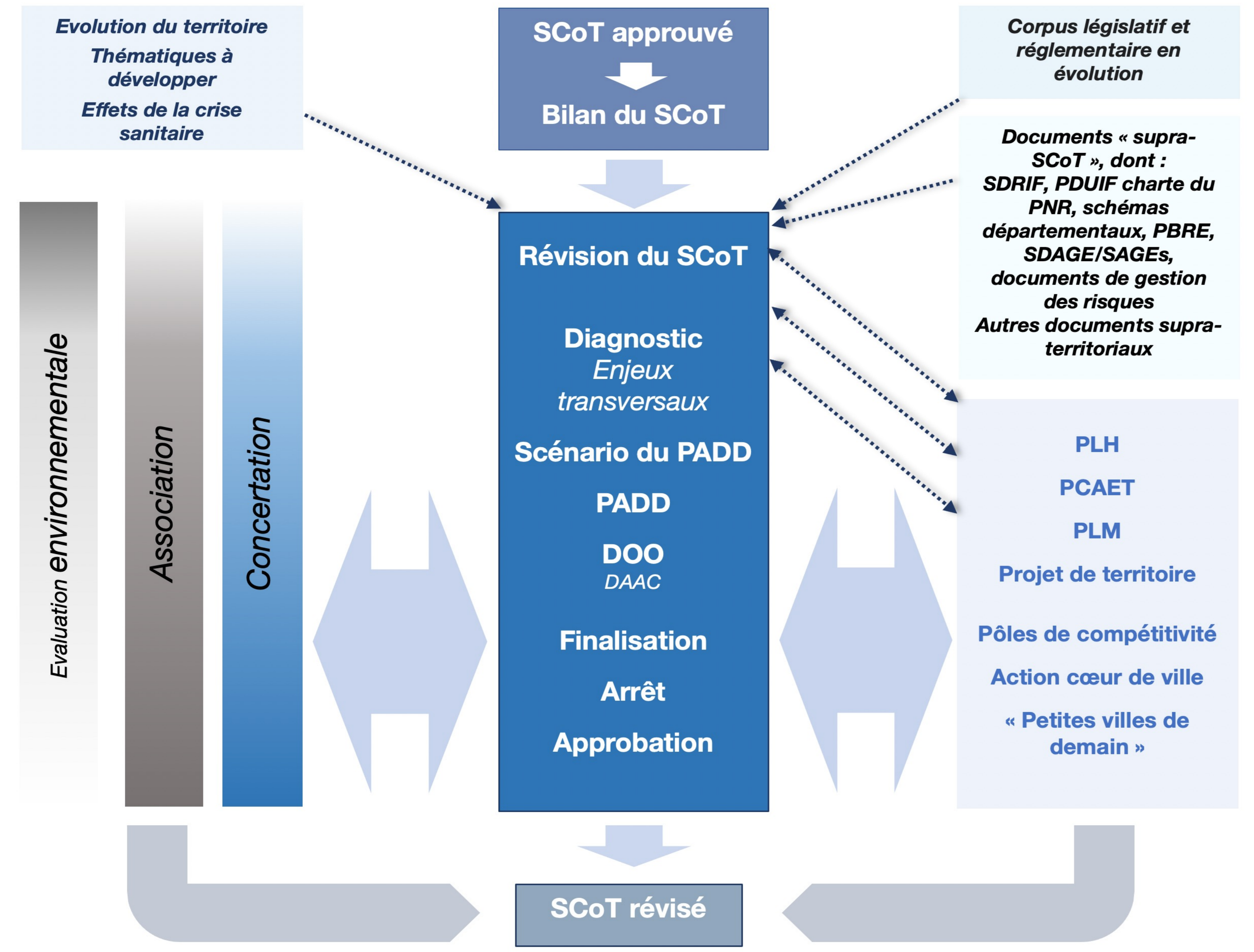


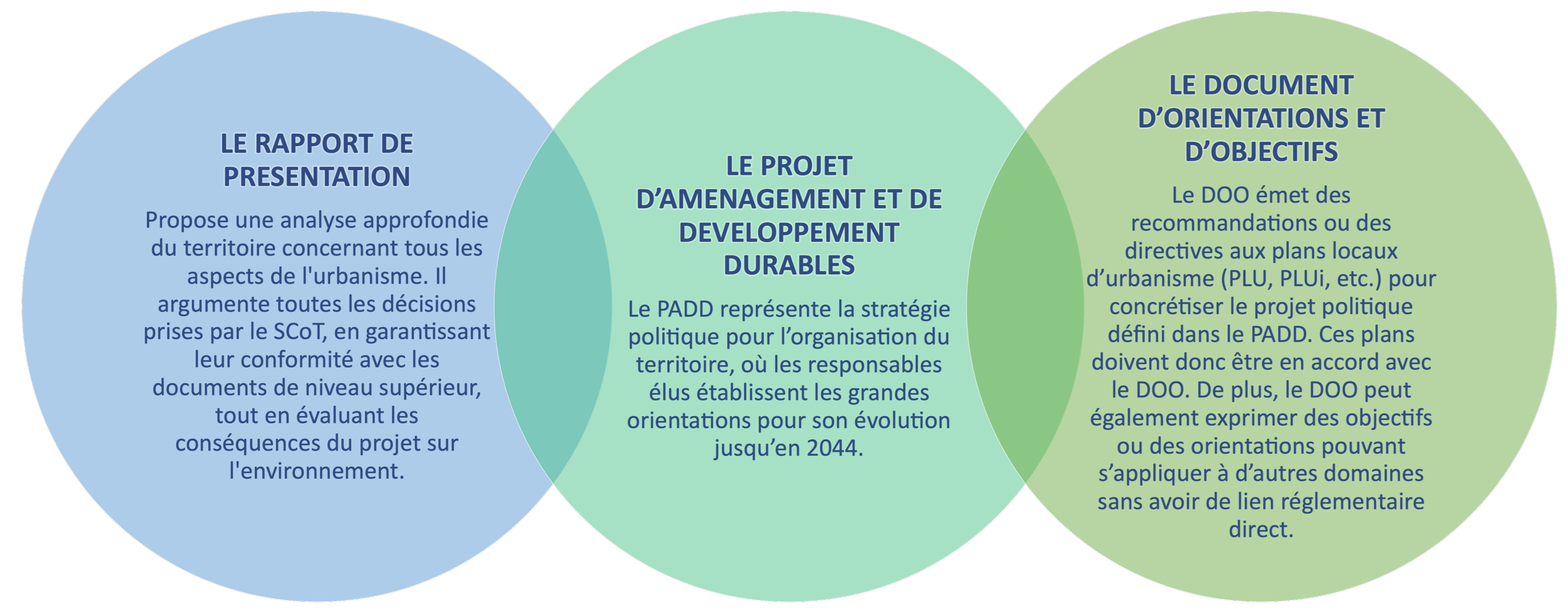
Le SCOT est un document d'urbanisme et de planification de l'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années :

- ✓ Il vise à planifier et organiser le développement d'un territoire
- ✓ Il intègre des orientations stratégiques pour le développement économique, social, environnemental et urbain du territoire
- ✓ Il assure la coordination des politiques publiques d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de transport, d'environnement, etc.

Prendre en compte les documents supérieurs



COMPOSITION



LE RAPPORT DE PRESENTATION

Propose une analyse approfondie du territoire concernant tous les aspects de l'urbanisme. Il argumente toutes les décisions prises par le SCoT, en garantissant leur conformité avec les documents de niveau supérieur, tout en évaluant les conséquences du projet sur l'environnement.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD représente la stratégie politique pour l'organisation du territoire, où les responsables élus établissent les grandes orientations pour son évolution jusqu'en 2044.

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Le DOO émet des recommandations ou des directives aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.) pour concrétiser le projet politique défini dans le PADD. Ces plans doivent donc être en accord avec le DOO. De plus, le DOO peut également exprimer des objectifs ou des orientations pouvant s'appliquer à d'autres domaines sans avoir de lien réglementaire direct.

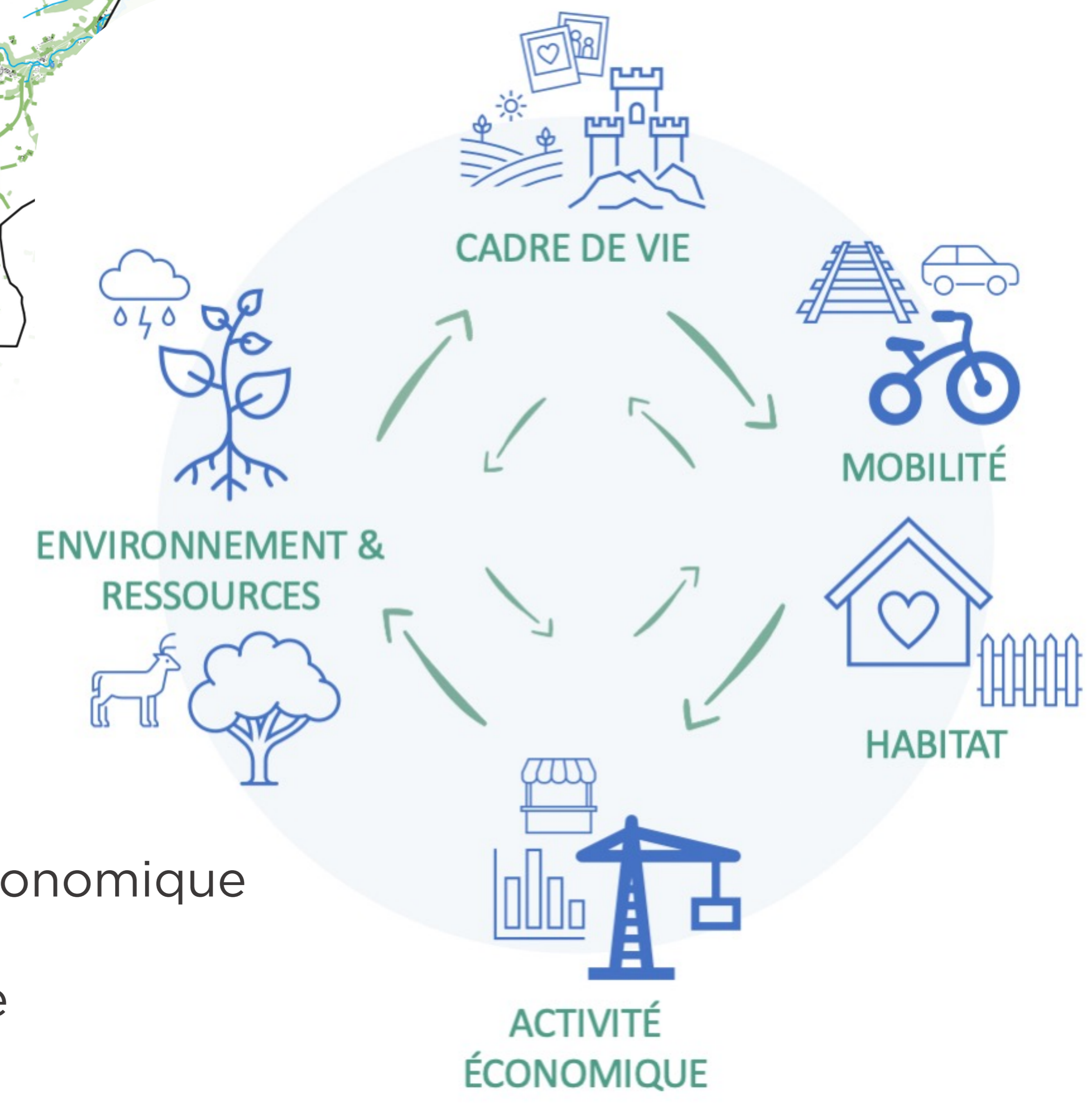
ET LE SCOT DE RAMBOUILLET TERRITOIRES ?



636,4 km²
1 EPCI, 36 communes
79 058 habitants

37 649 logements
89 % de résidences principales

24 646 emplois pour
38 095 actifs



3 OBJECTIFS DU PADD

- Renforcer l'attractivité économique
- Promouvoir un urbanisme responsable
- Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales





Une production de logement toujours importante

- 37 649 logements en 2020, près du triple qu'en 1968
- Un ralentissement de la croissance depuis les années 2010
- Une production de logements
- Un taux de croissance annuelle moyen d'environ 1% depuis les années 2000, variant selon les communes (ex: Rambouillet avec +8%)



Des prix de l'immobilier sous l'influence de Paris

- 2 860 € du m2 en moyenne entre 2014 et 2022
- En augmentation chaque année



Un parc social en croissance

- 9% de logements sociaux en 2022 (16% environ à l'échelle nationale)
- Une évolution moyenne annuelle de plus de 2%
- 29% du parc social construit après 2000
- Réparti dans 7 communes



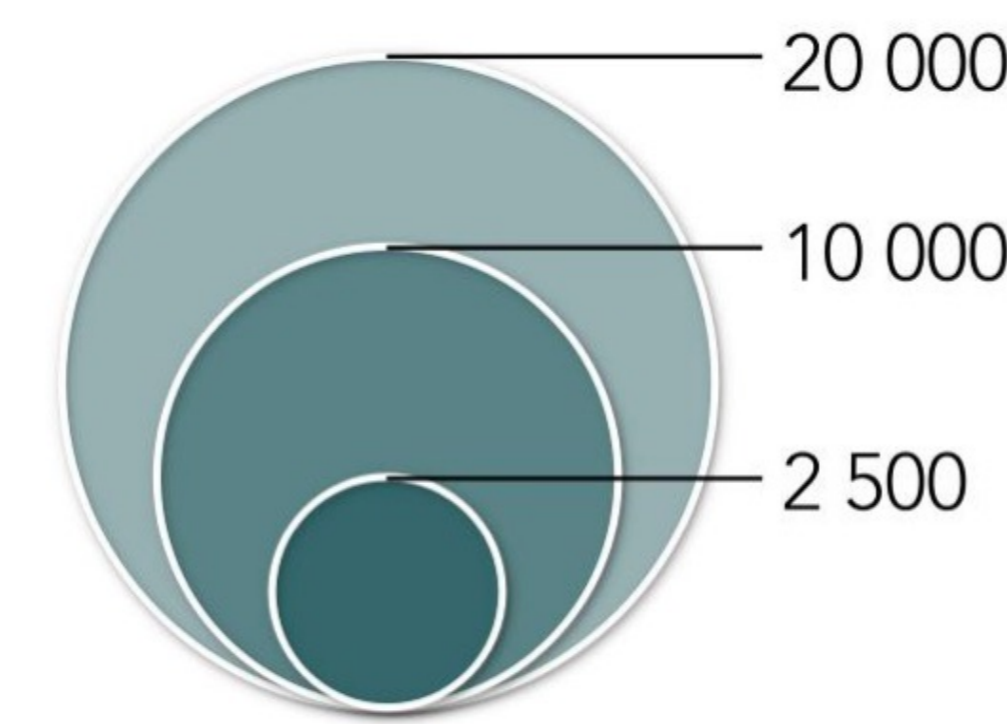
Un parc dominé par les maisons et résidences principales

- 7% de logements vacants en 2020, mais en augmentation chaque année
- 89% de résidences principales
- 67% de maisons et 48% de logements ont 4 pièces ou +
- Un besoin important de rénovation énergétique

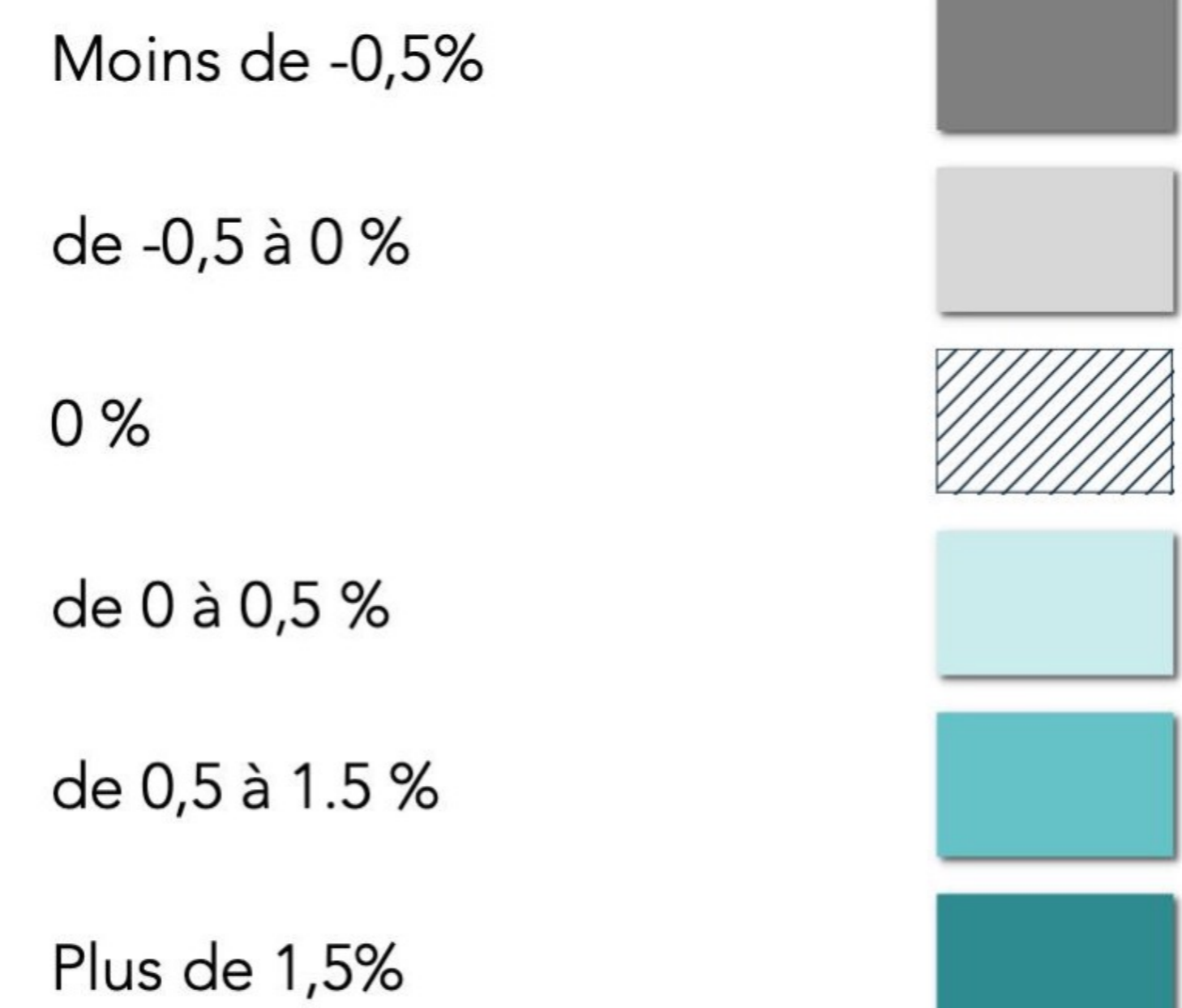
SYNTHÈSE

- ❖ Une production de logement qui se maintient avec une croissance du nombre de logements
- ❖ Un parc dominé par les maisons de grande taille en résidence principale
- ❖ Des difficultés d'accès au logement

Le logement en 2019

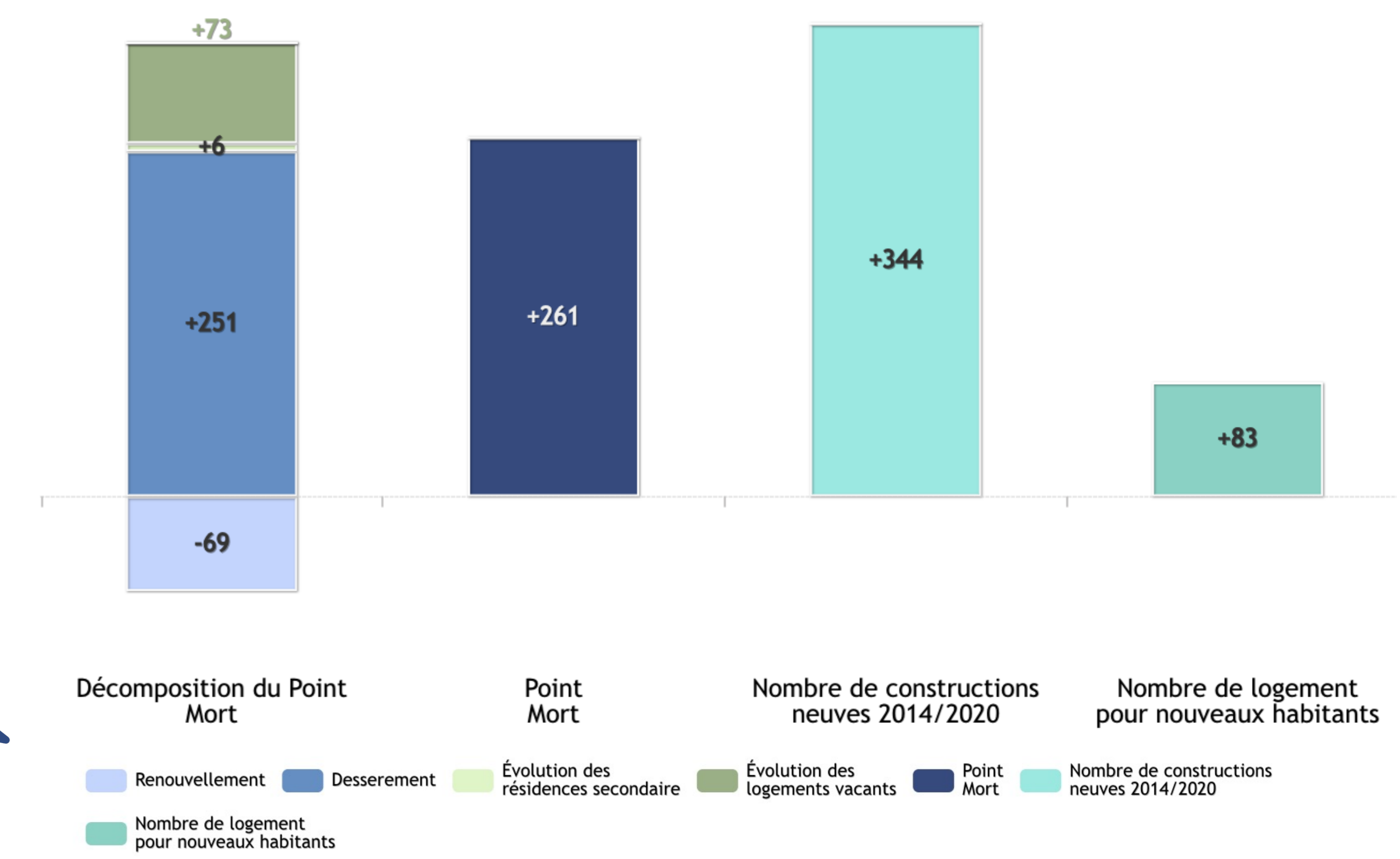
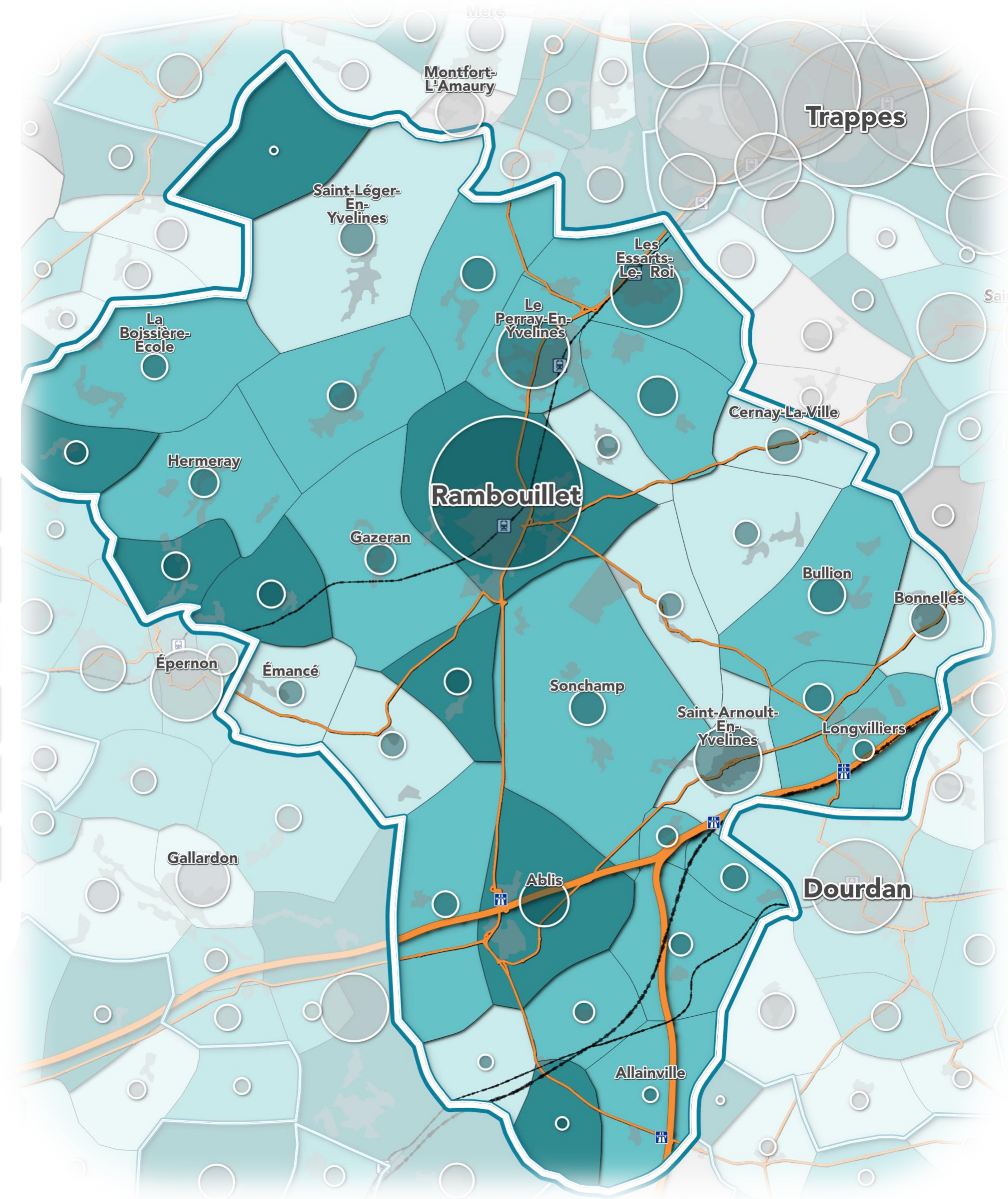


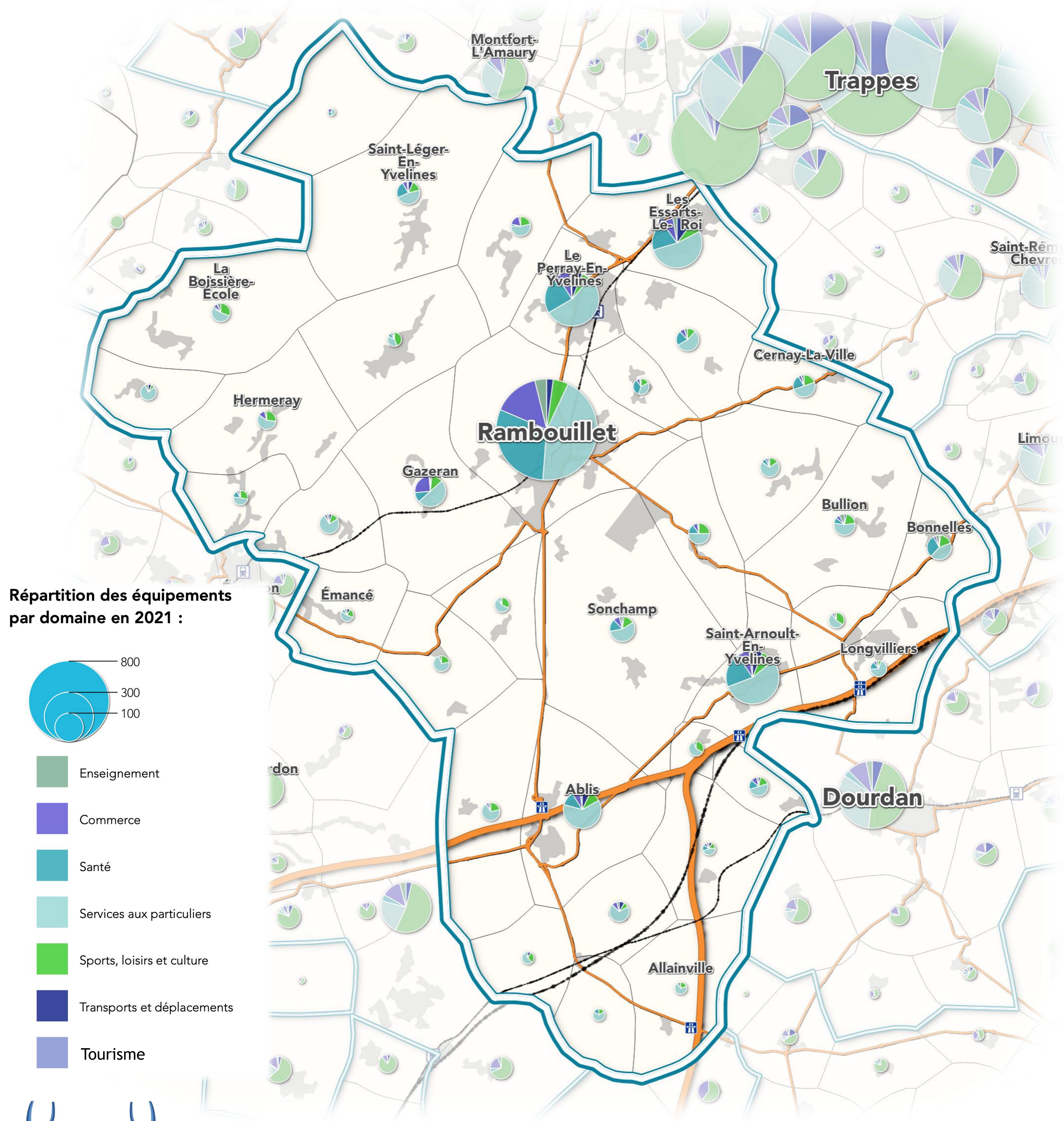
Évolution moyenne annuelle du logement entre 2013 et 2019 :



La notion de point mort désigne le nombre théorique annuel de nouveaux logements à construire pour assurer un maintien de la population déjà présente sur un territoire. Il intègre le desserrement des ménages, l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires, et la réhabilitation ainsi que la construction neuve.

Ici, le nombre de constructions neuves est de 344, les besoins en logement pour le maintien de la population sont de 261 logements. Il reste alors 83 logements pour l'accueil de nouvelle population





Répartition des équipements par domaine en 2021 :

- 800
- 300
- 100
- Enseignement
- Commerce
- Santé
- Services aux particuliers
- Sports, loisirs et culture
- Transports et déplacements
- Tourisme

SYNTHÈSE

- ❖ Des équipements importants, mais inégalement répartis
- ❖ Un commerce intermédiaire (supermarché, magasins de vêtements...) très présent
- ❖ Un potentiel touristique pouvant être valorisé
- ❖ Un réseau routier dense
- ❖ Des transports en commun efficaces malgré une faible densité de population
- ❖ Le développement des mobilités douces pénalisé par une infrastructure cyclable insuffisante
- ❖ Des trajets domicile-travail fréquents et longs, sous influence de l'agglomération parisienne



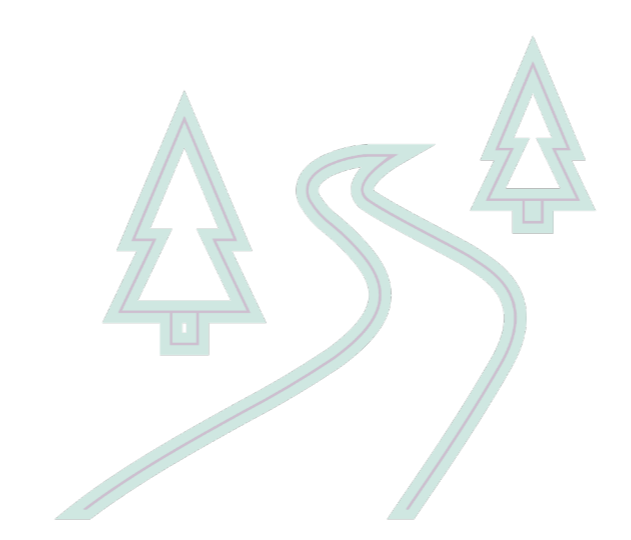
Une densité d'équipements relativement élevée mais inégalement répartie

- Un niveau d'équipement de 301 pour 10 000 habitants, supérieur que les territoires alentours
- 73% d'équipements de proximité
- Principalement concentré dans les plus grandes communes
- Des services médicaux relativement bien implantés en comparaison avec les territoires voisins, notamment pour les généralistes



Le commerce concentré à Rambouillet, principalement d'un niveau intermédiaire

- 246 commerces, 52% à Rambouillet
- Une armature commerciale concentrée sur les axes Rambouillet-Les Essarts et à Saint-Arnoult



Un tourisme polarisé par la forêt de Rambouillet

- Une offre de tourisme marchand limité avec 9 hôtels, 2 campings offrant 1 680 lits (2018), situés à 85% à Rambouillet
- Une capacité d'hébergements touristiques (lits marchands + résidences secondaires) de + 8 799, plus grande dans les communes du Nord du Territoire du fait de la forêt



Des déplacements internes guidés par la voiture et les transports en commun

- 65% des actifs se rendent au travail en voiture, 23% utilisent les transports en communs
- Autoroutes, voies rapides et de nombreuses départementales, positionnant le territoire à 45 min environ de Paris
- 4 gares (TER, ligne N) et 40 lignes de bus traversent le territoire



Une insuffisance des infrastructures cyclables et un développement des mobilités nouvelles

- 65% des actifs se rendent au travail en voiture, 23% utilisent les transports en communs
- Autoroutes, voies rapides et de nombreuses départementales, positionnant le territoire à 45 min environ de Paris
- 4 gares (TER, ligne N) et 40 lignes de bus traversent le territoire





Un territoire de contrastes économiques forts

- Un chômage à 4,5% au 2^e trimestre 2022, l'un des plus faibles de France
- L'un des plus bas taux de pauvreté de France, 5%, et le revenu médian le plus élevé des zones d'emploi françaises : 28 920 €
- Une croissance rapide de l'emploi jusqu'en 2009, où les emplois commencent à diminuer (-0,3% chaque année entre 2014 et 2020)



Un espace avant tout résidentiel

- 24 646 emplois pour 38 095 actifs (occupés et chômeurs) en 2020
- Un taux de concentration de l'emploi (emplois occupés pour 100 actifs) égal à 71%, le territoire abrite plus d'actifs résidents que d'emplois.
- Plus de la moitié des emplois sont localisés à Rambouillet et un taux de concentration supérieur à 100%
- Un territoire qui capte les revenus franciliens, grâce à son attractivité résidentielle



Une économie tertiaire et présenteielle

- 2/3 des emplois correspondent à la sphère présenteielle (basée sur la production de biens/services pour les personnes, permanentes ou non, du même territoire)
- 32% des actifs sont des cadres et professions intellectuelles supérieures, avec une augmentation de +15% (+1 593) entre 2014 et 2020
- 28% des professions intermédiaires

Une place importante de l'agriculture sur le territoire

- 36% du territoire correspond à des surfaces agricoles, principalement pour des céréales au Sud du territoire
- Une agriculture principalement exportatrice
- Un développement du Bio, avec 5% des surfaces agricoles, x6 depuis 2011
- 51% des espaces naturels, un atout touristique et pour la sylviculture

SYNTHÈSE

- ❖ Des flux économiques largement alimentés de l'extérieur
- ❖ Une situation stratégique, mais qui ne bénéficie pas à toutes les communes de manière homogène
- ❖ Des indicateurs d'emplois en demi-teinte
- ❖ Une domination des emplois présentsiels et des activités tertiaires à haute valeur ajoutée
- ❖ Une activité agricole qui se maintient

