sur la constitution de linéaires

marchands homogènes et cohérents autour de cellules commerciales de taille suffisante et avec une commercialisation effective de la ville et de ses commerces,

L'action des commerçants, par la diversité de ses actions d'animations et de promotion, et la qualité de son offre permet d'attirer une clientèle éloignée et de retrouver sur la zone d'influence une pénétration maximale.

Dans ce scénario, l'architecture globale de l'appareil commercial est conservée et les équilibres entre les différentes formes de commerce sont nettement améliorés.

ATOUS, FAIBLESSES, OPPORTUNITES, MENACES

COMMERCE

ATOUS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> -Présence d'un pôle majeur, Châteaudun, consolidé par un pôle secondaire, Brou et de pôles d'appui: Bonneval et Cloyes-sur-le-Loir -Présence d'une offre commerciale centrée sur six pôles distincts, avec un maillage fin des points de ventes commerciaux -Une offre commerciale des surfaces de plus de 300 m² diversifiée et structurée qui permet d'atténuer les évasions commerciales vers les grandes agglomérations voisines -Présence de nombreux marchés hebdomadaires, de qualités, réputés (Brou) et bien équipés qui attirent également des touristes - Présence de tournées alimentaires - Diverses actions mises en place: OCMACS, aides directes aux entreprises, différentes chartes (terrasses, enseignes et façades)... 	<ul style="list-style-type: none"> -Un appareil commercial fragile en raison d'une grande dispersion des activités - Net déséquilibre dans l'offre commerciale proposée en raison d'une spécialisation des pôles - Une évasion commerciale plus présente aux franges du SCOT - Présence de quelques communes qui ne possèdent aucun commerce - Présence d'une organisation d'unions commerciales insuffisamment fédérée - Présence d'une politique de soutien aux commerces insuffisante accompagnée d'une faible implication de certains commerçants, -Des zones commerciales périphériques en entrée de villes ayant une qualité architecturale insuffisamment qualitative - Inadéquation entre le foncier commercial disponible et la demande des commerçants (recherchent souvent 150 voir 200m²) -Santé financière d'une majorité d'activités commerciales reste fragile
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> -Renforcer et organiser le rayonnement commercial de tous les pôles -Apporter une réponse au vieillissement progressif de la population (moins mobilité) à travers un maillage suffisant sur l'offre de première nécessité et un maintien des services connexes (tournées alimentaires, marchés) -Mise en place d'actions concrètes en matière de politique de la Ville, visant à créer un cadre favorable aux activités commerciales - Dynamisation de l'action des commerçants, par la diversité de ses actions d'animations et de promotion, et la qualité de son offre - Se positionner sur les formes du commerce de Demain (vente à distance, commerce/numérique...) -Favoriser les produits locaux et les animations de producteurs locaux dans les points de vente de la grande distribution 	<ul style="list-style-type: none"> -Fragilisation des commerces au sein des centralités urbaines et des bourgs (Fermetures progressives et vacance croissante) -Disparition des commerces au sein des petits bourgs, facteur d'animation de la vie rurale > veiller à conserver un équilibre centre/périphérie -L'environnement concurrentiel plutôt dense, caractérisé par la présence de pôles commerciaux de tailles supérieures aux principaux pôles du SCOT notamment avec la création récente du Centre Leclerc de Barjouville. -Zone d'attractivité du pôle principal pôle commercial ne couvre pas tout le territoire et ne va pas jusqu'à Brou

Enjeux

Commerce

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- Développer une marque territoriale du Sud de l'Eure et Loir
- Créer une ambiance commerciale à l'échelle du Pays Dunois
- Fédérer les unions commerciales à l'échelle du Pays Dunois
- Renforcer et affirmer l'offre commerciale de Châteaudun pour qu'elle soit plus attractive (enseignes, concepts, formes de vente...) et qu'elle retrouve ses fonctions de pôle leader du commerce local
- Renforcer le commerce de proximité, l'offre de première nécessité des centres-bourgs et maintenir les pôles secondaires afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population
- Renforcer plus globalement l'appareil commercial local pour limiter l'évasion commerciale en proposant une offre commerciale conforme aux besoins et aux attentes des consommateurs locaux ainsi qu'aux différents profils de clientèles de passage (touristes, professionnels...)
- Organiser et favoriser l'implantation de services commerciaux en cohérence avec les dynamiques démographiques, au plus près des axes de trajets domicile/travail ainsi qu'à proximité des pôles d'emploi afin de limiter le recours systématique à la voiture individuelle.
- Permettre la création et la transmission des commerces dans des conditions facilitées

L'agriculture

I – Etat des lieux et dynamiques

1.1 Une activité très présente

(Source : Chambre d'agriculture 28)

La Région Centre Val de Loire est la première région céréalière de France et d'Europe. Avec 52 % de la surface agricole utile (SAU) consacrée aux céréales, la vocation de la région Centre Val de Loire ne se dément pas. Le blé couvre la moitié de cette surface et l'orge 20 %, offrant ainsi à la région Centre Val de Loire 13 % des surfaces nationales de céréales. Les oléo protéagineux (colza, tournesol, soja, pois, ...) constituent le 2^e poste de culture et occupe 19 % de la SAU régionale.

Le département d'Eure et Loir est situé au sud-ouest de la région parisienne. Son territoire d'une superficie de 593 000 ha s'étend largement dans le bassin parisien jusqu'à atteindre sur son flanc ouest le massif armoricain.

3 régions naturelles le caractérisent :

- La Beauce à l'est et au sud ;
- Le Thymerais-Drouais au Nord ;
- Le Perche à l'Ouest.



Le territoire SCoT du Pays Dunois fait partie des entités agricoles de la Beauce Dunoise, de la Beauce Chartraine, du Faux Perche ainsi que du Perche.

La Beauce caractérisée par de vastes étendues de terres labourables fertiles propices à la céréaliculture est la région naturelle la plus importante.

Le Perche est une région coupée de collines et vallons. Son paysage originel de type bocager contrastant avec les vastes horizons de la Beauce est désormais moins présent suite à la conversion de l'agriculture locale à la céréaliculture. Toutefois les prés et prairies occupent encore une place importante, principalement dans les fonds des vallées et conservent au Perche une dimension de terre d'élection pour l'élevage.

Des terres agricoles au bon potentiel agronomique

La pédologie du département est caractérisée par la présence majoritaire de sols limoneux qui ont connu des évolutions différentielles en fonction de la topographie et du climat. On distingue 5 groupes principaux de sols aux niveaux de fertilité disparates mais dont les potentialités agronomiques, ont été augmentées grâce aux améliorations foncières. Des investissements importants ont en effet été consentis en équipements d'irrigation et en drainage au cours des cinquante dernières années. Le potentiel agricole a été valorisé également par la mise en place de procédures de premier et de second remembrements qui ont permis par le regroupement des parcelles, un développement prospère des systèmes d'irrigation.

Une agriculture orientée en grandes cultures et spécialisée dans les cultures de céréales et d'oléo-protéagineux

La surface agricole utile est constituée à 96 % de terres arables en Eure-et-Loir ce qui explique la spécialisation de l'agriculture locale dans les grandes cultures et plus particulièrement les cultures de céréales, d'oléagineux et de protéagineux. Chaque année, ces cultures dites « COP » occupent en moyenne 386 000 hectares, dont 288 000 ha pour les seules céréales, soit près de 86 % de la surface agricole utiles des exploitations du département.

Cette spécialisation permet également à l'Eure-et-Loir de figurer parmi les premiers départements producteurs de cultures COP. L'Eure-et-Loir est le 1^{er} département producteur d'oléagineux, principalement de colza, et le 2^{ème} producteur de céréales occupant le 2^{ème} rang national pour la culture du blé dur et le 5^{ème} pour la culture du blé tendre.

Des cultures diversifiées en Beauce grâce à l'irrigation

Développée à partir des années 1990, la culture de la pomme de terre s'étend désormais sur environ 8 000 hectares en Beauce. De même avec 141 000 hectares en 2015, les cultures semencières sont également très présentes et l'Eure-et-Loir est le premier département producteur de semences de pois potager et de potagères fines et le 3^{ème} en céréales.

Des productions d'élevage localisées essentiellement dans le Perche

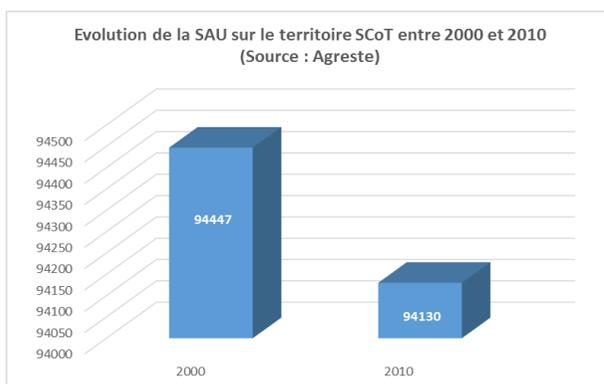
Les productions d'élevage sont principalement localisées dans le Perche à l'ouest du département. Si elles représentent une part modeste de l'activité agricole dans le département, elles n'en restent pas moins essentielles en termes d'occupation du territoire dans l'ouest du département.

Au cours des dernières décennies, l'orientation de plus en plus marquée de l'agriculture départementale vers la céréaliculture a entraîné un recul important

de l'élevage traditionnel en système herbagé (élevage bovin et élevage ovin) tout en favorisant l'émergence des productions animales de type hors sol comme l'élevage porcin et l'aviculture.

2.2 Une diminution de la SAU au cours des dix dernières années

Depuis 2000, la Surface Agricole Utile du territoire du Pays Dunois a diminué passant de 94 447 hectares en 2000 à 94 130 hectares en 2010 soit une diminution de -0,34% sur l'ensemble de la période.

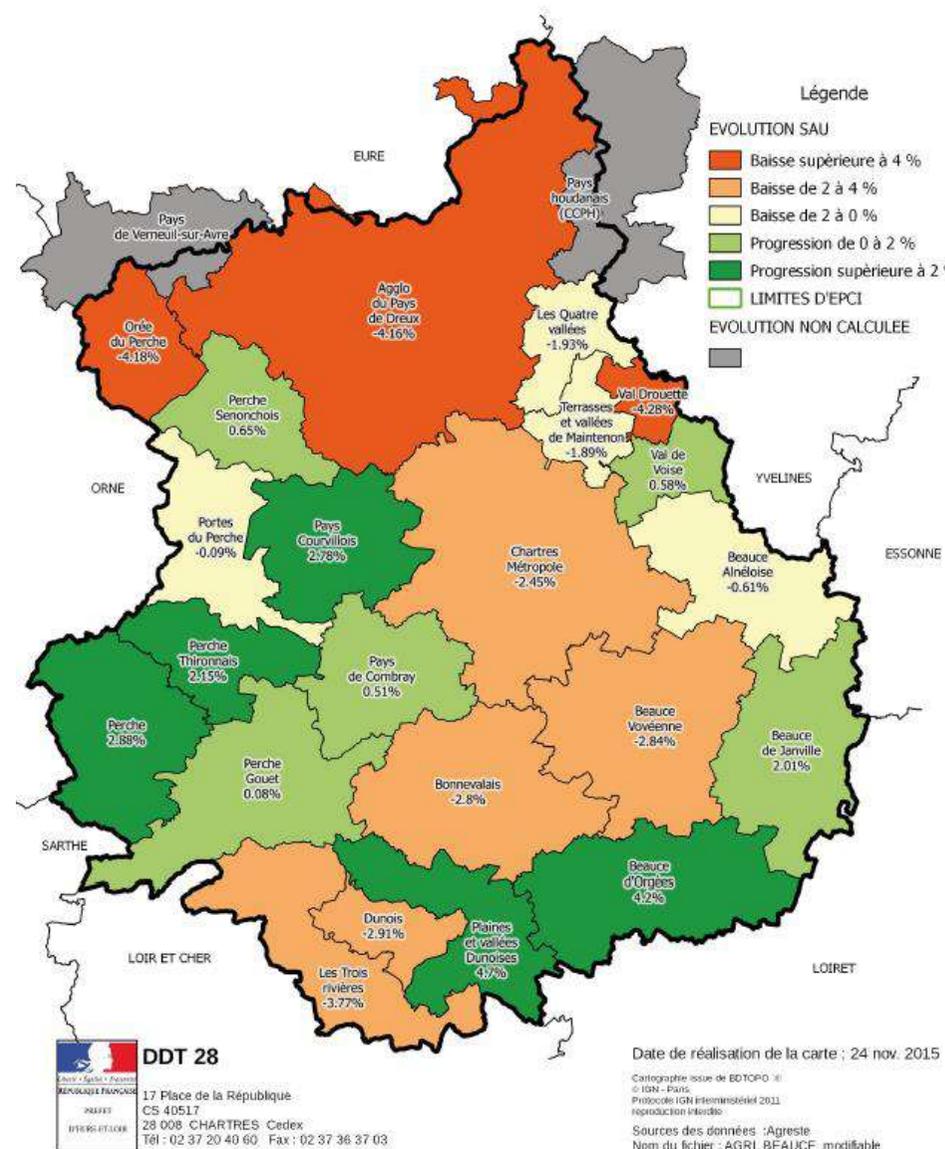


Source : www.agreste.fr



SURFACE AGRICOLE UTILE D'EURE-ET-LOIR

Taux d'évolution de la SAU par EPCI entre 2000 et 2010 en % (limites 2015 des EPCI, Recensement général Agricole 2010)



2.3 Une baisse du nombre de sièges d'exploitation depuis 1970

Le nombre de sièges d'exploitation agricoles a baissé : -63,1% en 40 ans, soit 1 707 sièges d'exploitation en moins sur l'ensemble du territoire du Pays Dunois entre 1970 et 2010.

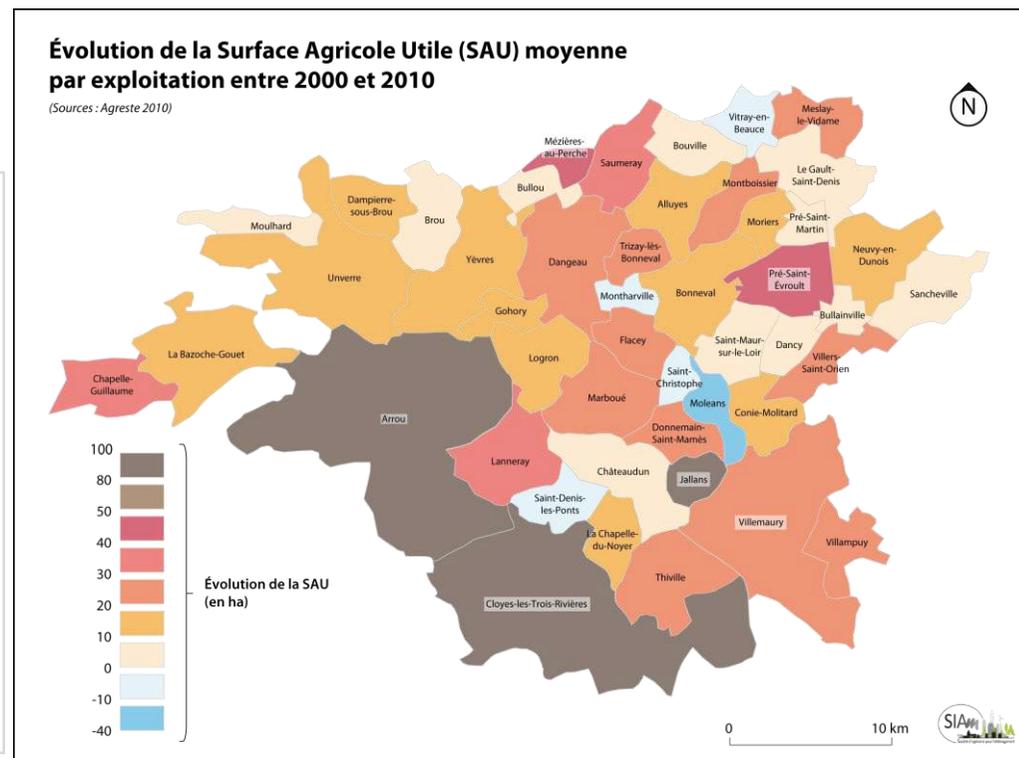
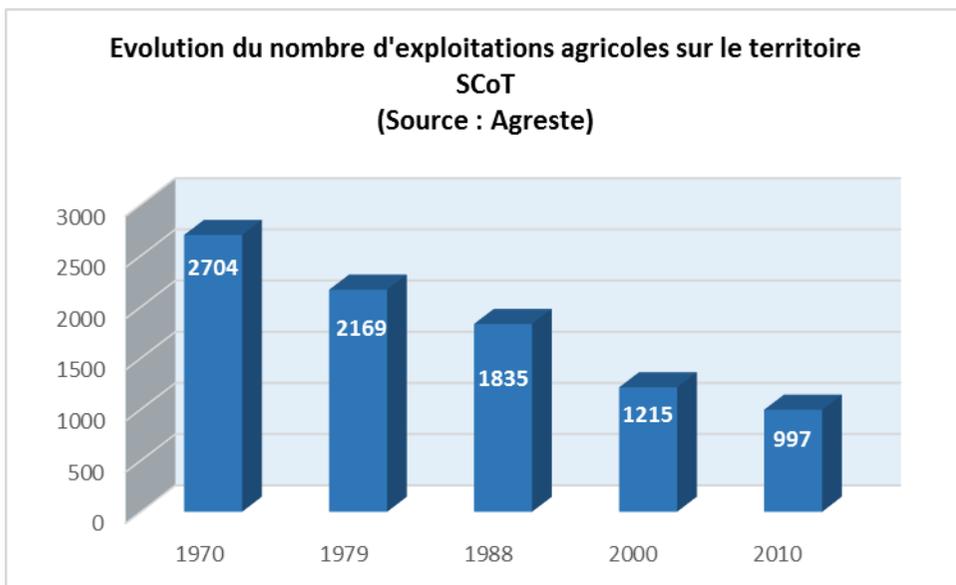
Sur une période plus récente, 2000 à 2010, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de -17,9% passant de 1 215 exploitations agricoles à 997 en 10 ans.

Les 997 sièges d'exploitations restants sur le territoire représentent 9,4% du nombre global des exploitations identifiées sur l'Eure-et-Loir en 2010 (10 563 exploitations en Eure-et-Loir en 2010).

2.4 Une SAU moyenne par exploitation en hausse

La SAU moyenne par exploitation n'a cessé d'augmenter depuis 2000 (+21,5 % sur l'ensemble du Pays Dunois). Ainsi, des exploitations agricoles ont vu leur SAU croître par répartition des terres d'anciennes exploitations agricoles qui ont cessé leurs activités.

Cette SAU moyenne par exploitation est en effet passée de 77,7 hectares en 2000 à 94,4 hectares en 2010.



Source : www.agreste.fr

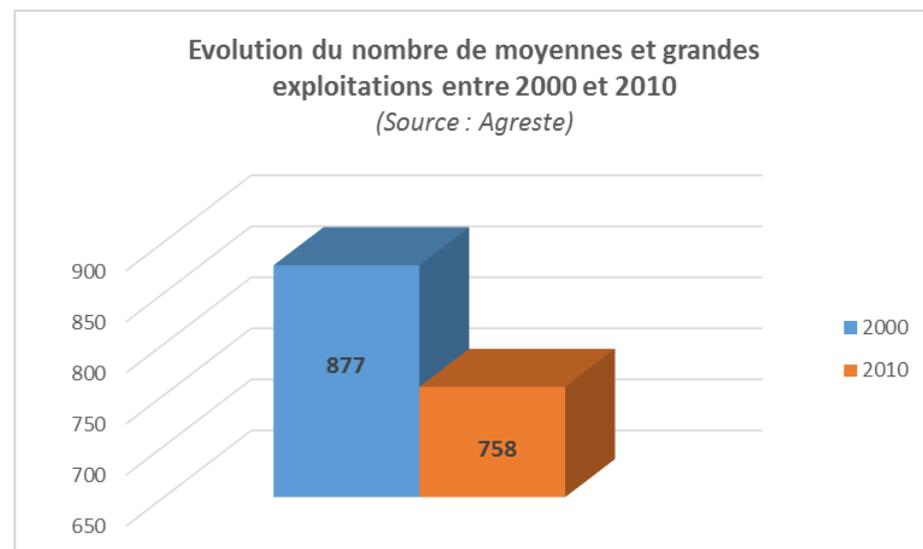
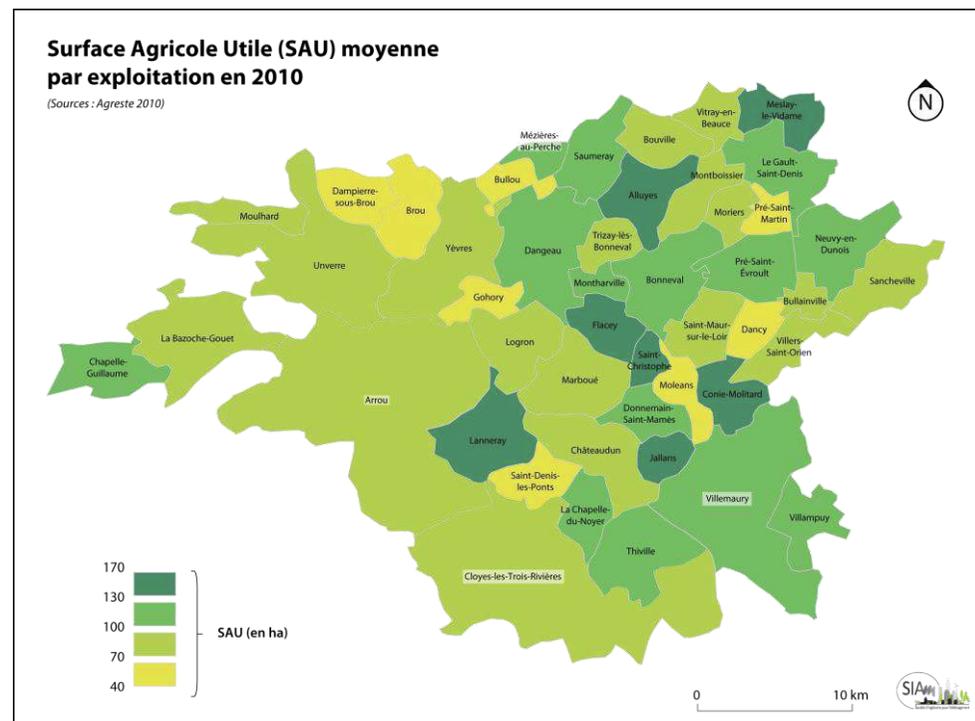
Résultat du recensement agricole de 2010

Globalement, la Surface Agricole Utile moyenne par exploitation est plus élevée sur le pourtour Est du territoire et sur le Nord du territoire du Pays Dunois (Communauté de communes du Bonnevalais).

Aussi, même si la SAU moyenne du territoire avoisine les 102 hectares en 2010, celle-ci n'est pas significative puisque certaines communes du territoire du Pays Dunois ont des exploitations qui enregistrent une SAU bien supérieure à 150 hectares (ex. Alluyes, 166 hectares en moyenne par exploitation ; Saint-Pellerin, 180 hectares en moyenne par exploitation, ...).

Globalement, les exploitations professionnelles sont plutôt plus petites que la moyenne du département : seulement 43,4 % des exploitations ont une superficie agricole de 100 ha contre 49,6 % sur l'ensemble de l'Eure et Loir (source : Agreste 2010).

Par ailleurs, le nombre de moyennes et de grandes exploitations a largement décliné sur la dernière décennie (- 13,9 % soit -95 sièges d'exploitations).



Source : www.agreste.fr

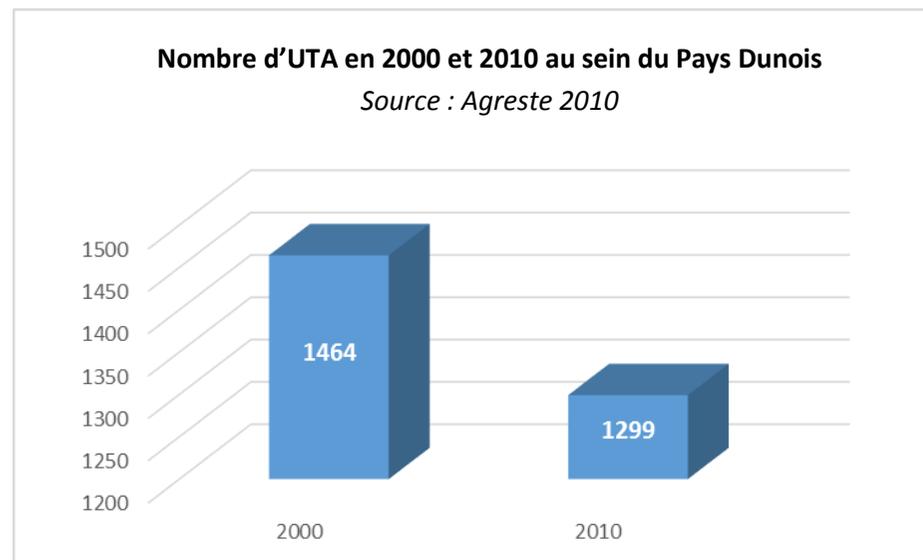
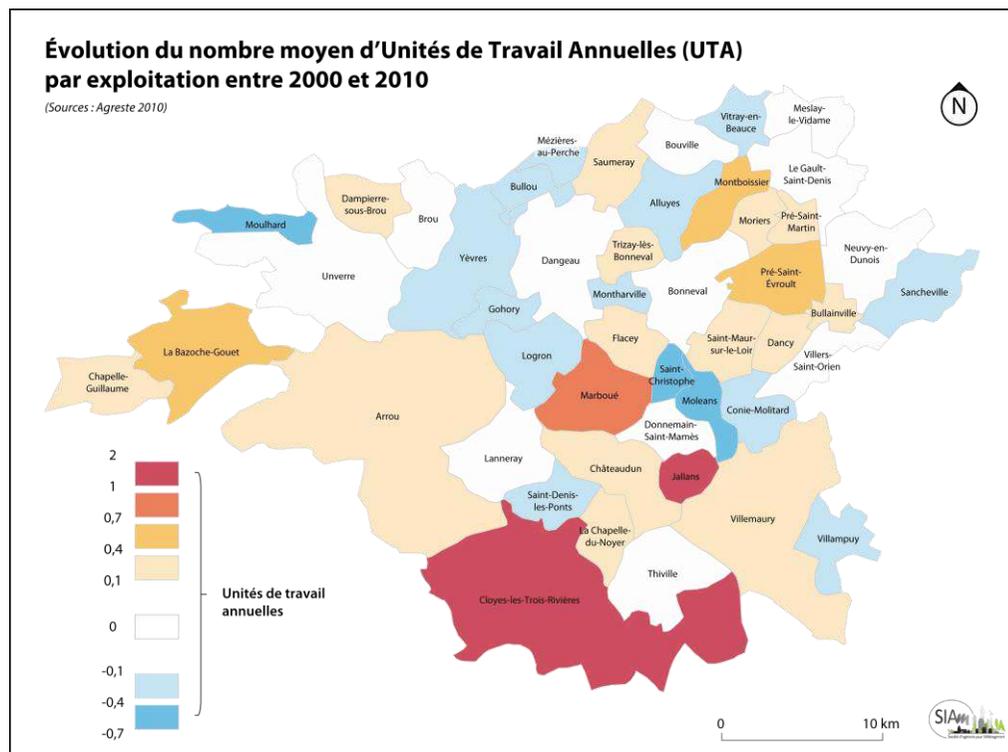
Résultat du recensement agricole de 2010

2.5 Le nombre de salariés agricoles décroît depuis 2000

Le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel) * des exploitations du territoire voit sa valeur fortement décroître au cours des dix dernières années.

Plus concrètement, on observe une baisse de 165 salariés agricoles sur la période 2000-2010, soit environ 17 salariés de moins par an. Cette baisse du nombre de salariés est à corréliser avec la mécanisation des pratiques agricoles qui permet un maintien de l'activité même avec un nombre de salariés qui diminue. Plus largement, cette diminution du nombre de salariés est rendue possible par la disponibilité d'une énergie abondante (pétrole essentiellement) dont la rentabilité énergétique permet un maintien des capacités de production au détriment du nombre de salariés, qui lui diminue. Il ne faut cependant pas oublier que la main d'œuvre familiale a toujours été très présente dans l'activité.

Par ailleurs, cette baisse du nombre de salariés agricoles est à mettre en parallèle avec la diminution du nombre d'exploitations.



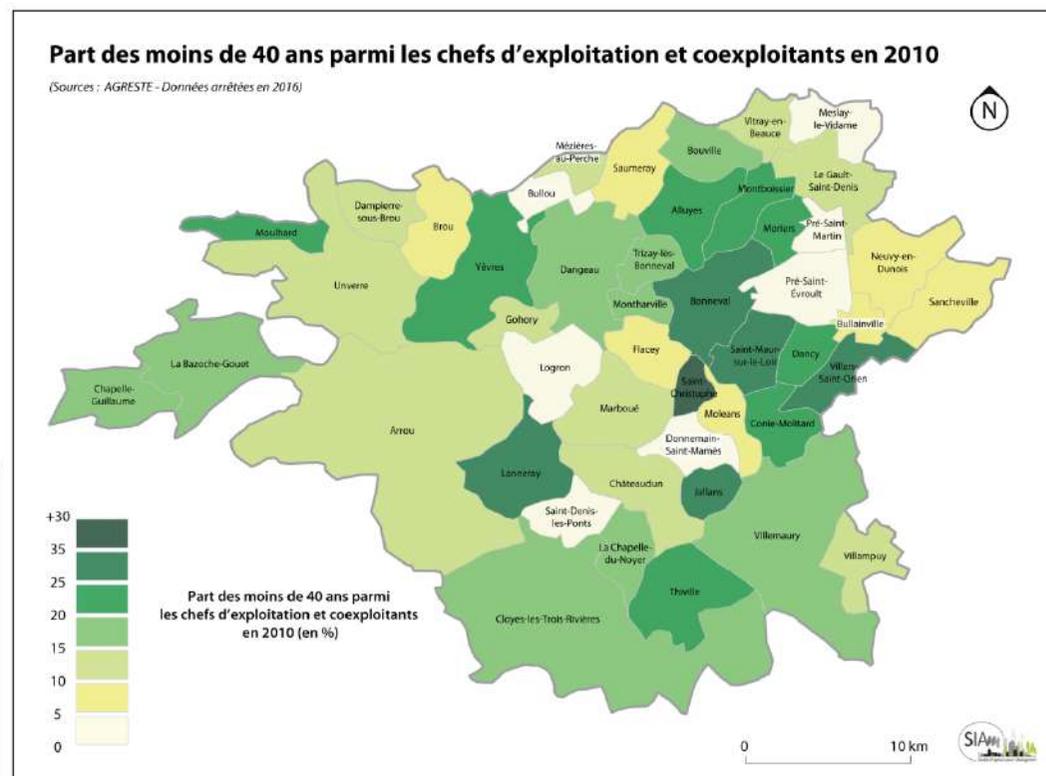
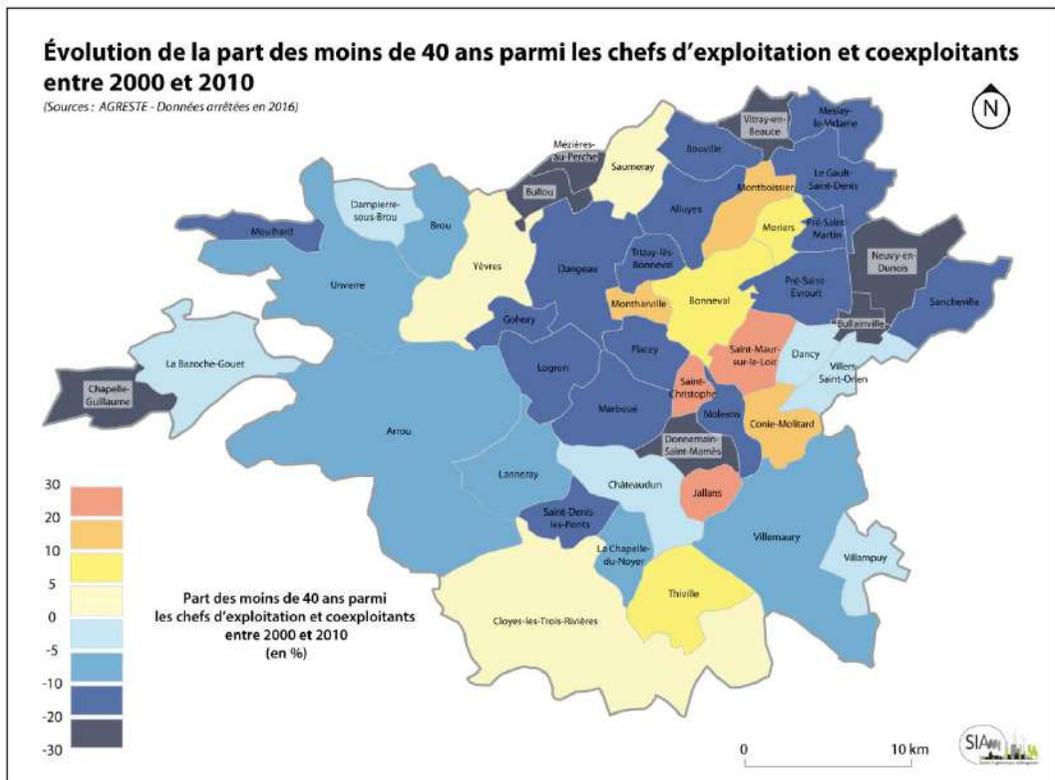
Source : www.agreste.fr
 Résultat du recensement agricole de 2010

2.6 84,5 % des chefs d'exploitation ont plus de 40 ans

En 2010, le nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants sur le Pays Dunois est estimé à 1 210. Environ 84,5 % de ces exploitants ont plus de 40 ans.

La part des jeunes chefs d'exploitation est faible à l'échelle du territoire (15,5 % en 2010) en comparaison aux autres communes du département dont le taux est de 16,5 %.

Notons également la baisse significative du nombre d'exploitants de moins de 40 ans (- 6,5 %) sur le territoire du Pays Dunois entre 2000 et 2010.



Les chefs d'exploitation et de coexploitants

Selon l'INSEE, le chef d'exploitation est la personne physique qui assure la gestion courante de l'exploitation. Dans le cas d'une forme sociétaire, où plusieurs personnes peuvent remplir cette fonction, on retient celle qui assure la plus grande part de responsabilités, les autres étant définies comme coexploitants.

A l'échelle de l'Eure-et-Loir les chefs et co-exploitants de 40 ans et moins représentent 18,5 % de l'ensemble des 5 128 chefs et co-exploitants.

C'est en Eure-et-Loir qu'ils sont le moins représentés, la moyenne régionale s'établissant à 20%.

Ils exploitent près de 132 380 hectares de SAU, ce qui représente 29% de la SAU départementale. Cette proportion est la plus faible des départements de la région dont la moyenne s'établit à 34%.

Plus des deux tiers (68%) gèrent de grandes exploitations, ce qui est supérieur à la moyenne régionale de 65%.

La surface agricole moyenne valorisée par ces jeunes chefs atteint ainsi près de 140 hectares, contre 104,3 hectares pour la moyenne départementale.

Parmi ces chefs d'exploitations une part non négligeable n'ont pas de successeurs connus.

A l'échelle de l'Eure-et-Loir, les chefs de plus de 50 ans sans successeurs connus sont au nombre de 1 447 et exploitent 119 152 hectares, soit presque la moitié des surfaces détenues par les chefs d'exploitation de cette tranche d'âge, ou 26,4 % de la SAU départementale.

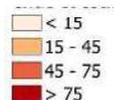
La situation est toutefois meilleure en Eure-et-Loir que dans le reste de la Région Centre Val de Loire où cette moyenne est de 29 %.

Le Pays Dunois concentre de nombreuses EPCI où le nombre d'exploitants de 50 ans et plus sans successeurs est le plus important.

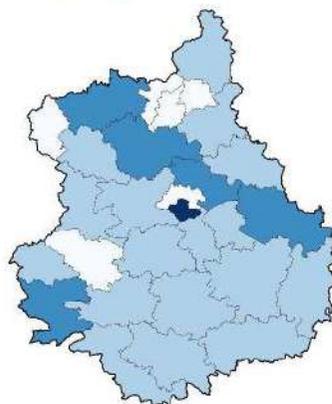
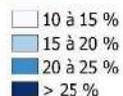
En effet, les communautés de communes du Bonnevalais, du Dunois, des Plaines et Vallées Dunoises et des Trois rivières connaissent pour chacune plus de 75 exploitants de 50 ans et plus sans successeurs connus.

La communauté de communes du Perche-Gouët compte quant à elle entre 45 et 75 exploitants sans successeurs connus.

Chefs et coexploitants de 40 ans et moins



Part des chefs et coexploitants de 40 ans et moins

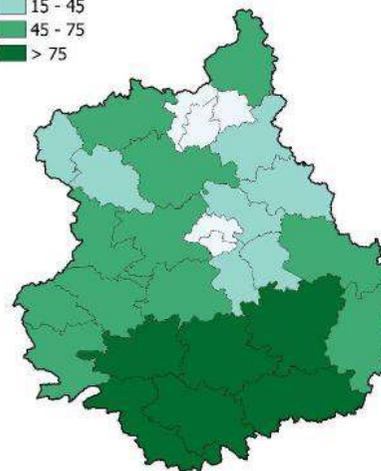
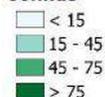


Source : Etude sur l'installation des jeunes agriculteurs – DDT 2013

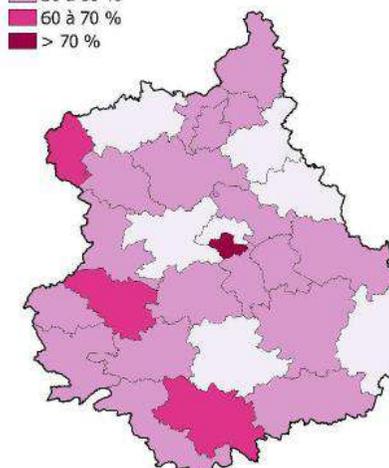
Au sud de l'Eure-et-Loir et donc au sein du Pays Dunois, le nombre de chefs et coexploitants de 40 ans et moins est plus important que sur le reste du territoire.

Les EPCI du Pays Dunois comptent entre 45 et 75 chefs et coexploitants de 40 ans et moins exceptée la communauté de communes des Trois Rivières qui compte entre 15 et 45 exploitants de moins de 40 ans. Toutefois la part des chefs et coexploitants de 40 ans et moins est faible (entre 15 et 20 % en moyenne sur le Pays Dunois).

Exploitants de 50 ans et plus sans successeurs connus



Part des exploitants de 50 ans et plus sans successeurs connus



Source : Etude sur l'installation des jeunes agriculteurs – DDT 2013

2.7 L'installation des agriculteurs

Une tendance à la baisse des installations

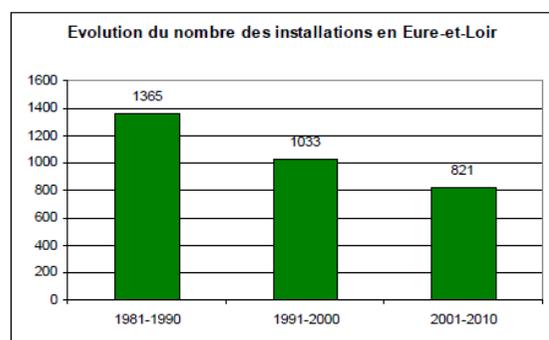
Depuis 1980, 3 367 chefs ou co-exploitants se sont installés en Eure-et-Loir, ce qui représente 17% des 19 800 chefs ou co-exploitants installés dans le Centre Val de Loire.

L'évolution des installations dans le département marque une nette tendance à la baisse. En effet, en 1980, on dénombrait 148 installations pour seulement 47 en 2010. En comparant le volume des installations par période, la baisse est de -20,5% entre 2001-2010 et 1991-2000 et de -24,3% entre 1991-2000 et 1981-1990.

Cette évolution est similaire à celle de la Région dont le nombre d'installations est passé de 918 à 296. Le rythme de cette diminution est de 3,7% chaque année, ce qui équivaut en moyenne à 12 unités.

Ce fléchissement est discontinu, en lien avec des éléments conjoncturels : mise en place des aides directes en 1993, application du découplage des aides en 2006, crise économique de 2009, rénovation du dispositif des aides à l'installation, ...

Cependant, il est principalement dû aux difficultés d'accès au foncier et à l'augmentation du coût des reprises (forte concurrence).



Il s'agit des exploitants présents en 2010. Les exploitations installées mais qui n'existent plus n'ont pas été recensées. Par conséquent, le nombre d'installations est sous-estimé.

Une majorité de jeunes chefs installés avec des aides

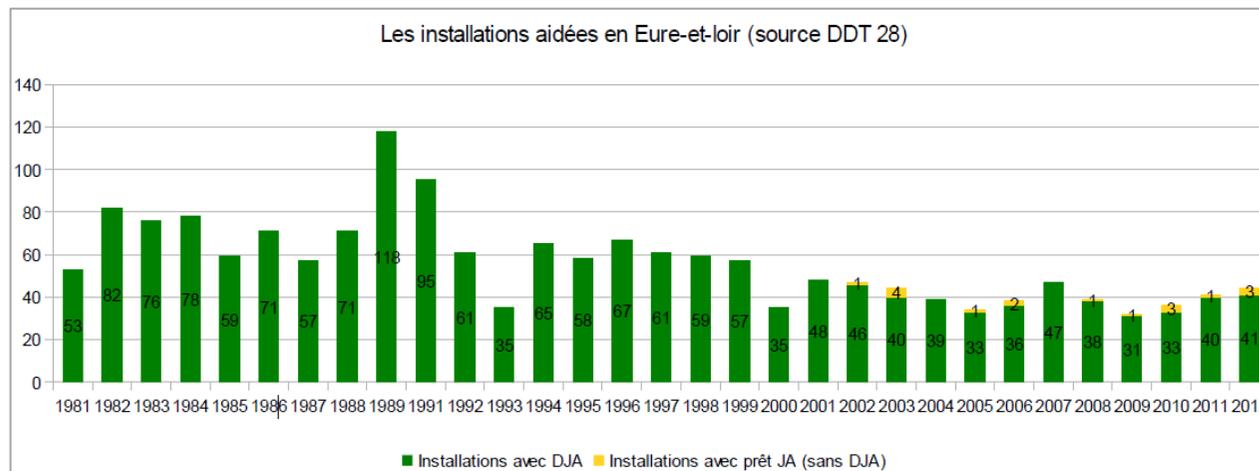
Concernant les exploitants de 40 ans et moins présents en 2010 en Eure-et-Loir, 57% se sont installés en bénéficiant d'une dotation jeune agriculteur (DJA). Cette part est plus importante que dans le reste de la région dont la moyenne est de 55%.

Une augmentation continue du nombre d'installations aidées depuis 2009. Le graphique ci-dessous comptabilise les dossiers instruits en DDT 28 et auparavant en DDAF 28, depuis 1981.

Sur la période, on observe une diminution du nombre des installations aidées qui est passé de 74 /an en moyenne dans les années 1980 à 40 /an dans les années 2000. Le minimum a été atteint en 2009 avec 31 DJA attribuées.

Toutefois, le nombre d'installations aidées en Eure-et-Loir connaît une hausse depuis 2009, après une baisse de 2007 à 2009.

C'est le seul département de la Région où cette dynamique positive a été observée.



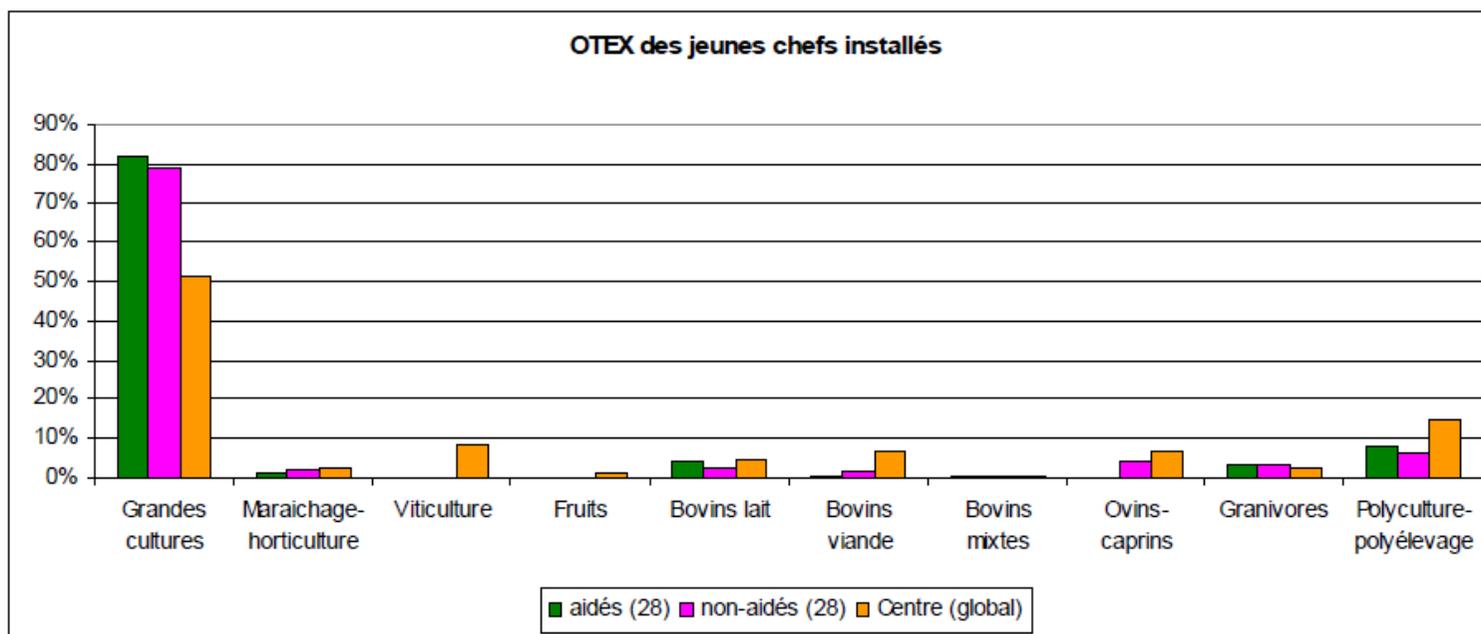
Les jeunes chefs installés avec les aides sont très majoritairement des hommes qui gèrent de grandes exploitations. Ainsi, ils valorisent 88 404 hectares dans le département. La superficie moyenne par exploitation atteint 163 hectares, c'est-à-dire presque 60 hectares de plus que la moyenne des exploitations du département.

L'orientation technico-économique est majoritairement axée sur les grandes cultures (82%) et est très proche de l'ensemble des jeunes chefs.

Les jeunes chefs installés sans les aides, au nombre de 407, sont majoritairement des hommes mais dans une plus faible proportion que ceux installés avec les aides (72% contre 93% pour les installations aidées). La moitié d'entre eux possèdent de grandes exploitations (52%), ce qui est nettement moindre que pour ceux installés avec les aides (80%).

Ils valorisent 43 973 hectares, soit 33% de la surface exploitée par les jeunes chefs. La superficie moyenne exploitée est de 108 hectares, soit un différentiel de 55 hectares (en moins) par rapport aux installations aidées. Ces résultats sont similaires à ceux de la région.

Enfin, ils apparaissent surreprésentés par rapport à l'ensemble des jeunes chefs dans les orientations ovins-caprins, maraîchage et bovins viande.



Source : Etude sur l'installation des jeunes agriculteurs – DDT 2013

2.8 Une pluriactivité historique, encore perceptible

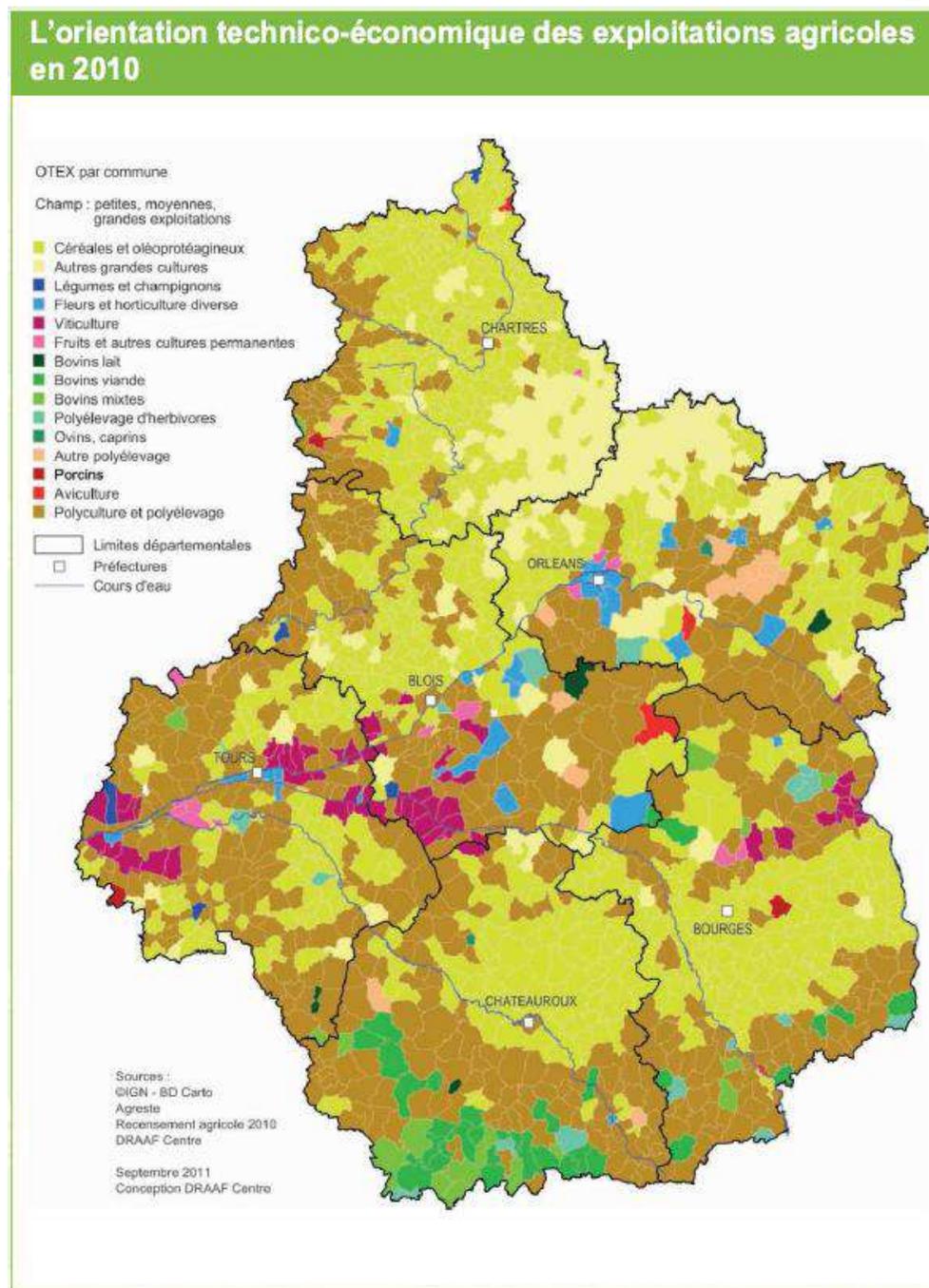
Trois grands types d'exploitations dominent toujours dans l'agriculture Eurélienne : les exploitations mixtes de culture-élevage, les unités spécialisées en grandes cultures et les élevages bovins. Toutefois, le territoire du Pays Dunois se caractérise par des productions orientées vers la culture céréalière. En effet, la proportion des cultures céréalières dans la SAU est majoritaire puisque représentée à 65,7%, chiffre légèrement supérieur à celui du département (63,8%).

En ce qui concerne les oléagineux, la part dans la SAU s'élève à 21,3% en 2010 sur le territoire du Pays Dunois, contre 22,1% au sein du département.

L'élevage bovin marque le territoire du Pays Dunois. Le nombre de gros bétails atteint aujourd'hui 15 309 unités, soit près de 20% du cheptel de l'Eure et Loir. Les exploitations dédiées aux vaches nourrices sont surreprésentés par rapport à l'élevage laitier.

Par ailleurs, une opportunité de diversification de l'agriculture pourrait être possible à travers la culture de **plantes médicinales et aromatiques** ou encore la **valorisation non alimentaire des productions agricoles** (ValBiom).

	Pays Dunois	Eure-et-Loir
Part des céréales dans la SAU en 2010	65,70%	63,80%
Part des oléagineux dans la SAU en 2010	21,30%	22,10%
Part de la Surface Toujours en Herbe dans la SAU	3,10%	3,30%
Nombre d'unités de gros bétail (UGB) en 2010	15 309	77 676
Part des exploitations de vaches laitières	4,00%	3,80%
Part des exploitations de vaches nourrices	8,60%	8,40%
Part des exploitations avec brebis	5,30%	5,30%
Part des exploitations avec chèvres	0,60%	0,50%



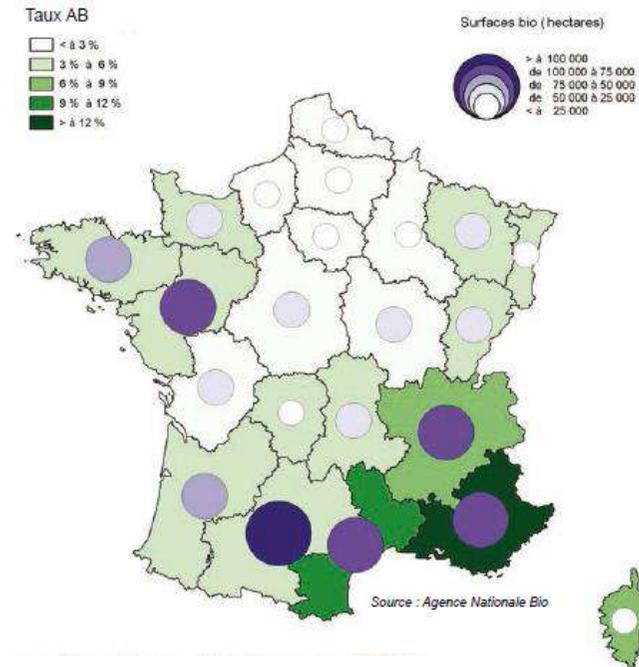
2.9 L'agriculture biologique en Eure-et-Loir

L'Agriculture Biologique comptabilise en France 25 467 exploitations et 1 060 756 ha (soit 3,93 % des surfaces agricoles utiles) dont 12 % sont en conversion*. Entre 2007 et 2013, le nombre d'exploitations est passé de 11 978 à 25 467 alors que sur la période précédente 2002-2007, l'évolution s'était limitée à un accroissement de 685 exploitations. L'agriculture biologique connaît donc un développement important ces dernières années.

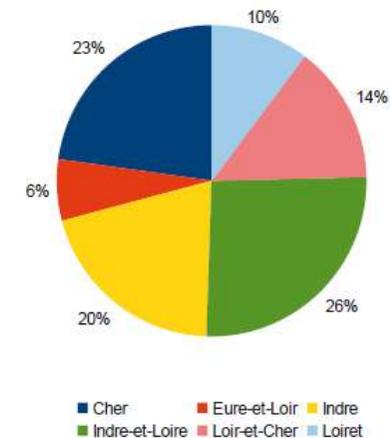
La région Centre Val de Loire occupe la 12^{ème} place avec 39 068 hectares (33 968 certifiés et 5 101 en conversion), mais la 7^{ème} place en termes de surfaces de céréales bio. Les 10 341 hectares qui y sont consacrés représentent plus d'un quart des surfaces converties de la région.

Avec 1 452 hectares, les oléagineux affichent une augmentation de près de 30% par rapport à 2012, largement au-dessus de la tendance nationale (+ 10 % contre 6 % pour la France). A l'inverse, les protéagineux accusent un recul de 13 % même si la Région concourt à hauteur de 11 % de la production nationale.

L'Eure-et-Loir représente 6 % des surfaces certifiées de la région Centre Val de Loire, soit 2 487 hectares sur les 33 968 hectares.



Part de chaque département en agriculture biologique



*Les surfaces en conversion sont les surfaces en 1^{ère} et 2^{ème} année de production AB pour les cultures annuelles.

Les productions végétales

Au sein de la région Centre Val de Loire, l'Eure-et-Loir se singularise par une moindre proportion de ses terres dédiées à l'agriculture bio. Avec un taux sous la barre des 1 %, il est l'un des moins élevés de France. Ainsi, le département fournit 2,76 % des productions végétales bio de la région mais représente 20 % des surfaces arables régionales.

Le Pays Dunois compte en 2013, 5 communes où un producteur biologique exerce (Bonneval, Pré-Saint-Evroult, Dancy, Sancheville et la Commune nouvelle d'Arrou) et une commune où deux producteurs biologiques exercent (Saint-Hilaire-sur-Yerre).

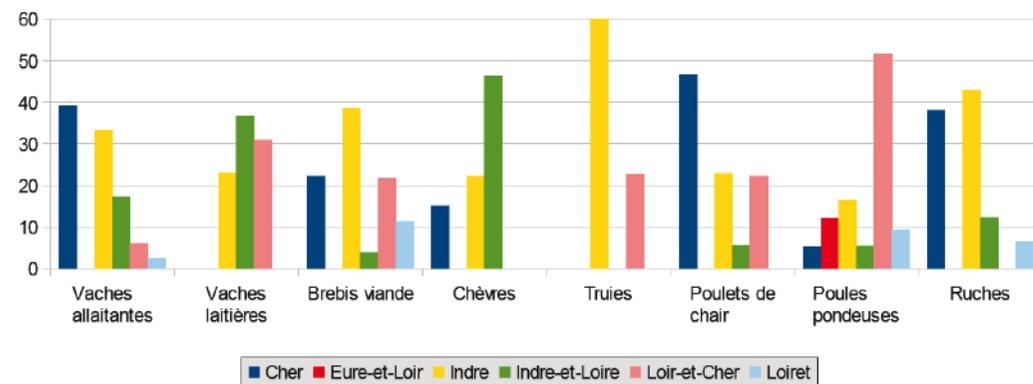
Les productions animales

Si au niveau national, un exploitant bio sur trois est éleveur en 2013, ces chiffres sont surtout concentrés dans quelques régions.

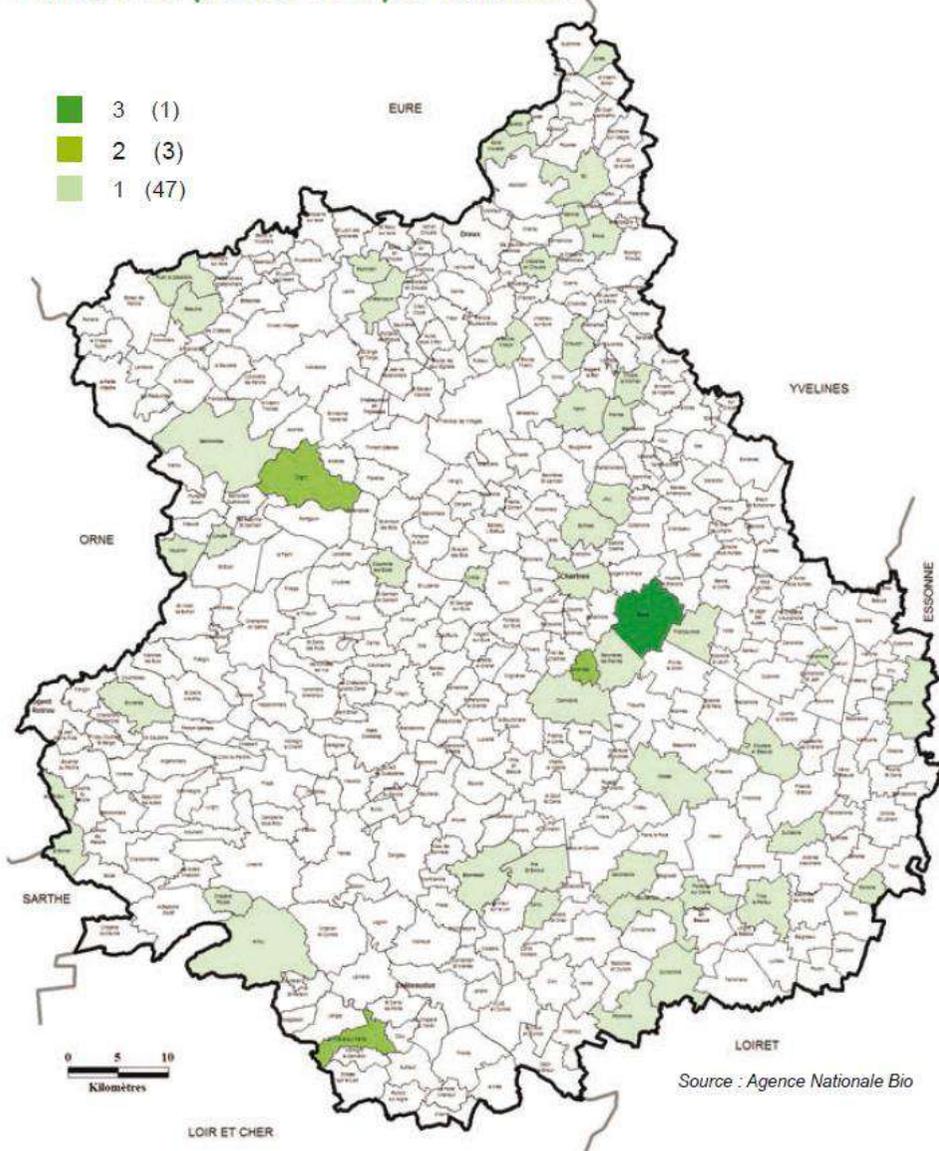
La région Centre Val de Loire se démarque nettement, affichant des taux relativement plus modestes.

A l'intérieur même de la région Centre Val de Loire, de grandes disparités existent. Tandis que la plupart des départements de la région pratiquent le poly-élevage, l'Eure-et-Loir s'est spécialisé dans l'élevage de poules pondeuses.

L'Eure-et-Loir est en effet en troisième position au niveau régional dans ce domaine.



Nombre de producteurs par commune



2.10 L'agriculture numérique

Leader en matière d'usage numérique et de très haut débit, l'Eure-et-Loir se positionne à la fois comme département novateur tout en renforçant ses partenariats avec des organismes publics et privés. Les projets présents et passés ne sont que le commencement d'une révolution. Si le développement des infrastructures est essentiel à la transition numérique, le développement des usages et l'accompagnement des territoires, et de ses acteurs, aux nouvelles pratiques l'est au moins tout autant.

Conscient des enjeux majeurs que représente cette transition numérique, le Conseil départemental, via le Lab28, s'engage à développer l'économie collaborative et numérique, sensibiliser les Euréliens aux nouveaux usages, encourager l'innovation et favoriser l'émergence des E-services.

10 000 m² au service de l'innovation numérique agricole et de la formation continue

Cofinancé principalement par l'Etat, la Région, le Département, l'Europe et le lycée de Nermont, ce campus se veut ambitieux et innovant. Son but est de regrouper étudiants et jeunes entreprises sur un même lieu au cœur du Pays Dunois. Du prototypage aux tests grandeur nature, il s'annonce comme un véritable « incubateur de startups » dans le domaine de l'E-Agriculture eurélienne.

Le campus est doté de la fibre optique sur une surface totale d'environ 10 000 m² et se compose de :

- Pôle de prototypage « FarmLab » une première en France
- Terrain de proximité pour effectuer des tests grandeur nature.
- Espace de Coworking et bureaux individuels
- Amphithéâtre
- Espaces pour les visio-conférences
- Hébergement de proximité
- Showroom
- Village de start-up labellisé by CA (espace de coworking, bureaux, visio conférences, place du village,...)

Les activités de formations du lycée de Nermont en lien avec les nouveaux enjeux de l'agriculture sont confortées et développées avec notamment :

- Bac. Pro. Conduite et Gestion de l'Exploitation Agricole
- Bac. Sciences et Technologies de l'agronomie et du Vivant
- Bac. Pro SAPAT (Services aux personnes et aux territoires)
- BTSA Agronomie et productions végétales
- BTSA ACSE (Analyse et conduite des systèmes d'exploitation)

Le lycée de Nermont souhaite également développer des formations bac+2 en partenariat avec le campus « Les Champs du Possible » un nouveau BTS systèmes numériques (option informatique et réseau) dès 2016, une première pour la Région Centre Val-de-Loire.



L'AGRICULTURE – SYNTHÈSE ET CHIFFRES CLES

L'Agriculture

- Une surface agricole utile qui diminue entre 2000 et 2010 passant de 94 447 hectares en 2000 à 94 130 hectares en 2010.
- Un nombre d'exploitations agricoles qui diminue passant de 2 704 en 1970 à 997 en 2010.
- Par conséquent une surface agricole utile moyenne par exploitation qui augmente passant de 40,1 hectares en 1970 à 102,0 hectares en 2010.
- Des cultures céréalières et d'oléoprotéagineux en majorité sur le territoire SCoT.
- Des exploitations d'élevages tournées principalement vers l'élevage bovin en 2010.

ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITES, MENACES

L'AGRICULTURE

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Un bassin de production et de diversification, dynamique et de qualité (basé principalement sur l'activité céréalière, les cultures légumières industrielles, les semences, plantes médicinales et aromatiques...) - Des productions et des compétences variées, - Reconquête de la biodiversité à travers diverses actions (Trame Verte et Bleue, ZPS, Natura 2000...) > prise de conscience - Un renforcement de l'agriculture de précision - Une forte interaction entre les activités agricoles et économiques : exemple de l'agriculture numérique. - Un territoire actif sur l'innovation agricole (agriculture numérique, drones,...). - Agriculteurs : les premiers à entretenir le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Des chefs d'exploitation vieillissants - Peu d'installations tournées vers l'accueil touristique (permettrait de diversifier l'activité) - Des transmissions d'exploitations difficiles si elles sont réalisées en dehors du contexte familial - Très faible transformation locale des productions agricoles
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de l'agriculture numérique, - Le renforcement de l'innovation numérique agricole et le renforcement de la formation continue au travers du développement de l'offre de formation du lycée de Nermont ainsi que de l'ouverture du Campus « Les Champs du Possible ». - Divers projets liés à la méthanisation - Développement de l'agriculture biologique, - Développement de circuits courts : élevage, maraichage - Développement de pratiques innovantes, créatrices de valeur ajoutée - Opportunité de diversification de l'agriculture avec la culture de plantes aromatiques/médicinales 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de l'élevage (Perche Gouet) - Regroupement des exploitations - D'importantes difficultés pour les jeunes agriculteurs à s'installer aux vues du contexte économique actuel

Enjeux

L'Agriculture

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- La participation du territoire dans le maintien nécessaire de la pérennité des exploitations agricoles pourrait se traduire par des actions favorisant la transformation locale des produits agricoles.
- Développer des actions de communication pour une image positive de l'agriculture et promouvoir les produits qui en sont issus.
- Préserver la mise en place des systèmes de production pour une agriculture innovante.
- Favoriser le développement de filières courtes.
- Limiter le mitage des espaces agricoles, par un développement urbain s'appuyant sur une trame existante et veillant à pérenniser l'agriculture en périphérie, qui doit permettre de garantir les perspectives de maintien et de développement de l'activité agricole.
- Garantir le maintien de conditions d'exploitation viables : circulation du matériel agricole, accès aux parcelles, maintien de liaisons fonctionnelles entre les parcelles et les sièges d'exploitation...
- Assurer un meilleur équilibre entre les usagers du territoire (agriculteurs, promeneurs, cyclistes, touristes...) afin de trouver un « Vivre ensemble » constructif

La consommation foncière

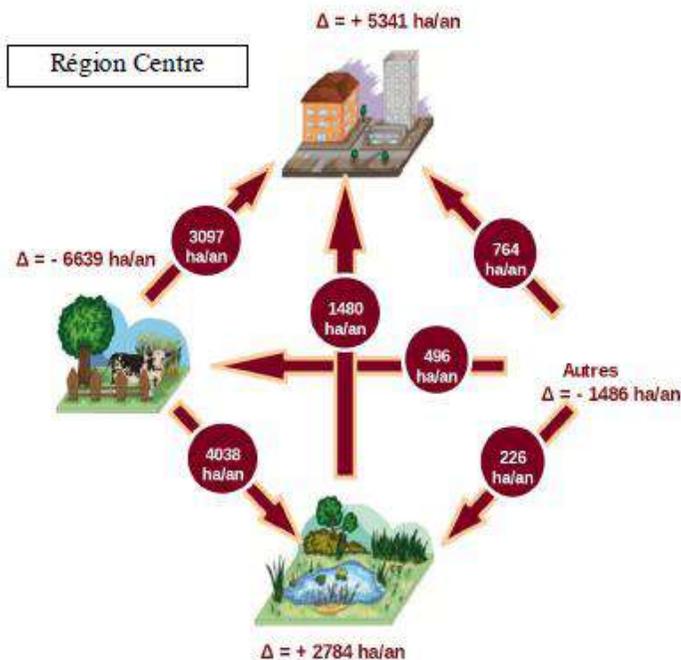
La région Centre Val de Loire: Une région moyennement urbanisée avec un rôle agricole majeur mais peu économe de son espace ces deux dernières décennies

La région Centre Val de Loire est urbanisée sur 9 % de son territoire ; ceci la place dans la moyenne nationale. Un peu moins boisé que les autres régions, le Centre Val de Loire se distingue par une forte occupation de son territoire par les activités agricoles (près des 2/3 de la superficie régionale).

Son rôle de première région céréalière européenne et plus globalement sa responsabilité dans la production alimentaire suggèrent une vigilance accrue quant à la préservation de sa ressource foncière.

Toutefois la région Centre Val de Loire se tient depuis deux décennies dans le peloton de têtes des régions concernées par la plus forte artificialisation de leurs sols.

Quatrième région la plus tendue, la région Centre Val de Loire ne peut néanmoins pas justifier, par ses caractéristiques socio- démographiques et économiques, d'une telle disparition de ses espaces dédiés à l'agriculture.



Tous les indicateurs actuels montrent que la région Centre Val de Loire est le siège d'un étalement urbain anormalement conséquent.

1. Par son coût social et économique :

- augmentation de la vulnérabilité des ménages modestes, captifs dans leurs parcours résidentiels et leurs choix de mobilité ;
- accroissement des dépenses non maîtrisées pour les collectivités (installation et entretien des voiries, réseaux, équipements, ...) ;
- éloignement des services d'une frange de plus en plus importante d'une population qui au contraire devrait pouvoir s'en rapprocher (vieillesse, accroissement de la mono-parentalité) ;
- développement de la vacance dans les zones d'activité.

2. Par son impact agricole :

- retrait des meilleures terres agricoles (50% des sols artificialisés récemment sont issus de terres agricoles de bonne ou très bonne qualité⁵) et pertes de production ;
- augmentation du prix du foncier agricole ;
- augmentation du mitage du territoire et morcellement des exploitations agricoles.

3. Par son impact environnemental rarement réversible :

- suppression d'habitats et de continuités écologiques ;
- accroissement de l'artificialisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux (et ses conséquences sur les zones urbanisées avec un risque renforcé d'inondation) ;
- augmentation de la pollution de l'air et de la production de gaz à effets de serre ;
- réduction des capacités de stockage en carbone.

Du fait de la part prise par l'urbanisation dans la perte des surfaces agricoles, de l'accélération de l'artificialisation des sols et des conséquences préjudiciables qu'a par ailleurs l'étalement urbain, réduire de moitié le rythme d'artificialisation des sols en région Centre Val de Loire d'ici 2020 paraît être l'objectif cohérent à poursuivre.

Cet objectif doit être décliné dans les modes de production de l'habitat, des zones d'activité et des infrastructures.

En matière de logement, la moitié de la production sert aujourd'hui à gérer le desserrement des ménages.

Cette tendance va mécaniquement vers une stabilisation dans un contexte, pour la région Centre Val de Loire, d'une atténuation progressive du rythme de croissance démographique (variant à l'horizon 2030 entre -0,4 à + 0,7 % par an selon les bassins démographiques) avec une forte augmentation de la part des ménages âgés dans la population.

Cet objectif doit être poursuivi concomitamment à celui d'une diminution sensible du nombre de logements à produire en extension urbaine par :

- une meilleure utilisation du foncier existant,
- une réduction de la rétention foncière,
- une amélioration de la part prise par le renouvellement urbain dans la production de logements et en particulier par le logement collectif
- et un travail sur la vacance du parc de logements, notamment en zone détendue.

Pour parvenir à l'objectif de diminution de moitié des surfaces artificialisées d'ici 2020, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification ne devraient pas dépasser les valeurs suivantes :

- milieu urbain : 300 à 500m²
- milieu péri-urbain/ pôle rural : 500 à 800 m²
- milieu rural : 800 à 1100 m²

S'agissant des activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activité existantes.

Des gains possibles viendront d'une réflexion nourrie à deux échelles :

– l'échelle du territoire (forcément supracommunale, et dans certains cas extradépartementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activité existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale ;

– l'échelle de la zone d'activité avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces « verts »...).

Données issues de la note de l'Etat « Consommation de l'espace en région Centre Val de Loire – Point de vue de l'Etat – Janvier 2012 »

Note de cadrage méthodologique sur l'étude de la consommation foncière entre 2002 et 2012

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays Dunois, un travail d'identification des zones urbanisées entre 2002 et 2012 a été réalisé à partir des données suivantes fournies par l'IGN (Mapinfo, Projection Lambert 93, borne Europe) :

- BD Ortho 50 cm 2002
- BD Ortho 50 cm 2012

Pour chaque commune, une carte représente la consommation foncière repérée entre 2002 et 2012 selon la légende suivante :



L'étude s'est déroulée en 2 temps :

1. Le repérage des surfaces construites en 2002
2. Le repérage des surfaces bâties entre 2002 et 2012

Délimitation des contours des surfaces bâties en 2002

La délimitation des surfaces bâties a été réalisée par photo-interprétation selon une observation morphologique en s'appuyant sur l'orthophotographie 2002.

Des polygones ont été dessinés autour des surfaces bâties en fonction du principe d'agglomération. Les enveloppes urbaines regroupent ainsi les constructions s'inscrivant en continuité les unes des autres et formant un ensemble unitaire. En revanche, le bâti isolé est pris en compte individuellement.

Exemple sur la commune de Bullainville :

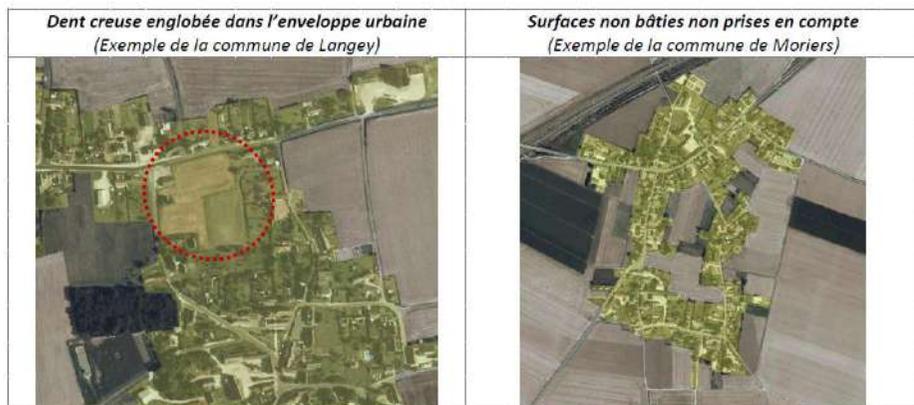


Exemple sur la commune de Dangeau :



Certaines zones non bâties ont été englobées dans l'enveloppe urbaine lorsqu'elles représentent des « dents creuses », permettant éventuellement d'envisager une opération d'aménagement.

Dans le cas de zones non bâties entourées par des constructions mais dont la taille représente de grandes superficies et de nombreuses parcelles, celles-ci ne sont pas intégrées à l'enveloppe urbaine.



Dans le cas de rupture de continuité, les limites morphologiques bâties ont été privilégiées.



Délimitation des zones de consommation foncière

En extension des surfaces bâties repérées en 2002, ont été recherchées les surfaces construites entre 2002 et 2012 par l'utilisation de l'orthophotographie 2012. Egalement, par photo interprétation, les zones concernées ont été délimitées et quantifiées par des polygones distinctifs en rouge.

Exemple sur la commune de Lannery :



Exemple sur la commune de Donnemain-Saint-Mamès :



I- Le potentiel repéré en densification (les « dents creuses »)

Les dents creuses sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis. L'urbanisation des dents creuses est un principe repris dans de très nombreux SCoT mais l'opérationnalité de ces secteurs se doit d'être affinée à l'échelle communale notamment dans le cadre des PLU/ PLUi.

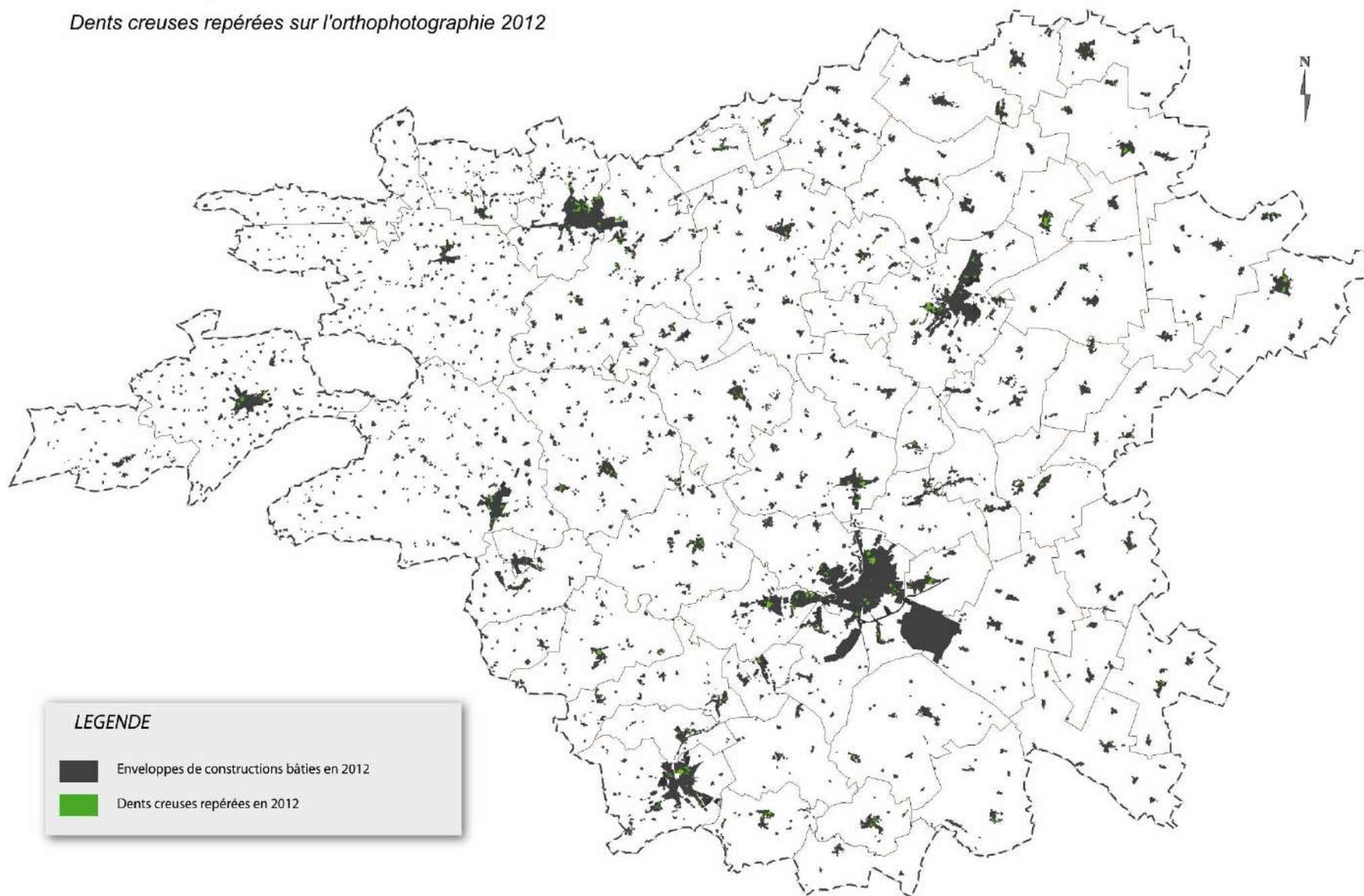
Un premier exercice d'identification et de quantification de ce potentiel a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT afin d'aider les communes à cerner le potentiel existant de densification à l'échelle de l'ensemble du territoire. A ce titre **environ 172 hectares de « dents creuses »** potentielles ont été repérés à l'échelle des 63 communes (Ancien périmètre SCoT sans les créations de nouvelles communes).

COMMUNE	Dents creuses en 2012	
	SURFACE	
	en ha	en m ²
Alluyes	1,5	14716,7
Arrou	6,0	59703,4
Autheuil	0,7	7055,5
Boisgasson	0,1	1282,8
Bonneval	14,1	141449,1
Bouville	1,6	16071,6
Brou	14,1	141464,8
Bullainville	0,4	3984,3
Bullou	1,8	17993,2
Chapelle-Guillaume	0,4	4397,2
Charray	0,3	2613,5
Châteaudun	16,3	163473,3
Châtillon-en-Dunois	3,7	36915,3
Civry	0,7	6638,3
Cloyes-sur-le-Loir	10,3	102818,5
Conie-Molitard	1,9	18701,1
Courtalain	1,1	10736,1
Dampierre-sous-Brou	1,7	16909,3
Dancy	0,9	9029,9

Dangeau	2,3	22569,1
Donnemain-Saint-Mamès	0,9	8718,9
Douy	1,3	13469,7
Flacey	0,7	7053,1
Gohory	1,5	14979,2
Jallans	3,5	35495,6
La Bazoche-Gouet	4,0	40317,7
La Chapelle-du-Noyer	1,0	9761,0
La Ferté-Villeneuve	2,9	29052,2
Langey	4,2	42348,2
Lanneray	2,9	28635,7
Le Gault-Saint-Denis	3,7	36987,8
Le Mée	1,0	9948,9
Logron	2,8	27533,0
Lutz-en-Dunois	0,7	7185,5
Marboué	7,1	70836,4
Meslay-le-Vidame	2,1	21075,0
Mézières-au-Perche	0,5	5390,9
Moléans	1,6	15725,6
Montboissier	0,4	3727,5
Montharville	0,2	2195,4
Montigny-le-Gannelon	1,9	19210,0
Moriers	5,1	51135,1
Moulhard	0,2	1542,0
Neuvy-en-Dunois	1,6	15682,4
Ozoir-le-Breuil	1,2	12154,3
Pré-Saint-Évroult	1,1	10541,5
Pré-Saint-Martin	0,2	2380,7
Romilly-sur-Aigre	3,2	31622,3
Saint-Christophe	0,8	8152,3
Saint-Cloud-en-Dunois	0,2	2274,9
Saint-Denis-les-Ponts	10,5	104779,1
Saint-Hilaire-sur-Yerre	1,3	13156,6
Saint-Maur-sur-le-Loir	0,3	2848,7
Saint-Pellerin	0,3	3072,3
Sancheville	5,1	50670,2
Saumeray	1,4	13693,8
Thiville	1,3	12759,7
Trizay-lès-Bonneval	1,3	12573,9
Unverre	1,0	9782,2
Villampuy	1,6	15842,9
Villiers-Saint-Orien	1,3	13405,9
Vitray-en-Beauce	1,4	14416,9
Yèvres	6,9	68843,5
TOTAL	172,0	1719501,2

ScoT du Pays Dunois

Dents creuses repérées sur l'orthophotographie 2012



II – Estimation de la consommation foncière entre 2002 et 2012

Compte tenu du dynamisme démographique et des objectifs fixés par les lois « grenelles », la question de la consommation foncière est au centre des réflexions menées à l'échelle du territoire. **Une première estimation de la consommation foncière a été effectuée sur la base des données du Mode d'occupation des sols entre 2002 et 2012.**

Cette estimation a été affinée et complétée par l'ensemble des 63 communes du territoire afin de déterminer au mieux la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années.

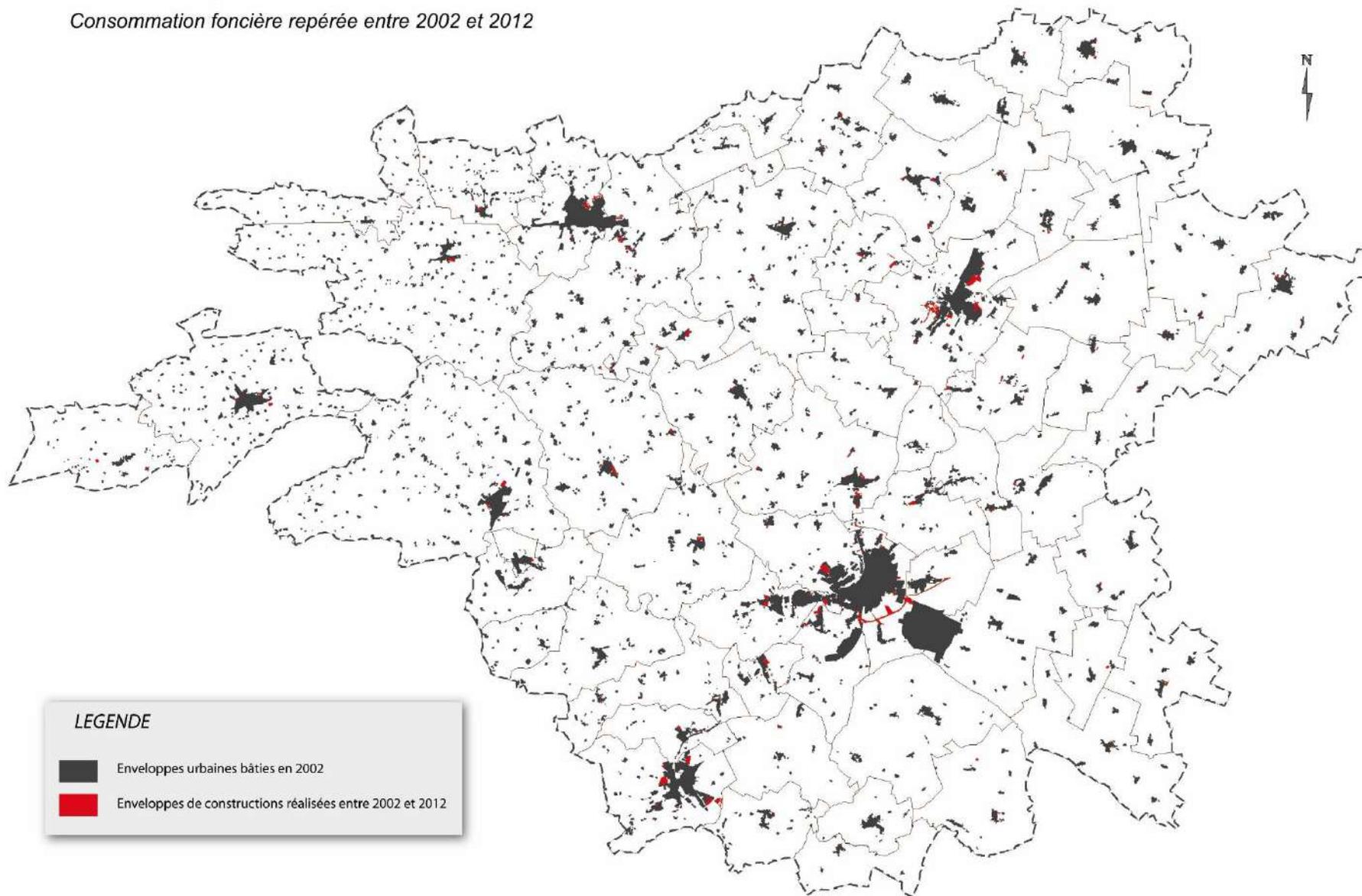
Entre 2002 et 2012, les espaces artificialisés ont progressé de 32,6 hectares par an en moyenne, soit 326,1 hectares au total sur la période.

COMMUNE	Conso foncière 2002-2012	
	SURFACE	
	en ha	en m ²
Alluyes	4,9	48998,1
Arrou	9,1	90742,3
Autheuil	1,2	11852,7
Boisgasson	0,3	3222,4
Bonneval	46,8	467702,8
Bouville	0,9	9062,2
Brou	9,9	99409,4
Bullainville	1,1	10579,0
Bullou	0,6	5851,6
Chapelle-Guillaume	2,3	22811,7
Charray	0,5	5256,3
Châteaudun	51,2	512441,7
Châtillon-en-Dunois	7,4	73754,7
Civry	2,0	20460,6
Cloyes-sur-le-Loir	29,6	295919,8
Conie-Molitard	1,7	16710,0
Courtalain	1,9	18958,1
Dampierre-sous-Brou	4,0	39850,7
Dancy	1,4	13550,4

Dangeau	3,6	35742,5
Donnemain-Saint-Mamès	5,9	59453,0
Douy	7,5	74747,6
Flacey	1,0	10427,9
Gohory	5,7	57216,9
Jallans	6,6	66410,4
La Bazoche-Gouet	8,2	82482,0
La Chapelle-du-Noyer	11,1	110559,1
La Ferté-Villeneuve	0,2	2111,8
Langey	0,6	5988,1
Lanneray	3,3	33141,5
Le Gault-Saint-Denis	1,3	12618,7
Le Mée	2,5	25102,6
Logron	0,8	7730,2
Lutz-en-Dunois	0,5	5177,9
Marboué	10,9	109261,5
Meslay-le-Vidame	4,1	41026,2
Mézières-au-Perche	0,6	6307,7
Moléans	2,2	22066,1
Montboissier	2,2	21966,5
Montharville	0,7	7154,4
Montigny-le-Gannelon	2,4	24474,8
Moriers	1,9	19026,1
Moulhard	1,3	12714,5
Neuvy-en-Dunois	2,4	24486,3
Ozoir-le-Breuil	1,2	12389,8
Pré-Saint-Évroult	1,5	15375,5
Pré-Saint-Martin	0,7	6603,3
Romilly-sur-Aigre	0,3	3146,7
Saint-Christophe	0,3	3101,0
Saint-Cloud-en-Dunois	1,3	13102,0
Saint-Denis-les-Ponts	9,1	90535,0
Saint-Hilaire-sur-Yerre	3,8	38347,6
Saint-Maur-sur-le-Loir	5,4	53621,1
Saint-Pellerin	1,3	13081,8
Sancheville	3,9	38922,6
Saumeray	3,7	36612,6
Thiville	0,7	7267,1
Trizay-lès-Bonneval	6,7	67329,9
Unverre	7,1	71046,5
Villampuy	2,3	23013,5
Villiers-Saint-Orien	1,4	13896,3
Vitray-en-Beauce	1,1	11217,9
Yèvres	9,8	98341,3
TOTAL	326,1	3261480,4

ScoT du Pays Dunois

Consommation foncière repérée entre 2002 et 2012



L'armature urbaine

L'armature territoriale

Un pôle structurant, trois pôles secondaires et quatre pôles de proximité

L'analyse de l'offre en équipements et services, de l'offre en transports, des données démographiques et économiques, a permis de déterminer la structure territoriale.

L'armature territoriale retenue est la suivante :

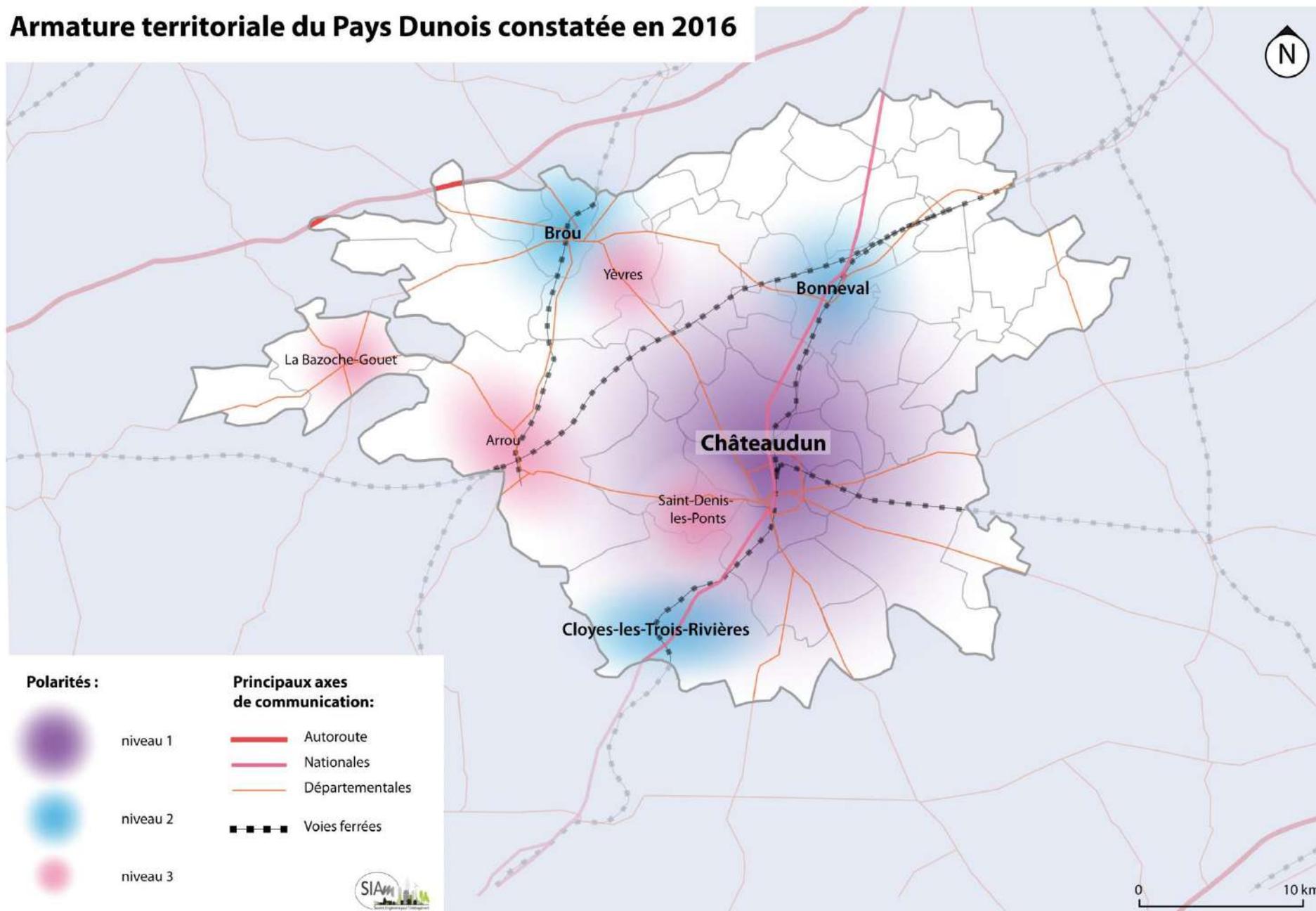
- **Un pôle structurant** : Châteaudun ;
- **Trois pôles secondaires** : Bonneval, Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières;
- **Quatre pôles de proximité** : Saint-Denis-les-Ponts ; Arrou ; La Bazouche-Gouet et Yèvres ;
- **Trente-neuf communes** identifiées comme villages.

Cette armature sera la base des travaux menés tout au long de l'élaboration du SCoT.

Les pondérations utilisées sont les suivantes :

- 1 point pour 5 équipements (source : INSEE BPE 2014) ;
- 1 point pour 100 habitants (source : INSEE RP 2012) ;
- 1 point pour 50 emplois (source : INSEE RP 2012).

Armature territoriale du Pays Dunois constatée en 2016



L'armature territoriale constatée en 2016

	Equipements BPE (2014)		Population (Insee 2013)		Emplois (Insee 2013)		Total	Typologie
	Nb	Point(s)	Nb	Point(s)	Nb	Point(s)	Point(s)	
Châteaudun	501	100	13264	133	7398	148	381	Pôle de niveau 1
Bonneval	188	38	4919	49	2472	49	136	Pôle de niveau 2
Cloyes les Trois Rivières	156	31	5828	58	1346	27	116	Pôle de niveau 2
Brou	158	32	3411	34	1772	35	101	Pôle de niveau 2
Arrou	103	21	3861	39	822	16	76	Pôle de niveau 3
Saint-Denis-les-Ponts	66	13	1707	17	576	12	42	Pôle de niveau 3
Yèvres	54	11	1701	17	315	6	34	Pôle de niveau 3
La Bazoche-Gouet	46	9	1234	12	567	11	33	Pôle de niveau 3
Villemaury	35	7	1480	15	365	7	29	
Marboué	42	8	1104	11	311	6	26	
Unverre	34	7	1241	12	221	4	24	
La Chapelle-du-Noyer	26	5	1093	11	195	4	20	
Sancheville	27	5	850	9	276	6	19	
Dangeau	29	6	934	9	134	3	18	
Alluyes	16	3	766	8	128	3	13	
Jallans	10	2	814	8	85	2	12	
Le Gault-Saint-Denis	13	3	672	7	95	2	11	
Logron	17	3	582	6	84	2	11	
Lanneray	11	2	573	6	116	2	10	
Donnemain-Saint-Mamès	8	2	704	7	30	1	9	
Bouville	11	2	576	6	61	1	9	
Moléans	12	2	472	5	78	2	9	

Meslay-le-Vidame	11	2	537	5	36	1	8	
Dampierre-sous-Brou	8	2	493	5	83	2	8	
Saumeray	8	2	469	5	53	1	7	
Villampuy	10	2	342	3	60	1	7	
Saint-Maur-sur-le-Loir	5	1	426	4	48	1	6	
Conie-Molitard	8	2	386	4	20	0	6	
Thiville	7	1	354	4	38	1	6	
Vitray-en-Beauce	8	2	357	4	26	1	6	
Neuvy-en-Dunois	5	1	323	3	70	1	6	
Gohory	7	1	328	3	36	1	5	
Pré-Saint-Évroult	6	1	290	3	48	1	5	
Trizay-lès-Bonneval	3	1	330	3	21	0	4	
Montboissier	1	0	328	3	40	1	4	
Bullou	4	1	245	2	46	1	4	
Chapelle-Guillaume	2	0	195	2	88	2	4	
Dancy	2	0	216	2	30	1	3	
Moulhard	5	1	149	1	32	1	3	
Flacey	2	0	212	2	24	0	3	
Moriers	1	0	215	2	28	1	3	
Pré-Saint-Martin	4	1	183	2	4	0	3	
Villiers-Saint-Orien	4	1	165	2	8	0	3	
Saint-Christophe	3	1	147	1	8	0	2	
Mézières-au-Perche	0	0	134	1	16	0	2	
Montharville	2	0	95	1	10	0	2	
Bullainville	2	0	108	1	0	0	1	

