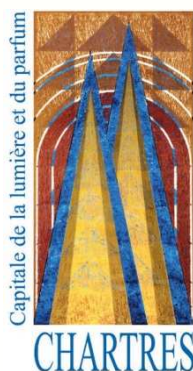


# Ville de Chartres



## Plan Local d'Urbanisme *1c. Justifications des choix retenus*

*Juin 2015*

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°14/314 du 08 septembre 2014	Du 02 février au 04 mars 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015



# SOMMAIRE

<b>I. Le choix d'un scénario de développement volontariste et durable pour Chartres</b>	<b>7</b>
1. Scénarios prospectifs et stratégie de territoire .....	9
2. Les besoins générés par le scénario choisi - scénario 3 « Une relance dynamique de la croissance » .....	15
<b>II. Justification des choix retenus pour le établir le PADD .....</b>	<b>17</b>
1. Axe 1 : Un territoire dynamique et rayonnant .....	19
2. Axe 2 : Une ville en cohésion avec son environnement .....	23
3. Axe 3 : Un développement exemplaire .....	26
<b>III. Motifs de la délimitation des zones et de la définition des règles qui y sont applicables.....</b>	<b>31</b>
1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme .....	33
2. Grands principes d'élaboration du zonage .....	34
3. Justification des règles retenues dans les zones urbaines.....	41
4. Justification des règles retenues dans les zones à urbaniser.....	52
5. Justification des règles retenues dans les zones naturelles.....	56
<b>IV. Justifications des choix retenus dans l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>59</b>
1. Préambule .....	61
2. OAP n° 1 et 2 : Boulevards.....	62
3. OAP n°3 : Hubert Latham .....	63
4. OAP n°4 : Aligre .....	64
5. OAP n°5 : Croix Jumelin .....	65
6. OAP n°6 : Saint Martin .....	66
7. OAP n°7 : Grand Faubourg .....	67
8. OAP n°8 : Plateau Nord Est.....	69
<b>V. Exposé des motifs des changements apportés au PLU.....</b>	<b>71</b>
1. Les objectifs du Plan Local d'urbanisme de 2004 .....	73
2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme de 2014 .....	73
3. Evolution du zonage et du règlement .....	75
4. Traduction des principes du développement durable dans les pièces du PLU .....	91
<b>VI. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme .....</b>	<b>95</b>
1. La Charte de développement durable du Pays Chartrain.....	97

2.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Chartres Métropole	97
3.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH) .....	98
4.	Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) .....	99
5.	Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage .....	100
6.	Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) .....	100
<b>VII. Les indicateurs de suivi .....</b>		<b>101</b>
1.	Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU	103

## **Article R.123-2**

### **« Le rapport de présentation :**

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »



# **I. LE CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT VOLONTARISTE ET DURABLE POUR CHARTRES**





# **1. Scénarios prospectifs et stratégie de territoire**

Destinés à orienter le niveau d'engagement et la stratégie de développement de la collectivité à moyen terme, les scénarii prospectifs ont été élaborés à partir du RGP 2009 de l'INSEE et des données SITADEL relatives à la construction neuve.

En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes : combien d'habitants à l'horizon 2025 ? Quel volume de logements et d'équipements publics nécessaires pour les accueillir ? Quels impacts sur le niveau de consommation foncière et quelles opportunités d'évolution du tissu existant ?

Les scénarios suivants ont pris pour indicateur d'entrée la démographie et le nombre de logement à construire. Néanmoins, il ne s'agira pas uniquement de construire du logement pour accueillir les nouveaux ménages. Il convient également de développer l'emploi, les infrastructures de transports, les équipements et services à la population.

Au regard des enjeux dégagés par le diagnostic, quatre scénarios prospectifs ont été élaborés en considérant deux modalités de progression du parc de logement afin de répondre aux besoins générés par les projections démographiques envisagées :

- la livraison de logements neufs dans le cadre d'opérations mixtes ou résidentielles ;
- la réhabilitation du parc résidentiel existant permettant notamment la remise sur le marché de logements vacants.

## **Scénario 1 : « Une stabilisation de la population »**

### **- Calcul du point mort**

Le premier scénario d'évolution propose un enrayment du processus de décroissance démographique enregistré à l'échelle du territoire communal depuis la fin des années 1990 (perte nette de plus de 1 300 habitants entre 1999 et 2008, soit un taux d'évolution global négatif de -3,1% sur la période). Celui-ci ambitionne donc l'inversion de la tendance et la stabilisation de la population municipale à l'horizon 2025 au niveau de 2008, soit 39 160 habitants.

Ce premier scénario de stabilisation de la population nécessite la livraison de nouveaux logements à terme. La tendance structurelle à la diminution de la taille moyenne des ménages (décohabitation des jeunes, opérations, vieillissement démographique), le renouvellement du parc de logement (démolitions, changement de destination notamment) et la variation de la vacance induisent des besoins en construction neuve sans pour autant que la structure et les projections démographiques soient modifiées. En bref, même si la population d'une commune n'augmente pas, le parc de logement doit, lui, évoluer. Ce phénomène est appelé le « point mort ».

Il convient donc de déterminer le point mort prospectif permettant d'assurer la stabilisation de la population à l'horizon 2025. L'estimation des besoins en logements neufs est réalisée à partir d'hypothèses définies à travers l'analyse des variables suivantes au cours des vingt dernières années :

- **Le renouvellement du parc de logements**

Parallèlement à la livraison de nouveaux logements, certains sont démolis ou affectés à une autre destination (surfaces commerciales, de bureau, etc.). A l'inverse, des locaux d'activité peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être calculé en réalisant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logement au cours d'une même période.

	Nombre de logements construits (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
<b>1990-1999</b>	2 113	1 962	151
<b>2000-2008</b>	1 531	1 201	330

Le renouvellement annuel du parc correspond à environ 0,01%/ an du parc de logements entre 1990 et 1999. Le taux de renouvellement du parc de logements a été particulièrement élevé entre 1999 et 2008 (+0,19% par an) en raison de la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Beaulieu, entraînant de nombreuses démolitions de logements. En effet, les opérations de démolition/reconstruction nécessitent le relogement de certains habitants contribuant ainsi à augmenter la vacance.

Sur la période 2009-2025, le taux de renouvellement urbain a été fixé à 0,20%/ an de façon à intégrer les opérations de démolitions/ reconstructions dans le cadre de projets résidentiels en renouvellement urbain. Ainsi, la construction de 676 logements sera donc nécessaire afin de répondre aux effets du processus de renouvellement du parc.

- **Le desserrement des ménages**

Dans le prolongement des tendances nationales, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages est mis en évidence par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (accroissement du nombre de divorces, de personnes célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations en début de parcours résidentiel, etc.).



La taille moyenne des ménages chartrains a reculé de près d'-1% entre 1990 et 1999, et de -0,91%/an sur la période 2000-2007, entraînant la diminution d'une demi-personne en moyenne par ménage en moins de 20 ans (2,38 en 1990, 2 en 2008).

Les hypothèses retenues sur la période 2008-2025 s'inscrivent dans une tendance de réduction de la taille des ménages tout en intégrant un ralentissement de ce phénomène à moyen terme. Sur la période, le desserrement des ménages a été calculé à partir d'une diminution de l'ordre de -0,5%/an pour atteindre en 2025 une population des ménages moyenne d'1,84 habitant.

Sur la période 2009-2025, 1 721 logements devront être construits pour répondre au desserrement des ménages et donc maintenir la population communale.

**- La variation de la vacance, du parc de résidences secondaires et des logements occasionnels**

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché local de l'immobilier et éviter les risques de blocages dans la chaîne de logements. Un taux supérieur à 6% de vacance est toutefois révélateur du manque d'attractivité du parc de logements et témoigne d'une inadéquation entre offre et demande en produits résidentiels.

	1990-1999	1999-2008
Nbre de LV, RS et LO	+39	+343

La part des résidences secondaires et des logements vacants a augmenté entre 1999 (9,3%) et 2008 (11,1%).

L'hypothèse retenue pour la construction des scénarios envisage une résorption graduelle du taux de vacance, estimée à 10,5% sur la période 2009-2013 et à 9,5% entre 2014 et 2025. La réduction de l'indice de vacance anticipe la remise sur le marché de logements vacants, éventuellement après réhabilitation sur le parc ancien dégradé.

**Evolution du point mort entre 1990 et 2009**

	1990-1999	2000-2008
Renouvellement	151	330
Desserrement	1 552	1 534
Vacance et RS	39	343
Point mort	1 742	2 207
Point mort annuel	194	245

Sur la période 1990-1999, le point mort nécessaire au maintien de la population s'établissait à 1 742 logements. Or, plus de 2 110 logements ayant été livrés sur la période, l'effet démographique généré par la rythme de construction a permis d'accroître la population

chartraine de 807 habitants pour atteindre une population des ménages de 40 402 habitants en 1999.

Sur la période 2000-2008, la livraison de 2 207 logements aurait permis le maintien de la population communale. Or, seulement 1 531 logements ont été mis sur le marché, la commune a enregistré une population municipale de 39 159 habitants, soit une perte démographique nette de 1 243 habitants.

#### Estimation du point mort prospectif entre 2008 et 2025

	2009-2013	2014-2025
Renouvellement	189	487
Desserrement	477	1 244
Vacance et RS	70	115
Point mort	736	1 846
Point mort annuel	147	154

La stabilisation de la population municipale sera rendue possible par la livraison de près 2 582 logements sur la période 2009-2025, soit une moyenne annuelle de 152 logements.

## Scénario 2 : « Une reprise modérée de la croissance »

Le second scénario envisage une reprise modérée du rythme de la croissance démographique, sur un rythme annuel moyen similaire aux taux de croissance enregistré à l'échelle communale entre 1990 et 1999 et estimé à 0,2%/an.

2009-2025		
Objectif démographique à l'horizon 2025	Nbre de logements à construire	Nbre de logements à construire / an
<b>40 500</b>	3 154	186

Sur la période 2009-2025, le nombre de logements à livrer annuellement pour permettre le maintien de la population municipale s'établit à 186 logements (point mort). La réalisation du second scénario envisageant l'accueil de 1 378 habitants supplémentaires à terme implique la livraison totale de 3 154 logements entre 2009 et 2025.

Peu ambitieux, les deux premiers scénarios ne traduisent pas le volontarisme affiché par la Ville en matière d'accueil de nouveaux ménages. A vocation essentiellement pédagogique, ces scénarios ont été écartés.

## Scénario 3 : « Une relance dynamique de la croissance »

Souhaitant infléchir la dynamique de décroissance démographique enregistrée depuis la fin des années 1990, la Ville souhaite impulser une stratégie volontariste d'accueil de nouveaux ménages et envisage, à terme, de tendre vers le seuil de 45 000 habitants (44 850 habitants précisément).

Ce scénario ambitieux est principalement justifié par l'utilisation des opportunités de développement urbain liées aux volumes résidentiels programmés dans le cadre des projets structurant (Plateau nord-ouest et nord-est, opération en extension, ANRU Beaulieu, opérations Rechèvres et Roseraie en renouvellement notamment), puissants leviers de développement qui devraient permettre d'accroître l'attractivité du territoire communal en régulant l'installation des ménages dans les premières et secondes couronnes péri urbaines.

2009-2025		
Objectif démographique à l'horizon 2025	nbre de logements à construire	nbre de logements à construire / an
<b>44 850</b>	5 509	324

Sur la période 2009-2025, le nombre de logements à construire est estimé à 5 509, soit 324 logements par an. L'effet démographique sera alors généré par la livraison de logements supplémentaires, permettant ainsi l'accueil de près de 5 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

Répondant aux objectifs de la collectivité pour le développement de Chartres à l'horizon 2030, le troisième scénario a donc été retenu pour l'élaboration du PLU.

#### **Scénario 4 : « Une croissance forte de la population »**

Déclinant les objectifs quantitatifs du PLH 2008-2013 et intégrant la totalité des volumes résidentiels programmés dans le cadre des projets structurants en cours, le quatrième scénario envisage l'accueil de 9 500 habitants supplémentaires sur le territoire communal à l'horizon 2025.

<b>2009-2025</b>		
<b>Objectif démographique à l'horizon 2025</b>	nbre de logements à construire	nbre de logements à construire / an
<b>48 600</b>	7 536	443

Peu réaliste au regard du rythme actuel de construction neuve, ce scénario n'a pas été retenu et permet essentiellement de flécher les objectifs stratégiques communaux.

## 2. Les besoins générés par le scénario choisi - scénario 3 « Une relance dynamique de la croissance »

### Les besoins en équipements et services

Le calcul du nombre de place à créer en équipements de la petite enfance à l'horizon 2025 a été réalisé en considérant deux hypothèses.

- La part des enfants de moins de 3 ans se stabilise selon la tendance observée en 2008 à 0,08%.

Nombre de ménages en 2025	Part des moins de 3 ans 2025 (0,08)	Besoins en accueil collectif et familial (taux d'accueil constant)	Nombre de berceaux en 2008	Berceaux à créer
23 414	1 873	513	388	125

- La part des enfants de moins de 3 ans s'accroît à 0,1% en 2025 suite à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

Nombre de ménages en 2025	Part des moins de 3 ans 2025 (0,10)	Besoins en accueil collectif et familial (taux d'accueil constant)	Nombre de berceaux en 2008	Berceaux à créer
23 414	2 341	641	388	253

Le nombre de places à créer en école maternelle et élémentaire à l'horizon 2025 dans le cadre du scénario retenu a également été réalisé à partir de deux hypothèses. A titre comparatif, le taux de remplissage observé en 2011 est de 83% en maternelle et de 75% en primaire à l'échelle communale.

- Une hypothèse « haute », estimant à 0,08 le ratio place en maternelle/ ménage et à 0,12 le ratio place en élémentaire/ ménage.
- Une hypothèse « basse », estimant à 0,06 le ratio place en maternelle/ ménage et à 0,1 le ratio place en élémentaire/ ménage.

Nombre de places à créer :	Hypothèse	total
en maternelle	0,06	40
	0,08	423
en élémentaire	0,10	0
	0,12	420

## Les besoins en matière de consommation d'espace

Conformément aux objectifs affichés au cours du PADD, la stratégie chartraine de développement devrait être compatible avec la préservation d'une consommation foncière maîtrisée dans la mesure où une partie des opérations seront réalisées en renouvellement urbain, notamment pour les programmes résidentiels (sites mutables, dents creuses, intensification du tissu).

Outre les nombreux projets de renouvellement urbain et de densification, la croissance démographique projetée entre 2008 et 2025 de l'ordre de 0,82% par an pourra également être obtenue par l'urbanisation des deux secteurs préférentiels d'urbanisation définis par le SCoT : le Plateau Nord Est prioritairement et le Plateau Nord-Ouest dans un second temps.

## Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Chartres présente d'ores et déjà un taux de logement social de 35,5% ; au-delà de l'objectif de la loi SRU fixé à 20% et du projet de loi visant à porter le seuil légal à 25%.

Il s'agira de mieux répartir l'offre résidentielle nouvelle à l'échelle infra-communale par le développement d'une offre résidentielle variée (typologie), mixte (parc locatif conventionné, parc privé) et équilibrée à l'échelle communale.

## Les besoins en transport et déplacements

Le diagnostic met en évidence le faible maillage du territoire communal en matière de transport collectif. Le développement d'un pôle intermodal autour de la gare visera à accroître l'accessibilité de la commune tout en optimisant la desserte locale en répondant aux besoins en transport collectif induits par les perspectives de reprise démographique.

L'aménagement d'itinéraires de liaisons douces sera également poursuivi, en vue d'encourager les déplacements de proximité tout en améliorant la continuité et la sécurité des modes doux, piétons et cyclistes.

La hiérarchisation du réseau viaire sera appuyée dans une logique de développement autour des axes structurants et d'intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle, notamment en entrée de ville et d'agglomération.



## **II. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ETABLIR LE PADD**



# **1. Axe 1 : Un territoire dynamique et rayonnant**

## **Objectif 1 : Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs**

Le diagnostic territorial du PLU a identifié l'existence d'un déclin démographique progressif. En effet, en 2008, la commune compte 39 159 habitants, soit une perte de 1 243 habitants depuis 1999 (-3,1 % sur l'ensemble de la période) de la population. Le solde naturel est positif (+0,4%) mais en baisse par rapport à 1999 et le solde migratoire continue de diminuer (-0,8%). Le renouvellement de la population est alors essentiellement dû au solde naturel mais pas au solde migratoire qui est bas depuis plusieurs années.

La population est vieillissante, ce qui est un frein à l'augmentation du solde naturel sur le long terme : la proportion de 40-59 ans et celle des plus de 60 ans est en effet en constante augmentation (de 19,9% en 1982 à 22,6% en 2008 pour les 40-59 ans et de 17,9% à 22,6% en 2008 pour les plus de 60 ans).

Ce déclin démographique s'avère être un problème majeur pour une ville qui entend conforter son rôle de cœur d'agglomération. Les objectifs du PLH et du SCOT sont clairs en la matière pour la ville de Chartres.

Le PLH s'appuie sur un scénario d'évolution de population « volontariste et équilibré » qui se fonde sur une hypothèse de développement progressif de la population.

Le SCOT entend, quant à lui, encourager et assurer la croissance démographique en mettant en place des politiques de développement économique et de logement. L'objectif étant de maintenir les poids démographiques actuels, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire (objectif 75/25).

Pour répondre à ce déclin démographique, la ville de Chartres affiche l'objectif d'atteindre 45 000 habitants à l'horizon 2025, et ce en insistant sur le renforcement de l'attractivité de la ville, notamment pour les jeunes ménages avec enfants pour, simultanément, renforcer le solde migratoire, rajeunir la population, et redynamiser le solde naturel.

Cet objectif de croissance démographique correspond à un taux de croissance annuelle de 2008 à 2025 de 0,82% en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui préconise un pourcentage de 0,8%.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs solutions sont préconisées :

- Une **augmentation de l'offre en logements** doit être mise en place pour attirer de nouveaux habitants. Cet objectif nécessite la construction de logements neufs selon un rythme soutenu. C'est, notamment, ce que préconise le PLH qui affiche la nécessité de développer 680 logements nouveaux par an, en moyenne, jusqu'à 2015. L'augmentation de l'offre se traduit aussi par une reconstruction des logements démolis ainsi qu'une politique de lutte contre la vacance (les logements vacants représentant 8,4% en 2008) afin de profiter au maximum du potentiel en logements de la ville.
- La **diversification de l'offre** doit être opérée car elle est nécessaire pour redynamiser la démographie chartreuse. La construction de logements sociaux, en accession sociale, adapté aux couples avec enfant ou encore adapté aux personnes à

mobilité réduite permet d'attirer des populations différentes au sein de la ville et ainsi de dynamiser la démographie.

- **L'amélioration de l'offre** est un élément primordial pour la mise en valeur du cadre de vie de la ville de Chartres. Cette orientation nécessite une politique de réhabilitation des quartiers dégradés (Madeleine, Beaulieu ...etc) mais aussi une offre de service et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs dans les quartiers.

## Objectif 2 : Accompagner le développement de l'emploi dans l'agglomération chartraine

Le diagnostic territorial fait état d'une proportion importante de chômeurs (12,6% en 2008) en augmentation (+ 5,2% depuis 1999) et d'un taux d'activité relativement bas (49,7% en 2008) dû au vieillissement de la population de la commune au cours des dernières décennies.

### - Réaffirmer une industrie en déclin

Le diagnostic territorial note que les emplois du secteur industriel ont baissé de 15% entre 1999 et 2009, soit un rythme plus élevé que le reste de la région Centre (-13%). Ce constat conduit la ville de Chartres à chercher à adapter l'offre d'emplois proposés sur son territoire à sa population active et à renforcer la diversité de son économie. Cette logique nécessite la préservation du tissu industriel (4,3% des entreprises présentent en ville). Cette orientation se traduit dans le PLU par des mesures de requalification des zones industrielles visant à améliorer leur lisibilité et sur le territoire ainsi que le développement d'un cadre de travail agréable et adapté, fondé sur une certaine mixité fonctionnelle au sein des zones d'activités (en encourageant l'implantation de petits commerces, d'équipements, d'hôtels/restaurants).

En plus des secteurs automobiles et pharmaceutiques, la ville de Chartres repose ses atouts compétitifs sur la Cosmetic Valley, labélisé pôle de compétitivité en 2005, qui est un réseau d'entreprises, de collectivités territoriales et d'établissements de formation. En soutenant et en développant ses atouts compétitifs, la ville de Chartres assure la sauvegarde de son industrie.

### - Accompagner les mutations économiques

Parallèlement à la sauvegarde de son industrie et pour assurer la diversité de son économie, la ville de Chartres entend adapter le parc immobilier d'entreprise à la mutation économique vers le secteur tertiaire. Les emplois du secteur tertiaire ont en effet augmenté de 17,4% entre 1999 et 2008 et 72,3% des entreprises sont aujourd'hui enregistrés dans le secteur du commerce, des transports et des services divers. Accompagner cette nouvelle dynamique passe notamment par l'accompagnement des mutations et extensions des activités commerciales pour proposer une diversité de services cohérents avec les aménagements et leur espace. La réflexion autour de la mutation et du déplacement du centre commercial de la Madeleine sur le Plateau Nord Est va dans ce sens. Ce quartier est en effet en déclin par l'absence d'un véritable moteur commercial.

L'essentiel de l'activité tertiaire se concentre aujourd'hui sur le centre-ville. Les zones d'activités évoluant vers le secteur tertiaire, la construction de logements sur les franges de ces dernières se justifie afin d'assurer une nécessaire mixité fonctionnelle pour les commerces et services. La tertiairisation permet en effet de faire coexister activité économique et logement et crée de l'urbanité.

L'accompagnement de ses mutations économiques passe aussi par le développement de pôles d'activités tertiaires. La ville de Chartres axe ainsi la densification de son activité tertiaire sur le quartier de la gare et du centre-ville.

Dans le diagnostic territorial, il a aussi été observé que la mutation économique passait par l'augmentation de 16,7% des cadres et professions intellectuelles supérieures. Pour poursuivre cette dynamique, la ville entend adapter l'offre de formation supérieure aux emplois nouveaux.

### **Objectif 3 : Adapter l'offre de services et les conditions de vie urbaine aux évolutions de la population et de l'emploi**

L'adaptation de l'offre de service et des conditions de vie urbaine passe notamment par la poursuite du réaménagement du centre-ville historique qui, comme souligné dans le diagnostic, doit éviter l'effet ville-musée et intégrer le secteur dans la dynamique urbaine globale en renforçant le commerce et l'activité et en adaptant les logements aux normes de confort moderne tout en préservant les caractéristiques morphologiques et identitaires. L'amélioration des conditions de vie urbaine du centre-ville passe aussi et surtout par la diversification de l'offre commerciale existante et son développement : le quartier du centre possède en effet 72% des commerces de la ville mais peu de supérettes, les commerces alimentaires étant principalement « haut de gamme ».

La population étant en constante évolution, la ville de Chartres doit augmenter son offre de service et d'équipements de proximité (sportifs, culturels, ...etc).

Cela passe notamment par la création d'un lieu unique de services à la population au sein du centre-ville. L'éparpillement des espaces administratifs et de renseignement est en effet peu adapté à l'usager étant donné que la plupart des démarches administratives entrecoupent différents services. Centraliser l'offre de services administratif répond donc à la fois aux enjeux démographiques mais aussi de confort de l'usager.

Une autre conséquence de l'augmentation démographique est une nécessaire adaptation de l'offre culturelle et sportive de la ville.

L'offre culturelle est relativement dense dans la lignée du patrimoine historique de la ville. La configuration des équipements culturels se caractérise par une concentration dans le centre-ville et sur le plateau Nord-est de la ville. Ces concentrations répondent à des volontés municipales fortes de créer des espaces dédiés au sein de la commune ce qui permet une gestion efficiente des flux lors d'événements majeurs comme des concerts ou des expositions, mais assure aussi une visibilité et un rayonnement au territoire de Chartres.

La mise en valeur et mise en accessibilité (modes doux, PMR) des espaces de rencontres entre ces différents pôles d'équipements et entre les différents usagers de la ville est un élément essentiel des bonnes conditions de la vie urbaine et de la mise en valeur du cadre de vie chartrain. Au-delà d'une densification de l'offre culturelle et sportive c'est donc avant tout une meilleure accessibilité à cette dernière qu'il convient d'encourager pour l'adapter à la population grandissante. En effet, l'accès au Plateau Nord Est par les transports collectifs et les liaisons douces est encore trop faible.

L'offre culturelle et sportive entend aussi s'adapter aux nouveaux besoins de la population: La construction de l'Odyssée, plus grand complexe aquatique de France, inauguré en 2009, répond aux besoins de la population chartraine d'avoir une offre de loisir de grande ampleur

et non de simples équipements de proximité. Ce centre sportif et de loisirs s'inscrit alors comme une attraction pour toute la région.

Pour ce qui est des équipements scolaires, il a été observé dans le diagnostic territorial que la ville de Chartres comporte un nombre suffisant d'écoles maternelles (16, dont 4 privées) et élémentaires (16, dont 4 privées) et que les besoins sont suffisamment adaptés avec un taux de remplissage global de 75 à 83 % qui laissait disponible 253 places en maternelle et 587 places en école élémentaire en 2011-2012.

On note cependant un volume limité des dortoirs des écoles maternelles (les enfants scolarisés en petite section étant plus nombreux et présents toute la journée), une capacité des restaurants scolaires atteinte, la nécessité d'une adaptation des bâtiments à la sécurité et à l'accès PMR ainsi qu'une évolution des pratiques pédagogiques plus demandeuses de salles à destination spécifique (salle des professeurs, salle polyvalente ...etc.)

Afin de répondre à ces enjeux à court et moyen terme, l'objectif de la commune est alors d'organiser des espaces scolaires en un seul et même lieu, de la petite enfance au primaire. Ce dispositif de pôle enfance permet la mutualisation : des moyens (personnels, énergie, bâtiments, traitement des déchets, transport, restauration scolaire...) des flux (transport en commun, véhicules particuliers). Un projet a été achevé dans le cadre du projet ANRU de Beaulieu : le pôle enfance Henri IV.

## **Objectif 4 : Renforcer le rayonnement culturel et l'attractivité touristique et de la ville**

La région Centre bénéficie d'une forte attractivité touristique grâce à son patrimoine architectural, culturel et paysager, à la notoriété de son vin et à sa gastronomie. Elle occupe une place intermédiaire dans le secteur du tourisme en France et est au 12ème rang national en termes de consommation touristique. Par rapport à l'échelle nationale, le tourisme en région Centre a cependant tendance à ralentir et à perdre en compétitivité, en particulier pour l'accueil des étrangers.

Pour préserver le rayonnement touristique de Chartres sur son territoire, il convient donc de promouvoir le patrimoine architectural, naturel et historique et de préserver les sites sensibles du territoire, en particulier le centre-ville, les sites archéologiques et les abords de l'Eure ;

Chartres dispose d'une offre d'accueil touristique relativement variée avec un camping, 393 résidences secondaires ou occasionnelle et 13 hôtels de toute gamme situés en majorité à proximité du centre-ville et en partie autour des zones d'activités pour répondre à la demande liée au tourisme d'affaire.

La ville de Chartres doit augmenter son offre d'accueil (qui a baissé sur les 20 dernières années) et la diversifier pour attirer des publics différents, notamment le tourisme étranger qui est en baisse.

La ville entend ainsi développer son potentiel touristique en s'appuyant sur différents atouts : le musée des Beaux-Arts, le patrimoine médiévale et l'art des vitraux et mosaïques (préservation de la Cathédrale, centre d'interprétation de la cathédrale, reconstruction de la porte Saint Guillaume, maison Picassiette), l'archéologie (pôle science et histoire, développement du sanctuaire archéologique de Saint-Martin au Val), la cosmétologie (centre de promotion des innovations cosmétiques) et le patrimoine naturel (abords de l'Eure).

Pour faciliter la connexion entre ces pôles touristiques dans une ville médiévale dont la lisibilité de l'espace peut s'avérer compliquée, il convient de traiter les grands axes de communication et les abords des points d'intérêts touristiques de la commune afin de créer des parcours de découverte touristiques et accompagner le touriste sur son itinéraire en aménageant des liaisons douces, notamment en bord de l'Eure, ou encore restructurer l'offre de stationnement. Dans le cadre de l'opération « Cœur de ville » initiée par la ville de Chartres, vaste programme d'aménagement urbain ayant pour but de transformer et valoriser le centre-ville, le parvis de la Cathédrale de Chartres sera ainsi réaménagé.

## **2. Axe 2 : Une ville en cohésion avec son environnement**

### **Objectif 1 : Une ville valorisant sa trame verte et bleue**

L'aménagement de la Trame Verte et Bleue est un enjeu fort que les documents d'urbanisme se doivent d'intégrer en application des lois Grenelle. La ville de Chartres doit donc mettre en œuvre dans son projet les mesures permettant de préserver, voire restaurer le réseau écologique local. Cela est d'autant plus important que le contexte urbain de la commune en fait un des éléments fragmentant de la TVB, limitant fortement le déplacement des espèces.

Consciente de cet enjeu, la Ville de Chartres a inscrit dans son projet de territoire un objectif de connexion des espaces verts de la ville entre eux. Cela permet d'offrir aux espèces des espaces de repos, de nourrissage et la possibilité de se déplacer d'un espace vert à un autre pour rejoindre les réservoirs de biodiversité situés en dehors de la commune.

Pour ce faire, la commune peut s'appuyer sur un certain nombre de documents existants concourant à l'aménagement du réseau écologique : le SCoT de l'Agglomération Chartraine, le Plan Vert de Chartres Métropole et le schéma de cohérence des cheminements cyclables. En effet, au regard du contexte urbain de la commune, la multifonctionnalité de la trame verte et bleue est essentielle. La ville a ainsi choisi d'adosser le réseau écologique au réseau de liaisons douces afin que ces espaces participent également à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la mobilité durable et au développement des espaces de loisirs.

Bien que cette TVB soit multifonctionnelle, son rôle écologique n'en reste pas moins un objectif certain. De ce fait, l'aménagement d'espaces verts n'est pas suffisant. Les modalités de leur entretien sont essentielles. Ainsi, le PADD prévoit de préserver la biodiversité locale en poursuivant la gestion différenciée des espaces verts publics et en réduisant l'utilisation des produits phytosanitaires qui participent grandement à l'érosion de la biodiversité.

Enfin, la trame bleue est une composante très importante à Chartres, puisque l'Eure, qui traverse la ville, représente la colonne vertébrale du réseau écologique chartrain. La commune affiche donc sa protection dans le document comme un des enjeux majeurs. Elle s'engage notamment dans le rétablissement des continuités écologiques du cours d'eau et dans la limitation des impacts des projets urbains futurs sur les milieux aquatiques et humides du territoire. Ces objectifs font écho aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne, et notamment aux dispositions 46 et 60. Enfin, de manière globale, le PADD vise, entre autres, à développer la présence de l'eau dans la ville. Cela permettra notamment de valoriser le cadre de vie des chartrains et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.

## **Objectif 2 : Une ville dont l'identité est révélée au travers de son paysage**

La Ville de Chartres présente un patrimoine paysager exceptionnel. Son inscription dans un cadre naturel remarquable (vallée de l'Eure), mais surtout son patrimoine architectural, culturel et historique, dont le fer de lance est la cathédrale, sont autant d'atouts qui font la renommée de la ville, fondent son identité et son attractivité.

Le PADD reflète donc l'ambition de préserver ces atouts en souhaitant élaborer un projet urbain soucieux de la conservation de ce patrimoine paysager. Il fixe ainsi pour objectif la valorisation des 3 piliers qui font la richesse de la commune : l'Eure, la cathédrale et la nature.

La valorisation de ce patrimoine doit passer par la structuration d'itinéraires permettant à chacun de le découvrir aisément, dans de bonnes conditions. C'est donc ce à quoi s'engage le PADD, qui souhaite voir ces itinéraires s'appuyer sur le réseau de trame verte.

Le relief de la commune a donné naissance à de nombreuses perspectives et points de vue remarquables sur la cathédrale qui représente une particularité du territoire.

C'est dans ce cadre, que le projet prévoit la préservation et la valorisation des points de vue remarquables sur la vallée, les coteaux et les plateaux, mais surtout qu'il demande la prise en compte des vues sur la cathédrale lors de tout nouveau projet d'aménagement.

Le projet se base sur des objectifs de développement démographique et économique. Cela nécessite de nouvelles constructions, qui, malgré les objectifs de renouvellement urbain, s'effectueront, pour partie, en extension urbaine. Ces extensions créeront de nouvelles franges urbaines au contact direct des espaces agricoles et/ou naturels qui bordent les limites communales. Or, ces espaces nécessitent un traitement paysager particulier puisqu'ils s'offrent directement à la vue pour les observateurs extérieurs. Le PADD s'engage donc pour une insertion paysagère de qualité visant à aménager des transitions entre les différents espaces. Cela concerne notamment les projets urbains présentant une sensibilité particulière au regard de cette thématique, soit les plateaux nord-est et nord-ouest.

De la même manière, les entrées de ville présentent des enjeux spécifiques du point de vue paysager. Ce sont les espaces « vitrines » de la commune, qui donneront leurs premières impressions aux visiteurs et qui participent donc à l'attractivité du territoire. Le code de l'Urbanisme en fait un sujet incontournable des documents d'urbanisme. C'est pourquoi le PADD s'engage à donner une image qualitative aux entrées de ville de Chartres.

Enfin, le développement économique souhaité dans le projet implique la réalisation de nouveaux bâtiments d'activités. L'intégration paysagère de ces constructions est, en général, difficile. Au vu de l'importance des enjeux paysagers à Chartres, il semblait donc essentiel que le projet s'engage en faveur d'une meilleure insertion paysagère des zones d'activités. Il s'agit pour la commune de s'appuyer sur un travail d'ores et déjà mené au sein de son territoire dans le cadre du Jardin d'Entreprise. Les qualités paysagères reconnues de cet espace seront donc à étendre aux autres zones d'activités.

## **Objectif 3 : Une ville respectueuse de ses ressources en eau**

La nappe souterraine sur laquelle repose Chartres présente une qualité de l'eau dégradée (nitrates et phytosanitaires) ainsi qu'un taux de remplissage relativement bas. La Ville souhaite participer à la préservation de cette ressource, qui, de surcroît est utilisée pour l'alimentation



en eau potable. Cet objectif est donc inscrit dans le projet de territoire qui affirme vouloir s'assurer de la qualité des eaux infiltrées et respecter les normes de rejets liés à l'exploitation de la géothermie (conformément aux orientations du SAGE de la nappe de Beauce).

Dans le même objectif de préservation de la ressource en eau, mais d'un point de vue plus quantitatif, le PADD vise le développement d'une ville économe en eau. En effet, le développement du territoire induira une augmentation des consommateurs d'eau potable. Pour éviter toute surexploitation de la ressource, et de potentielles difficultés dans l'approvisionnement du territoire en eau potable, il est donc nécessaire de mettre en place des mesures d'économies d'eau. C'est pourquoi le document prévoit la généralisation des systèmes économes dans les aménagements futurs et l'adoption de pratiques respectueuses au sein des services de la ville.

Par ailleurs, la ville de Chartres est sensible aux inondations pluviales en période de fortes pluies. Il convient donc de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales efficace. Le PADD traduit donc cet objectif en prévoyant le développement du réseau d'eau pluviale dans les secteurs qui ne sont pas encore desservis. Il s'engage également, en parallèle, à développer la gestion alternative des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux lorsque cela est possible. Cela permettra d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes d'inondation associés.

## **Objectif 4 : Une ville préservant l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances**

La Ville de Chartres est soumise à un certain nombre de risques, notamment le risque d'inondation lié à la présence de l'Eure, et le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines et au retrait-gonflement des argiles. Il est impératif que le PLU prenne en compte ces risques afin de protéger les habitants et usagers du territoire. De ce fait, le projet affirme la préservation des biens et des personnes en prenant en compte le PPRI de l'Eure notamment dans les choix d'urbanisation. En outre, il prévoit d'informer les aménageurs de la nécessité d'adapter les mesures constructives dans les zones sensibles aux mouvements de terrain.

Par ailleurs, le développement économique soutenu par le PLU, implique un risque potentiel lié à la proximité d'entreprises « à risque » (ICPE) avec les zones d'habitat. Le PADD s'engage donc à mener une réflexion visant à permettre l'accueil de nouvelles entreprises tout en sécurisant le cadre de vie des chartreains. Il envisage notamment de localiser les activités qui peuvent présenter des nuisances dans des zones dédiées.

La commune est traversée par de nombreuses infrastructures de transport (routes, voies ferrées, aéroport) qui sont à l'origine de nuisances sonores pour les riverains. Le PADD entend donc préserver la population chartreaine des nuisances sonores en prenant en compte le PEB de l'aéroport de Chartres-Champhol dans les orientations de développement urbain. De plus, le projet prévoit d'orienter ses choix de localisation des nouveaux projets de manière à prendre en compte les nuisances sonores, et d'y associer des actions de lutte contre les nuisances à la source.

Les infrastructures de transport, et le trafic qu'elles supportent, sont également à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air. Aussi, dans l'objectif de participer à l'amélioration de la qualité de l'air, le projet vise la mise en œuvre d'une mobilité durable dans la commune. Cette orientation s'inscrit dans le même temps dans le cadre d'un engagement

en faveur de la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre du territoire dans le but de lutter contre le changement climatique.

Enfin, le développement du territoire implique une augmentation de la production de déchets. La gestion de ces volumes supplémentaires est à anticiper afin de garantir un environnement sain et agréable. Le PADD prévoit donc à cet effet, la poursuite de l'amélioration de la gestion des déchets en renforçant la sensibilisation pour une plus grande implication des habitants, mais surtout en adaptant les dispositifs de gestion aux besoins afin d'éviter les phénomènes de dépôts sauvages ou les débordements.

### **3. Axe 3 : Un développement exemplaire**

#### **Objectif 1 : Articuler extensions et renouvellement urbain avec le développement et l'amélioration des transports collectifs**

L'Enquête Ménage Déplacement (EMD) Ville Moyenne du CERTU de 2005 et l'enquête de 2009 sur les communes périurbaines du syndicat mixte du bassin chartrain montrent que la voiture particulière prend une part majoritaire des déplacements (62%). La marche à pied arrive en deuxième position en comptabilisant 28% des déplacements, suivie des transports collectifs qui n'en représentent que 5%.

L'offre de transports en commun revient essentiellement au réseau d'autocar départemental Transbeauce et au réseau de bus Filibus géré par Chartres Métropole qui comporte 13 lignes régulières, le relais des portes (ligne circulaire autour des boulevards de l'hypercentre) et la navette (ligne circulaire desservant l'hypercentre).

Cette offre de transports en commun est conséquente mais mérite d'être davantage lisible et plus pratique pour l'usager. Il convient donc de soutenir les différents projets de restructuration et de développement des transports collectifs, parmi lesquels la création d'un pôle multimodal dense autour de la gare ferroviaire, l'aménagement de voies en site propre ...etc.

Afin de répondre au développement de la ville et d'améliorer la coordination entre les différents modes de transports encore trop faible (peu de titres de transports intermodaux et mauvaise desserte périurbaine), il convient d'organiser la convergence des réseaux de transports collectifs sur Chartres et notamment au niveau du pôle gare qui constitue une opportunité de développement de l'intermodalité en mutant vers un projet de mixité fonctionnelle (logements, bureaux, équipements). L'organisation des horaires peut aussi favoriser les changements de modes entre le train, le bus et le car, et en particulier pour les scolaires.

De plus, plusieurs projets vont permettre de favoriser l'intermodalité :

- le pôle multimodal de la gare de Chartres, notamment à travers un nouveau plan de circulation, l'aménagement d'un parc de stationnement pour les vélos et des accès améliorés par des circulations douces ;
- le cadencement des trains sur le réseau régional (mis en place fin 2011) ;
- les réflexions en cours sur les gares de Jouy et La-Villette-Saint-Prest pour en faire des pôles intermodaux ;

- la centrale d'information multimodale est un outil mis en place par la Région Centre et disponible. Cette centrale regroupe l'ensemble des offres TER, car, bus, tram, vélo, etc. et indique « le bon itinéraire » c'est-à-dire quels transports collectifs emprunter pour se rendre le plus simplement possible à Chartres, Tours, Nogent-le-Rotrou ou Bourges par exemple.

Avec 6,3 km de pistes cyclables, 9,7 km de cheminements mixtes (piétons et vélos), 2,8 km de bandes cyclables et 4,8 km de couloirs de courtoisie, le réseau de liaisons douces à Chartres est relativement développé.

On note cependant que l'essentiel de ce réseau est développé en centre-ville, notamment pour des raisons touristiques, et qu'il manque de nombreux aménagement vers les pôles futurs (Plateau Nord-Est) et actuel de développement. Il s'agira donc de poursuivre l'élargissement du réseau de liaisons douces et, dans le même temps, de conforter le maillage des liaisons douces, notamment en organisant des traversées en cœur d'îlot et en organisant un meilleur franchissement des coupures physiques (voie routière, chemin de fer ...) afin de renforcer l'unité territoriale et compléter un réseau déjà existant à proximité du centre-ville.

La Ville de Chartres et Chartres Métropole travaillent ainsi sur 5,5 km de pistes cyclables en projet :

- le long des artères reliant le centre-ville (ex : rue Chanzy, rue du Grand Faubourg, rue du Faubourg Saint-Jean, avenue d'Alsace Lorraine) ;
- à l'est de la ville, le long des avenues de Sully, Ambroise Paré et Jean Perrin.

Aussi, à une autre échelle, le Conseil général d'Eure-et-Loir élabore actuellement le Plan Départemental des itinéraires cyclables, qui doit préciser les orientations en termes d'itinéraire aux échelles nationale et régionale au sein de la dynamique nationale des véloroutes et voies vertes. Chartres s'inscrit dans la Véloroute de la Vallée de l'Eure qui prévoit une traversée de la commune aux abords du fleuve.

Depuis avril 2010, afin de favoriser un usage quotidien du vélo, Chartres met gratuitement à disposition des Chartrains 50 bicyclettes. Enfin, le Plan Vert de Chartres Métropole (document d'orientation à long terme approuvé le 20 janvier 2014) préconise le développement de liaisons douces le long de l'Eure du nord au sud de l'agglomération.

Pour encourager l'utilisation des modes doux il convient aussi de sécuriser les trajets, notamment sur les axes les plus accidentogènes que sont la RN 154 et la RD 105.

En plus de la sécurisation des itinéraires, il est nécessaire d'installer des lieux dédiés au stationnement des vélos. En 2010, un abri vélo gratuit de 112 places sur deux niveaux a été construit près de la gare de Chartres. La ville dispose également de 800 arceaux pour le stationnement des vélos. Cependant l'offre serait à développer car des stationnements anarchiques sont observés ponctuellement.

Un des principes fort du Grenelle II de l'environnement est l'articulation entre densification des tissus urbains et développement des transports collectifs. Ce principe, associé à des logiques d'aménagement mixtes sur le plan fonctionnel, contribue à alléger les besoins de déplacement et donc la part modale de l'automobile afin de réduire les gaz à effet de serre.

Une hiérarchisation de la desserte routière ou un meilleur partage de la voirie entre différents usages permet de pacifier les espaces de la ville et réduire la part trop importante de la voiture au profit d'autres modes de transport.

Le projet Pôle Gare est tout à fait emblématique sur ce point. En effet, le nœud de communications que représente la gare (trains et bus) permet de réaliser un projet de pôle multimodal permettant une densification importante de l'offre de logements, bureaux et services d'un côté et un meilleur partage de l'espace public de l'autre.

## **Objectif 2 : Optimiser les potentialités du territoire chartrain en répondant de façon équilibrée aux besoins d'extension urbaine et de mutation des sites identifiables**

La démarche de rédaction du PLU qu'a entreprise la ville de Chartres s'inscrit dans une logique d'urbanisme à long terme avec des volontés d'alignements urbains, de préservation patrimonial ou encore d'urbanisation sur les 25 prochaines années.

La ville entend « construire la ville sur la ville » et prévenir l'étalement urbain pour mieux préserver ses espaces naturels dans un contexte d'expansion démographique important. Il convient ainsi de fixer des densités et des formes d'urbanisation qui sont moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire, qui reste la forme dominante à Chartres, à l'instar du quartier Victor Hugo. Cette utilisation plus économe de l'espace crée de l'intensité urbaine et peut prendre plusieurs formes : construction de logements collectifs, petits immeubles intermédiaires, maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé ou encore remplissage des « dents creuses ».

Le développement de ces projets urbains doit continuellement se faire dans une démarche intégrée mettant en place une greffe architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions aux quartiers existants et à leur identité (alignements, gabarit, hauteurs, tissu viaire, trame verte ...etc) ainsi qu'aux entités bâties remarquables. Les quartiers génériques transposés sans prise en compte des spécificités locales sont prohibés.

Toujours dans cette optique d'économie de l'espace et de préservation des ressources foncières au profit du logement, la ville affiche son ambition de privilégier l'offre de stationnement sur la parcelle et de mutualiser les stationnements afin de libérer la voie publique au profit des modes alternatifs (davantage de pistes cyclables ou de traversées piétonnes) et de créer des espaces publics de qualité (à la place de parkings extérieurs par exemple).

De nombreuses friches industrielles ou sites accueillant des équipements cessant leur activité sont des ressources foncières exceptionnelles aux opportunités d'urbanisation intéressantes car à proximité des pôles majeurs de la ville (site EDF, etc.)

## **Objectif 3 : Œuvrer pour la rationalisation de l'énergie**

La ville de Chartres souhaite s'engager dans la lutte contre le changement climatique et se positionner dans une réelle politique de transition énergétique. Pour ce faire, le PADD affiche des objectifs ambitieux en faveur de la réduction de la dépendance énergétique du territoire.

Chartres dispose d'un atout non négligeable pour améliorer sa performance énergétique : un réseau de chaleur. Conscient de cette opportunité, le projet souhaite l'optimiser en étudiant de possibles extensions, ou le raccordement des nouveaux projets. De plus, l'alimentation de ce réseau de chaleur par des énergies renouvelables permettrait un

développement à grande échelle de ces énergies. Le PADD s'engage donc à mener une réflexion en ce sens.

En outre, il s'agit bien de développer la performance énergétique globale du territoire. De ce fait, le projet s'engage dans l'élaboration d'un PLU favorable au développement des énergies renouvelables et à des projets urbains présentant des performances d'isolations optimales. Il favorise en ce sens la réhabilitation énergétique des constructions existantes. En effet, la part des résidences principales antérieure à la première Réglementation Thermique laisse envisager un potentiel d'économie d'énergies conséquent.

Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles et de hausse du coût de l'énergie, ces mesures participeront également à la maîtrise de la précarité énergétique des foyers. Dans ce même objectif, la commune s'engage au travers de son PADD à réduire les besoins de déplacements des usagers de la ville et donc leurs besoins en énergie fossile (carburants).



### **III. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DEFINITION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES**





# 1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

Zones	En hectares	En %
<b>Zones Urbaines</b>		
UA	392	23,12
UB	43	2,54
UBG	75	4,42
UC	77	4,54
UCB	81	4,78
UCV	15	0,88
UGF	51	3,01
UHL	44	2,60
UM	84	4,96
UNE	82	4,84
UNO	24	1,42
USB	46	2,71
UCS	108	6,37
UR	98	5,78
USJ	54	3,19
UV	2	0,12
UVH	75	4,42
PSMV	64	3,78
<b>Total zones U</b>	<b>1435</b>	<b>84,66</b>
<b>Zones A Urbaniser</b>		
1AUNE	60	3,54
1AUP	78	4,60
2AU	67	3,95
<b>Total zones AU</b>	<b>205</b>	<b>12,09</b>
<b>Zones Naturelles</b>		
N	75	4,42
<b>Total Zone N</b>	<b>75</b>	<b>4,42</b>
<b>Surface totale</b>	<b>1695</b>	<b>100</b>

## **2. Grands principes d'élaboration du zonage**

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du PLU a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs de la commune en matière d'aménagement de son territoire, tout en garantissant la bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées, en prenant en compte les risques et nuisances et en incitant à l'amélioration des performances énergétiques des constructions.

### **Zone UA**

La zone UA correspond aux zones d'activités économiques du territoire. Il s'agit d'un tissu bâti spécifique lié à l'identité industrielle du site : parcelles et emprise au sol des constructions importantes, distance marquée par rapport aux limites des parcelles, hauteurs adaptées ...

Ces espaces d'activités ont vocation à être pérennes et à accueillir une grande diversité d'activités économiques.

### **Zone UB**

La zone UB correspond au quartier de Beaulieu. Il s'agit d'un secteur d'habitat collectif, de type grand ensemble, datant des années 1960.

Ce quartier fait actuellement l'objet d'une grande opération de renouvellement urbain dont la 1ère phase a fait l'objet d'une convention avec l'ANRU et qui vise à reconnecter ce secteur avec le reste de la ville par le biais de nombreux aménagements : recomposition de l'espace public, implantation d'équipements publics, rénovation et construction de logements ...

Les hauteurs y sont importantes et les espaces verts généreux.

L'objectif est de permettre à cet ensemble de muter en fonction du projet de rénovation.

### **Zone UBG**

La zone UBG correspond au quartier situé de part et d'autre de la rue du Bourgneuf et de l'Eure.

Il s'agit de deux types de tissu urbain. A l'ouest de l'Eure, le secteur est composé de maisons de ville et d'espaces verts, privés et publics, donnant un aspect très aéré à cet ensemble urbain. A l'est de l'Eure, le tissu est marqué par un ensemble d'habitat collectif, construit dans les années 1960 ainsi que de maisons individuelles.

Les densités y sont variables et globalement plus importantes à l'est de l'Eure, moins impactées par le PPRI.

L'objectif est de permettre à cet ensemble de muter de façon progressive tout en préservant cet espace très aéré pour une zone proche du centre-ville.

La zone UBG distingue deux sous-secteurs :

- A l'ouest de l'Eure : le secteur UBGA

- A l'est de l'Eure et au sud de la zone (à proximité du centre-ville) : le secteur UBGb

## Zone UC

Cette zone couvre le quartier Chanzy, situé au sud du centre-ville et, d'est en ouest, entre les rues du Maréchal Maunoury et de Saint Brice. Le tissu bâti et urbain est mixte sur le plan morphologique : dense aux abords des boulevards (emprises au sol, hauteurs importantes et implantations en limites de parcelle), il présente des formes plus aérées au sud de la zone.

Le quartier Chanzy est marqué par la présence de nombreuses maisons bourgeoises, maisons de ville et quelques opérations de maisons individuelles groupées (de type lotissement ouvrier).

L'objectif est de permettre l'évolution de ce quartier tout en préservant les caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté des caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques, plus spécifiquement au nord de la voie ferrée.

Les évolutions et les extensions sont possibles mais s'inscrivent dans une constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. La logique de ces zones vise à accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant.

Trois sous-secteurs sont à distinguer :

- le secteur UCa : les îlots au nord de la zone, en limite des boulevards et qui bénéficient d'un tissu dense et qualitatif dans le prolongement du centre-ville ;
- le secteur UCb : il s'agit de la partie centrale de la zone, de la rue de Châteaudun à la voie ferrée, secteur mixte sur le plan des formes urbaines et proposant, à la fois, un certain nombre de possibilités foncières et une série d'éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger ;
- le secteur UCc : le sous-secteur sud de la zone, à partir de la voie ferrée, est constitué d'un tissu urbain et bâti composé de lotissements, moins dense et plus moderne que dans le nord de la zone. Des possibilités de densification du tissu pavillonnaire sont envisagées.

## Zone UCB

La zone UCB correspond au quartier Croix Bonnard.

Il s'agit d'une zone composée d'une zone pavillonnaire et d'une partie en zone d'activités.

L'objectif de cette zone est de pérenniser les quartiers pavillonnaires actuels et engager la mutation du secteur d'activités sud en favorisant une mixité fonctionnelle et une densité plus affirmée à l'avenir.

Deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le secteur UCBa : il s'agit du quartier pavillonnaire de Croix Bonnard;
- Le secteur UCBB : il s'agit de la partie de la zone d'activités Edmond Poillot en reconversion résidentielle située au sud de la zone.

## Zone UCV

Cette zone couvre la partie du centre-ville de Chartres non intégrée au Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Ce secteur se situe au sud du quartier, à la limite des boulevards et de la zone UC (Chanzy). Le tissu bâti et urbain est dense (emprises au sol, hauteurs importantes et implantations en limites de parcelle) et très qualitatif sur le plan patrimonial.

L'objectif est de s'inscrire, globalement, dans une logique de préservation de cette partie du centre-ville, dont le patrimoine est caractéristique de l'identité de Chartres (projet d'extension du secteur sauvegardé dans les années à venir).

Les évolutions et les extensions sont possibles mais s'inscrivent dans une constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale du site. La logique de ces zones vise à accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant.

## Zone UGF

La zone UGF correspond au quartier des « Grands Faubourgs ».

Il s'agit d'un tissu de faubourgs s'inscrivant dans le prolongement du centre-ville.

Cette zone bénéficie d'une mixité fonctionnelle forte et d'une densité importante.

L'objectif de cette zone est l'intensification du tissu urbain, notamment par la constitution d'un front bâti aux abords des voies, tout particulièrement le long de l'axe structurant de la rue du Général Patton.

## Zone UHL

La zone UHL correspond au quartier Hubert Latham.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation dominante résidentielle. Le tissu urbain et bâti est fortement disparate et comprend à la fois des secteurs d'habitat collectif, des maisons individuelles et de grands équipements qui ont vocation à muter dans les années à venir.

L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive, notamment aux abords des boulevards qui ceignent le centre-ville.

## Zone UM

La zone UM correspond au quartier de la Madeleine.

Il s'agit d'un tissu de logement collectif, accueillant principalement des logements sociaux. Il se situe en périphérie est de la commune, au sud de la rue Jean Mermoz et entre les zones Saint Chéron et Victor Hugo.

Les hauteurs y sont importantes et des espaces généreux sont libres et végétalisés.

L'objectif est de permettre à cet ensemble de muter de façon progressive, en lien avec le projet du Plateau Nord Est.

Du fait de son homogénéité, la zone ne distingue aucun sous-secteur. Deux ensembles pavillonnaires font, cependant, l'objet de règles spécifiques de hauteur (au nord de la rue Florent d'Illiers et de part et d'autre de la rue Adolphe Lecocq).

## Zone UNE

Il s'agit de la zone urbaine du Plateau Nord Est qui fait partie de la ZAC « Plateau Nord Est », plus grande opération d'aménagement de la commune de Chartres.

Le projet global vise à requalifier la principale entrée de ville de Chartres, en articulant un programme conséquent de logements, un pôle commercial fédérateur, et un grand nombre d'équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odysée, parc des expositions etc.) tout en préservant des vues sur la cathédrale.

L'urbanisation de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plateau Nord Est.

## Zone UNO

La zone UNO correspond au quartier du Plateau Nord-Ouest composé d'une zone pavillonnaire et d'un équipement d'enseignement.

L'objectif de cette zone est de permettre de légères évolutions dans le tissu bâti existant.

## Zone USB

La zone USB correspond au quartier Saint Brice.

Il s'agit d'un quartier périphérique du centre-ville marqué par un tissu urbain diversifié composé principalement de maisons de ville, de petits collectifs et de grands équipements. Cette zone intègre un projet de valorisation touristique autour d'un site de fouilles archéologiques. L'objectif de cette zone est de permettre de légères évolutions dans le tissu bâti existant et de rendre possible la valorisation touristique du site archéologique.

En outre, le projet de l'îlot Courtille doit permettre de réaliser la couture urbaine entre les pans d'histoire de la ville.

Deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le secteur USBa : il s'agit du secteur de la ZAC de l'îlot Courtille ;
- Le secteur USBb : il s'agit du quartier Saint-Brice.

## Zone USC

La zone USC correspond au quartier Saint Chéron.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation dominante résidentielle. Le tissu urbain et bâti est fortement disparate et comprend à la fois des secteurs d'habitat collectif, des maisons individuelles et de grands équipements qui ont vocation à muter dans les années à venir.

L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive.

## La zone UR

La zone UR correspond aux quartiers de Rechèvres/Roseraie.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation dominante résidentielle. Le tissu urbain et bâti est fortement disparate et comprend à la fois des secteurs d'habitat collectif, des maisons individuelles et de grands équipements qui ont vocation à muter dans les années à venir.

Plusieurs projets sont en cours : l'opération nouvelle de la Roseraie et le renouvellement urbain de Rechèvres.

L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive et l'intégration des projets.

Plusieurs sous-secteurs ont été délimités :

- URa : quartier pavillonnaire
- URb : opération de la Roseraie
- URc : renouvellement urbain de Rechèvres

## Zone USJ

La zone USJ correspond au quartier Saint Jean.

Il s'agit du quartier de la Gare, en cours de renouvellement urbain, qui a vocation à devenir un pôle multimodal ainsi qu'un centre d'affaires et d'équipements. Un projet important, en cours d'études, prévoit également une programmation importante de logements.

L'objectif de cette zone est de permettre la réalisation du projet « Pôle Gare ».

Plusieurs sous-secteurs sont délimités :

- USJa : zone de projet
- USJb : quartier de « l'Épargne »
- USJc : zone mixte

## Zone UV

La zone UV est située à l'est du territoire communal, entre les RD 910 et 32. Elle correspond aux parcelles composant l'aire d'accueil des gens du voyage.

## Zone UVH

La zone UVH correspond à un tissu qui se caractérise, au sud, par sa dominante d'habitat pavillonnaire, résultant des opérations de logements individuels groupés construits dans les années 1970 à 1990.

Au sud, une partie de la zone d'activités Edmond Poillot est occupée actuellement par des activités économiques ayant vocation à muter au contact des secteurs résidentiels à proximité (la Madeleine et Victor Hugo).

Cet ensemble est marqué par la présence d'un site pollué faisant l'objet d'une servitude de constructibilité dans le secteur de la Mare aux Moines.

L'objectif de cette zone est de pérenniser les quartiers pavillonnaires actuels et engager la mutation du secteur d'activités sud en favorisant une mixité fonctionnelle et une densité plus affirmée à l'avenir.

Deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le secteur UVHa : il s'agit des ensembles pavillonnaires ;
- Le secteur UVHb : il s'agit de la partie de la zone d'activités Edmond Poillot située au sud de la zone.

## Zone 1AUNE

Il s'agit de la zone à urbaniser du Plateau Nord Est qui fait partie de la ZAC « Plateau Nord Est », plus grande opération d'aménagement de la commune de Chartres.

Le projet global vise à requalifier la principale entrée de ville de Chartres, en articulant un programme conséquent de logements, un pôle commercial fédérateur, et un grand nombre d'équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odysée, parc des expositions etc.) tout en préservant des vues sur la cathédrale.

L'urbanisation de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plateau Nord Est.

## Zone IAUP

Il s'agit de la zone à urbaniser du Plateau Nord Est plus spécifiquement dédiée à l'aérodrome, au projet de Parc des Expositions et à l'hébergement hôtelier.

Comme les autres zones du Plateau Nord Est, elle fait partie de la ZAC « Plateau Nord Est », plus grande opération d'aménagement de la commune de Chartres.

Le projet global vise à requalifier la principale entrée de ville de Chartres, en articulant un programme conséquent de logements, un pôle commercial et de loisir fédérateur, et un grand nombre d'équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odysée, parc des expositions etc.) tout en préservant des vues sur la cathédrale.

L'urbanisation de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plateau Nord Est.

## Zone 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme, qui est rendue constructible via une modification du PLU et un passage en 1AU.

## Zone N

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels,

soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.



### **3. Justification des règles retenues dans les zones urbaines**

La plupart des zones U du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle.

Dans l'esprit de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

#### **Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulière**

##### **Zones mixtes UB, UBG, UC, UCB, UCV, UGF, UHL, UM, UNE, UNO, USB, USC, UR, USJ, UV, UVH**

Dans la mesure où les zones urbaines, UB, UBG, UC, UCB, UCV, UGF, UHL, UM, UNE, UNO, USB, USC, UR, USJ, UVH, non spécialisées, présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions à destination d'exploitation agricole, les constructions à vocation d'industrie et leurs extensions / réhabilitations qui pourraient créer des nuisances (pollution olfactive, sonore...) ou des risques (explosion, incendie, pollution des eaux...), incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Les activités artisanales (ne créant pas de nuisances), commerciales et de bureaux sont autorisées car elles sont compatibles avec l'habitat. Toutefois leur surface est limitée en zone UCB sur laquelle les extensions des bâtiments d'activités existants sont autorisées à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 40m<sup>2</sup>.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il n'en résulte pas de nuisance.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Dans certaines zones présentant encore des disponibilités foncières, les opérations de constructions neuves de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinées à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m<sup>2</sup> de SDP, arrondie à l'unité supérieure, sont destinées aux logements financés par un prêt aidé par l'Etat (en zone UB, zone UGF, zone UM, zones proches du centre-ville).

En zone USJ, zone du quartier de Saint-Jean, sont autorisées également sous conditions particulières les constructions et installations relatives aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport en commun, réseaux ferroviaires, voirie, stationnement.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

### **Zone spécialisée UA**

La zone UA est une zone à dominante d'activités économiques. Elle permet l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces.

### **Zone spécialisée UV**

La zone UV correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage. Elle répond donc aux besoins spécifiques de cette destination. Sont ainsi autorisés les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire d'accueil et aux logements des familles, les équipements publics et ceux nécessaires à la présence des personnels administratifs et des gardiens.

## **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune de Chartres a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle précise que toute voie doit s'intégrer au maillage viaire et participer à la bonne desserte du quartier. Des conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3m sont imposées afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement pour plus de sécurité et de confort pour les résidents et par rapport à l'espace public.

## **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Dans l'ensemble des zones urbaines, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles.

En matière d'eaux usées, la ville de Chartres est équipée d'un réseau d'assainissement collectif séparatif. Le raccordement au réseau d'assainissement séparatif est obligatoire quand il existe et doit respecter l'ensemble des conditions du règlement sanitaire départemental. Ce réseau recueille les eaux usées domestiques ainsi que les eaux industrielles par convention spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

En matière d'eaux pluviales, les aménagements doivent limiter le volume d'eau pluviale rejeté dans le réseau de la ville. Pour ce faire la commune a défini dans l'article 13, une part d'espace vert pour limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement et permettre au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Afin de gérer la capacité au sein du réseau public d'assainissement pluviale lorsque celui-ci existe au droit un débit maximum raccordable des eaux pluviales est défini à la parcelle. Ainsi, sur des unités foncières nues, pour une surface entre 3 000m<sup>2</sup> et 10 000m<sup>2</sup>, le débit ne peut pas excéder 50l/s par hectare. Si la surface est supérieure à 10 000m<sup>2</sup>, le débit ne pourra pas excéder 15l/s. Concernant les unités foncières bâties, sur une surface supérieure à 3 000m<sup>2</sup>, le débit maximum est généré par l'imperméabilisation dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.

Enfin, les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

## **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, ainsi qu'à la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové qui supprime cette règle, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

## **Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet, notamment, d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

### **Zone UA**

La zone UA, zone privilégié pour accueillir des activités économiques impose une implantation des constructions avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Les zones d'activités de la commune doivent participer à la qualité urbaine des entrées de ville. Néanmoins, les entreprises répondent en premier lieu aux besoins générés par l'activité. Les constructions sont souvent très importantes et difficiles à intégrer dans un tissu urbain qualitatif. Les règles de recul imposées permettent aux zones d'activités de favoriser une meilleure intégration paysagère. De plus, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une limite séparative maximum ou en retrait de 6m minimum.

### **Zone UB**

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat collectif et qui fait l'objet de mutation en fonction des rénovations. Cette zone de liaison entre le centre bourg et la zone d'activité UA doit donc être cohérente avec le tissu urbain environnant tout en laissant une certaine souplesse. Pour ce faire, le PLU autorise l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins

1,5m ou 6m si ce n'est pas une construction à destination d'habitat. Afin d'optimiser le tissu urbain, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas de retrait par rapport autres limites séparatives, ce dernier doit être de 3m minimum.

### **Zones UC, UCB, UGF, UHL, UNO, UVH, USC**

Les zones UC, UCB, UGF, UHL, UNO, UVH, USC sont des zones pavillonnaires (pour la majorité des secteurs) situées à proximité du centre-ville. Le règlement s'est appuyé sur la morphologie du bâti afin de préserver la cohérence du tissu urbain existant. Les constructions devront à s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 3m, voire 4m par rapport aux emprises et voies publiques. Elles devront également s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 3 m.

Des reculs différents sont possibles pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ou pour les extensions ou réhabilitations des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Zone UCV**

L'objectif de la zone UCV est de préserver le caractère du centre-bourg de Chartres. Afin d'y répondre, les règles de l'article 6 et 7 s'appuient sur la morphologie du tissu ancien de la commune. L'alignement aux voies (article 6) est un critère caractéristique des centres anciens et permet de constituer un front urbain.

Les règles d'implantation sont favorables à une certaine compacité du tissu urbain, dans le respect de la logique de centre-ville élargi formulée dans le PADD. En effet, l'implantation à l'alignement des voies et des emprises publiques s'explique par la nécessité de conserver la morphologie urbaine existante et d'être dans sa continuité pour le développement à venir du centre-ville. Des exceptions sont toutefois formulées, essentiellement pour des raisons de continuité et d'animation architecturale.

Pour une plus grande harmonie du front bâti, sur une bande de profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 3m afin de limiter notamment les conflits d'usage liés aux vues.

### **Zone USB**

Quartier périphérique du centre-ville, composé principalement de maisons de ville, de petits collectifs et de grands équipements, le tissu se veut dense, en cohérence avec le centre ancien.

Les règles des articles 6 et 7 diffèrent en fonction des secteurs USBa et USBb afin de tenir compte du projet de ZAC de la Courtille (USBa), tout en préservant le tissu bâti sur le reste du quartier Saint-Brice (USBb).

Dans le secteur de la Courtille (USBa), des règles en faveur de la densité et de la constitution d'un front bâti à l'alignement ont été mises en place. Dans une bande de 20m de profondeur, le bâti devra s'implanter à l'alignement des emprises publiques. Par ailleurs, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Les façades pourront toutefois présenter des retraits pour rythmer les volumes et dialoguer avec le tissu bâti environnant.

De plus, le bâti pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 6m afin de limiter notamment les conflits d'usage liés aux vues entre constructions liées à l'habitation et équipements.

Dans le secteur USBb, les règles sont plus souples, dans le respect du tissu urbain existant. Il est ainsi possible d'implanter une construction à l'alignement mais également en retrait des emprises publiques et des limites séparatives. L'objectif est de permettre une évolution du bâti sans venir perturber les équilibres en place.

### **Zone UM**

En zone UM, tissu situé en périphérie de la ville, composé en particulier de logements collectifs. Ce secteur est voué à muter de façon évolutive notamment en lien avec le projet d'ensemble du Plateau Nord Est. Le PLU autorise l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres qui permet d'éviter la gêne occasionnée par les hauteurs liées à l'habitat collectif (hauteur absolue autorisée jusqu'à 18,5m).

Afin d'optimiser le tissu urbain, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas de retrait par rapport autres limites séparatives, ce dernier doit être de 3m minimum.

Les règles d'implantation favorisent des reculs et des retraits importants par rapport aux limites de la parcelle. L'objectif est de conserver et valoriser la densité végétale dans le quartier et de limiter le développement de l'urbanisation pour les raisons techniques et paysagères développées plus haut.

### **Zone UNE**

Zone Urbaine du Plateau Nord Est, ce secteur de projet se doit d'avoir une réglementation assez souple proposant une implantation des bâtis soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2m.

Dans la même logique, l'implantation du bâti est autorisée en limite latérale ou retrait de 3m afin d'éviter les différentes nuisances liées aux nombreux usages différents de la zone.

### **Zone UR**

La zone UR est une zone mixte à vocation dominante résidentielle qui présente de nombreux potentiels fonciers. Il s'agit de permettre l'évolution des constructions afin d'optimiser ce secteur de proche périphérie de la ville. Dans cette optique, le PLU impose une implantation à l'alignement des emprises publiques ou un recul de 1 mètre minimum. Les façades pourront toutefois présenter des retraits pour rythmer les volumes et correspondre avec le tissu bâti.

En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 3m afin de limiter notamment les conflits d'usage liés aux vues.

### **Zone USJ**

Même si la zone USJ fait partie des zones morphologique à proximité directe du centre-ville, il a été fait le choix de la souplesse pour les règles d'implantation afin d'accueillir le projet gare. Ce qui justifie la rédaction de normes incitatives favorisant une plus forte densité et laissant la possibilité de s'implanter en limite ou en retrait de minimum 0,5 mètres des limites de l'unité foncière.

### **Zone UV**

Les retraits imposés doivent permettre l'insertion paysagère des constructions dans l'environnement tout en répondant aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil.

### Dans l'ensemble des zones

Des adaptations particulières peuvent être mis en place pour favoriser une continuité bâti dans le cas d'extension, pour permettre une meilleure intégration, pour tenir compte de la configuration de la parcelle ou encore pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

## Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés en fonction des situations : en cas de vues directes ou indirectes.

Pour plus de flexibilité et de possibilité de densifier certaines zone n'ont pas de réglementation spécifique pour cette règle (UA, UBG, UCB, UGF UHL, UM, UNE, UNO, USBb, USC, USJ, UVH)

## Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain.

Aussi, il a été règlementé de manière dégressive depuis les zones de centralités (secteur de gare et centre historique) où l'objectif est d'optimiser le foncier, vers les secteurs pavillonnaires, qui constituent des espaces de respirations au sein du tissu urbain.

Zones	Article 9 – Emprise au sol
UA	60%
UBG	40% en UBGa 50% en UBGb
UB, UCV, UGF, UHL, UNE, USBa, USJ	Pas de règle
UC	50%
UM	40%
UNO	50%
USBb	50%
USC	60%
UR	50%
UVH	50%

Dans les zone UA et USC, la règle est fixée à 60%. L'emprise au sol doit permettre l'implantation de tous les types d'activités économiques en UA. La règle des 60% d'emprise au sol maximale permet de laisser de la souplesse pour répondre aux besoins d'entreprises artisanales, industrielles ou encore commerciales.

Dans les zones UGBb, UC, UNO, USBb, UR et UVH, cette règle permet de d'optimiser le tissu urbain au sein de secteurs pavillonnaires, tout en gardant une part indispensable d'espaces verts jouant le rôle d'espaces de respiration dans le tissu urbain.

Dans la zone UM, l'objectif est de préserver le cadre de vie et des espaces de respiration dans les secteurs concernés par des constructions à usage d'habitat collectif. Pour ce faire l'emprise au sol maximale est limitée à 40%. L'article 8 est également réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions. Les reculs minimums sont fixés à 5m dans tous les cas.

Dans l'ensemble des zones, l'emprise au sol est limitée dans les espaces paysagers et les secteurs jardins afin de préserver l'intégrité de la trame verte identifiée sur le territoire.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Un Plan des Formes Urbaines précise au niveau graphique la règle de hauteur sur l'ensemble des zones du PLU.

Les règles de hauteurs les plus hautes (entre 18,5 et 24 mètres de hauteur absolue) sont destinées aux zones de projet. 24 mètres pour le projet de Gare en zone USJa et 20,5 mètres pour une partie de l'îlot Courtille en zone USBa. Les zones du projet du Plateau Nord-Est sont plus hétérogènes compte tenu de la taille de l'opération. Si la majeure partie des hauteurs est fixée à 18,5 mètres, des zones de faibles hauteurs ont été instaurés afin de préserver notamment les vues et perspectives sur la cathédrale. Ainsi une large partie de la zone 1AUNE est à 9,5 mètres. Seule une partie de la zone 1AUP présente des hauteurs à 20,5 mètres afin de permettre la réalisation d'équipements publics majeurs pour l'agglomération. Néanmoins, la cote altimétrique de 170 NGF ne pourra être dépassée sur la zone de projet du Plateau Nord-Est toujours dans l'esprit de préservation et de mise en valeur des vues sur la cathédrale.

La zone UR, quartier présentant des disponibilités foncières, qui a vocation à muter, permet également des hauteurs jusqu'à 15,5 mètres de hauteur absolue en URb et Urc et 12,5 mètres en UR. La règle permet notamment l'opération nouvelle de la Roseraie et le renouvellement urbain de Rechèvres long de l'avenue de la République.

A proximité directe du Centre-ville, dans les zones de faubourg (zone UCV et parties de zones UCa, UHL, USC, UB, UGF) et en zone UA destinées à l'accueil d'activités économiques, les hauteurs sont limitées à 15,5 mètres, reconnaissant l'existant avec la présence de zones d'habitat collectifs et laissant une possibilité d'évolution dans les secteurs de maisons de faubourg.

Des hauteurs maximales de construction entre 9,5m et 12,5 mètres sont définies au sein des zones UBG, USJ, UHL, USBb, USC afin de respecter le caractère pavillonnaire.

Une partie de la zone UA et la zone UVHb, secteurs accueillant des activités économiques sont également limitées à 12,5 mètres de hauteur absolue pour permettre l'accueil d'activité de taille plus petite et moyenne.

Au sein de la zone UV, la hauteur maximale est limitée à 9,50 mètres afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

En zone N et 2AU les hauteurs ne sont pas règlementées puisqu'elles ne sont pas vouées à accueillir des constructions.

La zone de centre-ville connaît ses propres règles de hauteur à travers la réglementation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'article R.123-9 11° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11».

La réglementation de l'article 11 n'a pas de caractère obligatoire. Cependant, la Ville de Chartres a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les implantations nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes.

L'article 11 du règlement est uniforme dans la plupart des zones. Il est structuré en 7 points :

### **- La composition d'ensemble et l'intégration dans le paysage**

Ce premier point traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans le milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Les prescriptions relatives à ce premier point insiste particulièrement sur « les ouvrages et édifices techniques (tels que les paraboles, les antennes relais, etc.) de façon à répondre à un objectif de qualité esthétique de ce type d'installation qui présente bien souvent des caractéristiques uniformes et peu valorisantes pour le bâti. Ainsi ces installations devront respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et être dissimulées ou constituer un élément de la composition architecturale.

### **- Les façades, les ouvertures et les toitures**

Ce sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue et ils font donc l'objet de prescriptions précises. Les matériaux doivent être de préférence ceux déjà utilisés dans le quartier où l'autorisation d'occuper le sol est demandée. La tonalité des revêtements de façade, toujours dans un objectif d'harmonie avec les tissus bâtis environnants, doit être neutre. Enfin, le traitement des façades fait l'objet d'interdictions strictes pour éviter que se reproduisent certaines constructions portant atteinte à la cohérence architecturale d'un quartier.



### - **Les clôtures**

Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. Un élément de hauteur s'ajoute ici de façon à rendre visible les constructions de l'extérieur et en particulier de la rue. Le règlement impose ainsi que les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2m. Cette règle permet de conserver un aspect d'ouverture mutuelle entre l'espace public et l'espace privé.

### - **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent également répondre à des objectifs d'insertion harmonieuse dans l'environnement mais les prescriptions sont ici moins précises car ce type d'installation est moins perceptible et moins imposant dans le tissu bâti que la construction principale. De la même façon, ces constructions sont peu visibles depuis l'espace public, car souvent dissimulées par les clôtures.

### - **La gestion du stockage des déchets**

Les espaces destinés au stockage des déchets doivent obligatoirement être prévus dans les constructions nouvelles pour des raisons évidentes de salubrité publique. Ces espaces, pour des raisons de fonctionnalité et de rationalisation de la construction devront être mutualisés.

La zone UCV présente des règles plus détaillées correspondant à l'architecture du centre-ville afin de correspondre avec le tissu urbain compris dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ainsi certaine règle relative aux façades commerciales précise qu'elles sont limitées au rez-de-chaussée et que leur composition devra respecter le rythme vertical et les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Certaines règles souples, ont été prévues de façon à traiter plus spécifiquement les constructions à vocation d'activité économique ou d'accueil d'équipements (zone UNE, UA). Ces prescriptions répondent aux souhaits de la Ville d'améliorer, de façon globale, les qualités architecturales et urbaines des zones d'activité et de traiter, de manière plus qualitative, les espaces d'entrée de ville.

## **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et, selon les zones, avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone (logements individuels ou collectifs, commerce et artisanat, bureau, hôtellerie, industrie et entrepôts et services publics).

Pour les logements collectifs, les normes de stationnement pourront être réduites dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200 mètres d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service ou à moins de 300 mètres d'un parc public de stationnement enterré, afin de favoriser l'usage des transports en commun et d'optimiser le potentiel foncier.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes ont également été définies afin de respecter la réglementation en vigueur et de favoriser la multimodalité sur le territoire, ainsi le

PLU défini que pour toute opération de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum, 1,5% de la surface est prévu pour le stationnement deux roues et poussettes.

Des règles spécifiques sont appliquées à la zone UV afin de répondre aux besoins de l'aire d'accueil des gens voyage, tant concernant l'accueil des caravanes que des véhicules légers.

### **Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination de coefficients d'espaces verts afin de limiter le ruissellement des eaux et d'entraîner la saturation du réseau d'assainissement ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Dans toutes les zones urbaines à l'exception des zones UNE et UV, il est prévu qu'une partie des espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts. Les parcs de stationnement doivent également être plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre (1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement en UA).

En zone UV, des règles spécifiques viennent assurer l'insertion paysagère des caravanes.

Un coefficient d'espaces verts est imposé en fonction de la zone et de la destination des constructions, il est calculé en corrélation avec l'emprise au sol maximale des constructions.

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, et suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas règlementé dans le PLU.

### **Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Le PLU traduit cette ambition dans les articles 6, 7 et 8 puisqu'il laisse la possibilité de réaliser dans les reculs définis des travaux d'isolation.

## **Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de régler les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication conformément au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Mais cet article à proprement parlé n'a pas été réglementé.

## **4. Justification des règles retenues dans les zones à urbaniser**

### **Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières**

#### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Les zones 1AUNE et 1AUP sont des zones mixtes, d'urbanisation future à court terme qui font partie de la ZAC « Plateau Nord Est ».

La zone 1AUP est une zone plus spécifiquement dédiée à l'aérodrome, au projet de Parc de exposition et à l'hébergement hôtelier, le logement et le commerce n'y est en conséquence pas autorisé.

Les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- Les nouvelles installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
- L'extension ou la transformation des installations classées à destination d'industrie ne créant pas de nuisances et qu'elles s'intègrent au mieux dans le milieu environnant.

Cette zone devra être urbanisée en fonction d'une opération d'aménagement d'ensemble défini par l'OAP PNE.

#### **Zone 2AU**

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future, elle ne permet que les occupations et installations suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

### **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

## **Zone 2AU**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

## **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

L'article 4 est réglementé sur les zones 1AUNE et 1AUP comme pour les zones urbaines, en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

## **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, ainsi qu'à la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové qui supprime cette règle, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

## **Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives**

### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Les zones 1AUNE et 1AUP doivent permettre de créer du lien entre les éléments déjà construit sur le Plateau Nord Est déjà existante et avec les nouveaux secteurs de constructions de la ZAC. Une règle souple permet donc que les constructions s'implantent soit à l'alignement des emprises et voies publiques, soit avec un recul minimum de 2m. De même, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

### **Zone 2AU**

La zone 2AU est un secteur d'urbanisation à long terme qui devra faire l'objet d'une modification pour être constructible. Les constructions nouvelles devront s'implanter soit à l'alignement de l'unité foncière soit en recul d'au moins 5 mètres.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Aucune règle n'a été fixée dans ces zones afin de laisser plus de souplesse dans la définition et l'implantation des projets d'aménagement du Plateau Nord Est.

### **Zone 2AU**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

## **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Aucune règle n'a été fixée dans ces zones afin de laisser plus de souplesse dans la définition et l'implantation des projets d'aménagement du Plateau Nord Est.

### **Zone 2AU**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Conformément à la règle inscrite sur le document graphique du Plan des Formes Urbaines, la hauteur maximale des constructions est, sauf exception afin de préserver les vues sur la cathédrale, de 18,5m permettant ainsi d'atteindre des densités importantes. La zone 1AUP comporte un secteur à 20,5m afin de permettre la réalisation d'un équipement public qui servira de porte d'entrée à l'agglomération.

### **Zone 2AU**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Zone 1AUNE et 1AUP**

Les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée.

### **Zone 2AU**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

## **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

## **Zone 1AUNE et 1AUP**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et, selon les zones, avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone (logements individuels ou collectifs, commerce et artisanat, bureau, hôtellerie, industrie et entrepôts et services publics).

Pour les logements collectifs, les normes de stationnement pourront être réduites dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200 mètres d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service ou à moins de 300 mètres d'un parc public de stationnement enterré, afin de favoriser l'usage des transports en commun et d'optimiser le potentiel foncier.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes ont également été définies afin de respecter la réglementation en vigueur et de favoriser la multimodalité sur le territoire, ainsi le PLU définit que pour toute opération de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum, 1,5% de la surface est prévu pour le stationnement deux roues et poussettes.

## **Zone 2AU**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

## **Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Aucune règle n'a été fixée dans les zones à urbaniser afin de laisser plus de souplesse dans la définition et l'implantation des projets d'aménagement du Plateau Nord Est.

## **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, et suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU.

## **Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour cet article, non obligatoire, aucune règle n'a été fixée dans les zones à urbaniser afin de laisser plus de souplesse dans la définition et l'implantation des projets d'aménagement.

## **Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour cet article, non obligatoire, aucune règle n'a été fixée dans les zones à urbaniser afin de laisser plus de souplesse dans la définition et l'implantation des projets d'aménagement.

## **5. Justification des règles retenues dans les zones naturelles**

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

### **Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls les aménagements légers sont autorisés comme ceux en lien avec l'exploitation de la voie d'eau, les exhaussements et affouillement du sol s'ils sont nécessaires, les aménagements destinés à l'accueil et à l'information du public, les installations liées aux infrastructures et réseaux divers sont autorisés.

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'accueil du public.

Certaines constructions sont également admises si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics et d'intérêt collectif, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20m<sup>2</sup> maximum ou 10% de la SDP, ainsi que les abris de jardins et autres constructions liées à la vocation du secteur.

### **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucune règle n'a été fixée pour la zone Naturelle afin de laisser une certaine souplesse dans la desserte des terrains.



## **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

L'article 4 est réglementé comme pour toutes les autres zones du PLU en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

## **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, et suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU.

## **Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives**

Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone, les constructions doivent se mettre en recul de 10m par rapport aux voies.

De plus, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions annexes et dispositifs techniques (types transformateur EDF).

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'a pas été réglementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et où les articles 6, 7, 9 et 13 sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.

## **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone, l'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9 m en zone N afin de préserver le caractère architectural des constructions existantes lors d'extension ou de travaux de réhabilitation et de protéger les points de vue et les ambiances paysagères.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Aucune règle n'a été fixée pour la zone Naturelle.

## **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

L'article 12 n'est pas réglementé, néanmoins il rappelle que le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain privé.

## **Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Etant donné le caractère naturel de la zone, il est rappelé que la plantation d'écrans de verdure pourra être exigée pour favoriser l'intégration d'un projet. De la même façon, les aires de stockage et aires de propreté devront être dissimilées.

Par ailleurs, les haies végétales vives seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales.

## **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, et suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU.

## **Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Vu le caractère de la zone cet article n'a pas été réglementé.

## **Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

L'article 16 n'a pas été réglementé car les infrastructures électroniques, ne sont pas nécessaires dans la zone N.

# **IV. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



# 1. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif, la Ville peut, si elle l'estime nécessaire, définir des principes d'aménagement afin d'encadrer, dans ces grands principes, un projet.

Les OAP définissent des actions ou des opérations offrant un effort d'organisation et d'agencement dans un secteur particulier. Elles sont régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme et ont vocation, dans « le respect des orientations définies par le PADD », à répondre aux objectifs suivants :

## **AXE 1 : UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET RAYONNANT**

- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- Accompagner le développement de l'emploi dans l'agglomération chartraine
- Adapter l'offre de services et les conditions de vie urbaine aux évolutions de la population et de l'emploi
- Renforcer le rayonnement culturel et l'attractivité touristique et de la ville

## **AXE 2 : UNE VILLE EN COHESION AVEC SON ENVIRONNEMENT**

- Une ville valorisant sa trame verte et bleue
- Une ville dont l'identité est révélée au travers de son paysage
- Une ville respectueuse de ses ressources en eau
- Une ville préservant l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances

## **AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EXEMPLAIRE**

- Articuler extensions et renouvellement urbain avec le développement et l'amélioration des transports collectifs
- Optimiser les potentialités du territoire chartrain en répondant de façon équilibrée aux besoins d'extension urbaine et de mutation des sites identifiables
- Œuvrer pour la rationalisation de l'énergie

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Enfin, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec le règlement du PADD. Enfin, elles sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre le projet soumis à autorisation et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables.

## **2. OAP n° 1 et 2 : Boulevards**

### **Urbanisation**

L'urbanisation du secteur et la mutation des espaces en friche (site EDF) doivent se faire de façon maîtrisée afin d'offrir un cadre de vie agréable et valoriser le patrimoine architectural et paysager pour mettre en valeur l'identité et les atouts chartrains.

L'installation de commerces de proximité en rez-de-chaussée doit être favorisée afin d'assurer la diversité des fonctions dans un secteur de forte intensité urbaine et dans la continuité du réaménagement du centre-ville historique

Le quartier doit être urbanisé sur des principes de mixité sociale, intergénérationnelle ou d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et aux jeunes ménages afin de répondre aux exigences des habitants actuels et futurs.

### **Déplacements**

Le quartier doit poursuivre le maillage de liaisons douces existantes vers et depuis le centre-ville ainsi que le long de l'Eure. Ceci notamment afin de poursuivre le développement des parcours de la découverte de la ville de Chartres et ainsi renforcer l'attractivité et le rayonnement touristique de Chartres.

Afin de favoriser des alternatives à la voiture, d'autres modes de transport (mail piétonnier, voie TCSP ...etc.) doivent prendre place sur les boulevards qui sont aujourd'hui réservés à l'automobile.

### **Traitement des espaces publics**

Les Boulevards, trop routiers, doivent être requalifiés et valorisés en véritables espaces publics, lieux de rencontre des différents modes de transport. Ils viennent s'intégrer de façon lisible et cohérente avec leur environnement : patrimoine bâti, parcs, vues remarquables ...etc. et forment ainsi un véritable parcours autour du centre-ville qui révèle le patrimoine et l'identité chartraine. La voie doit être séquencée par des traversées marquant de véritables entrées du centre-ville et accrochant les différents quartiers.

Les carrefours des boulevards doivent être requalifiés pour être facile d'accès à tous les types de transport, notamment les modes doux dont la sécurité n'est pas assurée dans la situation actuelle. Cela rentre dans l'objectif d'amélioration du cadre de vie, de valorisation des espaces publics chartrains et de réduction de la part modale de l'automobile.

Dans la même optique, les espaces publics structurants (place Chatelet et place Jean Jaurès) doivent être réaménagés comme véritables espaces de rencontre et lieux d'intensité urbaine (place importante accordée à l'évènementiel notamment)

### **Trame verte et environnement**

Les espaces verts très présents sur ces OAP, notamment le parc André Gagnon et les bords de l'Eure, doivent être valorisés dans leur fonction d'aération du centre-ville et des boulevards en étant des espaces support de la trame verte et bleue. Les boulevards doivent

par ailleurs être aménagés afin d'organiser de véritables traversées vertes et ne pas constituer une barrière à la trame verte entre centre-ville et quartiers alentours. Les liaisons douces sur le parc André Gagnon ne doivent pas être imperméabilisés dans l'objectif de respecter au maximum le patrimoine végétal et paysager généreux de cet espace vert chartrain.

Il convient aussi d'intégrer des critères environnementaux accrus pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) pour s'inscrire dans l'axe d'un développement urbain exemplaire.

## **Dynamisme du territoire**

Le patrimoine architectural et naturel exceptionnel du quartier doit être mis en valeur et préservé dans l'objectif de prolongement du centre-ville historique au-delà des boulevards et de renforcement du rayonnement culturel et de l'attractivité touristique de la ville. Le maillage des liaisons douces et parcours cyclo-touristiques est essentiel à cet objectif.

### **3. OAP n°3 : Hubert Latham**

#### **Urbanisation**

L'urbanisation du site doit se faire dans la prolongation des futurs projets du plateau nord-est, notamment le quartier Balcon, projet de 550 logements sur l'actuel terrain militaire. Cela coïncide avec les orientations de renouvellement du tissu urbain et la nécessité de favoriser un rythme de construction soutenu du PADD.

Afin de répondre aux exigences des habitants actuels et futurs il est nécessaire d'urbaniser le quartier sur des principes de mixité sociale, intergénérationnelle ou d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et aux jeunes ménages.

#### **Déplacements**

Situé entre le plateau nord-est et la vallée de l'Eure, le quartier d'Hubert Latham a un rôle primordial dans le maillage des liaisons douces. Il convient de compléter et valoriser ces liaisons douces pour favoriser l'usage des modes actifs en lieu et place des déplacements motorisés, sources de nuisances.

#### **Traitement des espaces publics**

Les cheminements doux doivent être traités comme des sentiers support de la trame verte et ouvrant sur des perspectives et cônes de vue sur la cathédrale.

#### **Trame verte et environnement**

La topographie à l'origine des perspectives paysagères exceptionnelles sur la cathédrale de Chartres, caractéristiques du quartier d'Hubert Latham, doit être prise en compte dans

l'urbanisation du site. La hauteur et la morphologie des constructions s'adaptent ainsi au terrain pour permettre les percées visuelles et cônes de vue sur la cathédrale.

Il convient aussi d'intégrer des critères environnementaux accrus pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) pour s'inscrire dans l'axe d'un développement urbain exemplaire.

Les espaces verts et boisements existants, supports majeurs de la trame verte et bleue, doivent être préservés et pris en compte dans l'urbanisation.

## **Dynamisme du territoire**

La préservation des boisements existants, le maillage des cheminements doux et leur valorisation en sentiers ouvrant sur des perspectives paysagères sont autant d'éléments mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel exceptionnel de la ville renforçant le rayonnement culturel et l'attractivité touristique de la ville et révélant le patrimoine et l'identité de la ville.

## **4. OAP n°4 : Aligre**

### **Urbanisation**

La densification du quartier doit se faire sur les contours du site pour accrocher les logements aux axes principaux tout en préservant le cœur de quartier de l'urbanisation afin d'en faire un véritable « jardin du centre-ville ». Ceci se justifie par l'exigence communale d'une urbanisation maîtrisée pour la préservation du patrimoine naturel et paysager de la ville.

### **Traitement des espaces publics**

Il convient d'organiser un véritable parcours paysager, notamment pas la préservation d'alignements d'arbres, entre les différents espaces d'intérêt du quartier : parc Léon Blum, viaduc, jardin d'horticulture, bord de l'Eure, ...etc.

Le choix de préserver l'avenue d'Aligre dans son paysage et dans sa qualité résidentielle par la création d'une nouvelle voie sur l'OAP Croix Jumelin rentre dans l'objectif de désengorgement de la rue du Bourgneuf et de réduction des nuisances pour les habitants des quartiers alentours.

### **Déplacements**

Situé entre les quartiers d'Hubert Latham, de la Croix Jumelin et du centre-ville traversé par l'Eure et ses rives, Aligre se situe au cœur d'un maillage de cheminements doux. Il convient de faire d'Aligre le nœud de communication de ces déplacements doux, en complétant et en valorisant ce réseau, afin de favoriser l'usage des modes actifs dans l'objectif de réduction des gaz à effet de serre et de l'importance de la voiture dans les déplacements quotidiens des chartrains, source de nombreuses nuisances.



## Trame verte et environnement

Des critères environnementaux accrus doivent être exigés pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) afin de s'inscrire dans l'axe voulu par le PADD d'un développement urbain exemplaire.

Le quartier d'Aligre représente un segment essentiel de la trame verte et bleue chartraine. Il s'agit de compléter ces continuités en créant des percées supportant la continuité paysagère et végétale et des cheminements doux pour répondre aux objectifs de mise en valeur d'une trame verte et bleue cohérente, continue et fonctionnelle.

La sensibilité du cours d'eau doit être prise en compte lors des aménagements. Cela coïncide avec l'engagement de la ville de préserver la qualité de ses ressources en eau.

## Dynamisme du territoire

Le choix de mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel exceptionnel du quartier sur le principe du « jardin du centre-ville » répond à l'objectif de renforcement du rayonnement culturel et de l'attractivité touristique de la ville et révèle le patrimoine et l'identité de la ville.

# 5. OAP n°5 : Croix Jumelin

## Urbanisation

Les friches présentes sur le quartier (collège Jeanne d'Arc, Ilot Saint Maurice au sud, et pourtours de la voie de train à l'ouest) doivent être urbanisées dans la continuité des orientations du PADD de renouvellement du tissu urbain et de la nécessité de favoriser un rythme de construction soutenu.

Afin de répondre aux exigences des habitants actuels et futurs il est nécessaire d'urbaniser le quartier sur des principes de mixité sociale, intergénérationnelle ou d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et aux jeunes ménages

Il convient aussi de souligner et mieux définir les fonctions et usages de chaque espace afin de donner de l'harmonie à un quartier en manque de définition urbaine.

## Traitements des espaces publics

Il est nécessaire d'aérer ce secteur, notamment par une percée intérieure, et de le connecter aux quartiers alentours, dans la continuité du centre-ville historique afin de renforcer l'unité territoriale au-delà de la rupture physique que peuvent former les boulevards.

L'intérieur du quartier doit être mis en valeur à travers l'aménagement d'espaces de rencontre entre les différents usagers de la ville, en accordant un soin attentif aux espaces publics et à l'accessibilité de ces espaces par les modes doux, dans la continuité des objectifs du PADD.

## Déplacements

Le choix de dévier les déplacements de la rue du Bourgneuf, trop engorgée, sur une nouvelle rue centrale au quartier ouverte aux déplacements doux répond aux objectifs de réduction des nuisances pour tous les habitants. Dans le même objectif, il convient de prendre en compte les nuisances sonores de la voie ferrée sur d'éventuelles urbanisations.

## Trame verte et environnement

Des critères environnementaux accrus doivent être exigés pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) afin de s'inscrire dans l'axe voulu par le PADD d'un développement urbain exemplaire.

Un des objectifs essentiels de cet OAP est de poursuivre la connexion des cheminements doux des quartiers d'Hubert Latham et Aligre pour répondre aux objectifs de mise en valeur d'une trame verte et bleue cohérente, continue et fonctionnelle, notamment le bois au nord.

## Dynamisme du territoire

Le choix de créer un véritable pôle santé répond aux objectifs de révélation de l'identité du quartier et de mise en place d'un cluster sur le domaine de la santé, vecteur d'atouts concurrentiels et d'emploi pour la ville de Chartres.

Toujours dans un objectif de dynamisation du territoire, il convient de mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel insoupçonné du quartier pour renforcer le rayonnement culturel et l'attractivité touristique de la ville.

## **6. OAP n°6 : Saint Martin**

### Urbanisation

L'essentiel du site doit être protégé de l'urbanisation dans l'objectif de préservation des bords de l'Eure et du patrimoine végétal et paysager exceptionnel du secteur. L'objectif de la ville est avant tout de permettre la réalisation d'un pôle touristique et archéologique.

En outre, le secteur est conçu comme un espace dédié aux équipements : équipements sportifs, hôpital, résidence du Val de l'Eure et l'urbanisation du site doit se greffer à ce tissu urbain déjà constitué afin de donner une cohérence au quartier.

Il convient aussi de souligner et mieux définir les fonctions et usages de chaque espace afin de donner de l'harmonie à un quartier en manque de définition urbaine

Il est important de prendre en compte les nuisances sonores de la voie ferrée au sud sur d'éventuelles urbanisations.

### Déplacements

Ce secteur entend donner une place majeure aux liaisons douces afin de diversifier l'offre modale et réduire les nuisances de l'automobile. L'aménagement de liaisons douces le long de la vallée de l'Eure permet de créer une véritable traversée de la ville Nord-Sud qui fait concurrence à l'automobile et ses nuisances dans les déplacements quotidiens des

chartrains. Cette axe nord-sud doit être séquencé par des traversées est-ouest venant compléter le maillage des radiales à l'est.

Les flux de déplacements doivent être cohérents et séparés selon les nombreux usages du secteur (culturel, sportif, hospitalier).

## Traitement des espaces publics

Le traitement des espaces publics doit permettre au maximum de conserver l'ambiance naturelle du site.

## Trame verte et environnement

Les espaces naturels et paysagers prennent une part importante du secteur et doivent être préservés et mis en valeur afin de renforcer l'attractivité touristique de Chartres mais aussi et surtout dans un souci de préservation de la biodiversité. Ainsi les boisements sont renforcés et préservés et le sud du site est conçu comme une réserve naturelle inconstructible et non traversée, y compris par les liaisons douces.

La sensibilité du cours d'eau doit être prise en compte lors des aménagements, notamment concernant la création de franchissements. Cela coïncide avec l'engagement de la ville de préserver la qualité de ses ressources en eau.

Des critères environnementaux accrus doivent être exigés pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) afin de s'inscrire dans l'axe voulu par le PADD d'un développement urbain exemplaire.

## Dynamisme du territoire

Le quartier est conçu comme un pôle touristique majeur mettant en valeur le patrimoine naturel et paysager du secteur et participant au rayonnement de la ville de Chartres en diversifiant l'offre touristique trop concentrée sur le centre-ville historique. Cela passe par la mise en place de liaisons douces et la valorisation du circuit de Grande Randonnée de la Vallée de l'Eure.

Les bâtiments et les vestiges existants forment un patrimoine architectural insoupçonné que la ville souhaite voir réhabilité et mis en valeur.

## **7. OAP n°7 : Grand Faubourg**

### Urbanisation

Le quartier fait preuve d'une grande diversité architecturale et morphologique caractéristique des faubourgs. Ce patrimoine bâti doit être valorisé pour souligner l'identité du quartier, notamment par la création d'un véritable front urbain et par le comblement des dents creuses.

Cet alignement doit être accompagné d'implantation de commerces en rez-de-chaussée afin de créer de l'urbanité dans le quartier et faire de la rue du Grand Faubourg une porte d'entrée magistrale du centre-ville.

Le quartier, à proximité du centre-ville, doit faire preuve d'une densification importante (logements collectifs en R+3/R+4) dans la continuité des orientations du PADD de renouvellement du tissu urbain et de la nécessité de favoriser un rythme de construction soutenu.

Afin de répondre aux exigences des habitants actuels et futurs il est nécessaire d'urbaniser le quartier sur des principes de mixité sociale, intergénérationnelle ou d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et aux jeunes ménages.

## Déplacements

Il convient de compléter le maillage de liaisons douces, notamment le long de la rue du Grand Faubourg, en particulier en mettant en place des traversées vertes au cœur des îlots afin de désengorger la circulation des rues, sécuriser les déplacements des modes doux et ouvrir les espaces naturels et paysagers.

## Traitement des espaces publics

La rue du Grand Faubourg est de largeur inégale et composée de redents et retraits de voie. Il convient d'aménager un front urbain et des alignements d'arbres pour créer une avenue majestueuse dans la prolongation de la place des Epars, véritable porte d'entrée du centre-ville.

En opposition à cette logique d'alignement, la place Jeanne d'Arc retrouve son intérêt d'aération du quartier. Il convient donc de la valoriser en espace public de centralité, en réponse à la place des Epars.

Ces aménagements d'espace public rentrent dans l'objectif, évoqué dans le PADD, de valorisation qualitative des entrées de ville et des grands axes de communication.

## Trame verte et environnement

Il convient de développer et de valoriser la forte présence du végétal dans les cœurs d'îlots qui forment le contrepoids essentiel des fronts bâtis intenses le long des rues.

Des critères environnementaux accrus doivent être exigés pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) afin de s'inscrire dans l'axe voulu par le PADD d'un développement urbain exemplaire.

## Dynamisme du territoire

La rue du Grand Faubourg ainsi réaménagée participe à la valorisation de l'entrée du centre-ville et soutient le rayonnement touristique et l'attractivité de la ville de Chartres.

L'installation de commerces de proximité en RDC permet de dynamiser ce secteur et en fait une prolongation directe du dynamisme du centre-ville en termes d'emploi et d'activité.

## **8. OAP n°8 : Plateau Nord Est**

### **Urbanisation**

Le secteur du Plateau Nord Est est privilégié pour un aménagement mixte alliant toutes les fonctions urbaines : logement, activité commerciale, équipements, à travers une articulation optimale et dont le rayonnement dépasse les limites communales. Il s'agit d'organiser une nouvelle polarité urbaine, complémentaire au centre-ville, venant renforcer l'attractivité de la commune. Compte tenu de l'échelle de l'opération, l'urbanisation se fera en plusieurs phases d'aménagement étalées sur une vingtaine d'années : partie Est, Madeleine/ Balcon puis Mermoz.

Le site comprend d'ores et déjà des équipements d'envergure tels que l'aérodrome, le complexe nautique Odysée, le parc des expositions...

Les 4 500 logements prévus sur le secteur permettront de répondre aux besoins des habitants actuels et futur de la ville, répondant à des typologies variées afin d'accompagner le parcours résidentiels des chartrains.

L'architecture du quartier doit permettre une harmonie globale ; l'urbanisation du site doit se greffer au tissu urbain environnant afin de donner une cohérence au quartier. Les volumes et gabarits des futures constructions devront être adaptés afin qu'ils s'intègrent dans les lignes du paysage sans faire concurrence à la cathédrale. De manière générale, le monument et ses perspectives doivent être intégrés dans les projets d'aménagement.

Afin de répondre aux exigences des habitants actuels et futurs il est nécessaire d'urbaniser le quartier sur des principes de mixité sociale, intergénérationnelle ou d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et aux jeunes ménages. L'urbanisation à terme du secteur Balcon, en affirmant le caractère radial des aménagements, aura pour principal objectif d'organiser le secteur en créant de nouvelles perspectives sur la cathédrale. Toutefois, la mutation à terme du secteur Balcon nécessitera une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Déplacements**

Il convient de faciliter un accès aux différents équipements et activités depuis le territoire de Chartres mais également depuis l'ensemble de l'agglomération. Un maillage de liaisons douces viendra compléter le réseau. Le projet doit permettre également l'intégration d'un axe fort de transport collectif de type Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

Les flux de déplacements doivent être cohérents et séparés selon les nombreux usages du secteur (Habitat, de loisir, commercial..).

### **Traitement des espaces publics**

Un travail sera mené sur l'axe de l'avenue Jean Mermoz, identifié comme axe structurant du secteur, pour retrouver une vue directe sur la Cathédrale. De plus, le projet prévoit la création d'un nouveau faisceau de vue majeure entre la cathédrale et le centre aquatique de l'Odysée qui pourra servir d'espace paysager extérieur, d'aire sportive et récréative ou d'esplanade de promenade.

Le Plateau Nord-Est étant voué à accueillir de nombreuses activités et attirer des habitants provenant de l'ensemble du territoire de l'agglomération, il convient de valoriser les espaces

publics sous forme de centralités laissant une place importante aux piétons et modes doux, soutenant les échanges. Là encore, la cathédrale et ses perspectives devront être intégrées dans les projets d'aménagement.

Ces aménagements d'espace public rentrent notamment dans l'objectif, évoqué dans le PADD, de valorisation qualitative des entrées de ville et des grands axes de communication.

## **Trame verte et environnement**

Il convient de développer et de valoriser la forte présence du végétal sur les grands axes de communication ainsi que dans les cœurs d'ilots notamment au sein des secteurs voués à accueillir des habitations.

Des critères environnementaux accrus doivent être exigés pour les nouvelles constructions (déchets, eau, énergie, densité) afin de s'inscrire dans l'axe voulu par le PADD d'un développement urbain exemplaire.

## **Dynamisme du territoire**

Le projet d'ensemble du Plateau Nord Est participe ainsi à la valorisation de l'entrée du centre-ville et soutient le rayonnement touristique et l'attractivité de la ville de Chartres. Il apporte également les conditions de préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la cathédrale.

L'implantation du principal pôle commercial de l'agglomération permet de dynamiser ce secteur et permet de rééquilibrer vers l'est du territoire les activités, et place le territoire au centre des usages de l'agglomération.

## **V. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**





## **1. Les objectifs du Plan Local d'urbanisme de 2004**

Par délibération en date du 17 décembre 2009, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision totale du Plan Local D'Urbanisme des sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2004, modifié par délibération du 6 septembre 2006, 28 juin 2007, 26 juin 2008 et 20 décembre 2013, et ayant fait l'objet de révisions simplifiées approuvées par délibération du 24 mars 2001, 8 septembre 2011 et 24 juin 2013.

Cette décision faisait notamment suite aux changements législatifs relatifs aux documents d'urbanisme et plus particulièrement à l'entrée en vigueur de la loi Grenelle de l'environnement de 2010.

En outre, le PLU répondait aux objectifs suivantes :

- Affirmer le rôle de la ville de Chartres par rapport à l'agglomération et contribuer ainsi à renforcer la place de l'agglomération chartreuse à l'échelle régionale ;
- Etablir un équilibre dans l'occupation du sol, à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
- Mettre en place un mode de développement qui préserve les formes urbaines traditionnelles et l'environnement dans les opérations nouvelles et les quartiers existants.

## **2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme de 2014**

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau,*

*du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Cet article met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des PLU, des SCoT ou des cartes communales. Il s'agit d'un article d'« équilibre » entre différents besoins et préoccupations qui se rencontrent et parfois se contredisent en matière d'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

En application de cet article, les objectifs du PLU de Chartres sont les suivants :

- Affirmer le positionnement de la commune à l'échelle de la communauté d'agglomération ;
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le SCoT Chartres Métropole et assurer la prise en compte de ses objectifs en matière de consommation de l'espace, de rythme de construction de logements neufs et d'équipements ;
- S'inscrire dans le cadre stratégique et réglementaire fixé par le Grenelle de l'environnement (lois portant « Engagement national pour l'environnement ») en vue de valoriser le cadre de vie Chartrain.

### 3. Evolution du zonage et du règlement

#### Synthèse du règlement du PLU de 2004

Tableau de correspondance entre les zones du PLU de et les zones du PLU

Descriptif	Principales caractéristiques
<p><b>UA</b></p> <p>La zone UA est composée de trois secteurs UAa, UAb et UAc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UAa</b> : partie de ville intra-muros ne faisant pas partie du secteur sauvegardé ;</li> <li>- <b>Uab</b> : place Pasteur, boulevard Chasles, rue Châteaudun, place Ravenne, place des Epars et place du Général de Gaulle ;</li> <li>- <b>UAc</b> : quartier de la Gare, quartier de la cité administrative, emprise SNCF derrière la gare.</li> </ul>	<p><b>UAa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement de principe sur au moins la moitié de la longueur de sa façade. Si retrait partiel, nécessité de se raccorder à chaque extrémité de la limite.</li> <li>- Implantation d'une limite du terrain à l'autre dans une bande de 16m. Hors de la bande, implantation en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Hauteur : 15,5m au faîtage</li> <li>- Pas d'obligations de réaliser des espaces libres</li> <li>- Pas de COS</li> </ul> <p><b>UAb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement de principe sur au moins la moitié de la longueur de sa façade. Si retrait partiel, nécessité de se raccorder à chaque extrémité de la limite.</li> <li>- Implantation contiguë à l'une au moins des limites séparatives dans une bande de 16m. Hors de la bande, implantation en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Hauteur : 14m à l'égout, 17m au faîtage. 17m à l'acrotère pour les bâtiments avec toitures terrasses</li> <li>- Pas d'obligations de réaliser des espaces libres.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UAc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement de principe sur au moins la moitié de la longueur de sa façade. Si retrait, 6m max.</li> <li>- Implantation contiguë à l'une au moins des limites séparatives dans une bande de 16m. Hors de la bande, implantation en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Hauteur : 14m à l'égout, 17m au faîtage. 17m à l'acrotère pour les bâtiments avec toitures terrasses.</li> <li>- Au moins 20% d'espace libre minéral ou végétal.</li> </ul>

	<p>- Pas de COS.</p>
<p><b>UB</b></p> <p>La zone UB se subdivise en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UBa</b> : rue du Grand Faubourg, rue du Général Patton, ZAC des Pastières. Entre les rues du Chapeau Rouge et du Docteur Gibert à l'est et à la limite communale à l'ouest ;</li> <li>- <b>UBb</b> : rues du Faubourg La Grappe dans sa partie basse, la place Morard et les îlots situés entre les boulevards Clémenceau, Maréchal Foch, Jean Jaurès et quartiers de la Croix-Thibault et l'avenue de Plaisance ;</li> <li>- <b>UBc</b> : terrains de la SNCF entre la rue Danièle Casanova au nord-est, les arrières de parcelles des rues Chauveau Lagarde et Gabriel Péri au sud-ouest et la limite communale de Mainvilliers.</li> </ul>	<p><b>UBa, UBb et UBc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres.</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites latérales sur une bande de 16m, ou en retrait. Si retrait, minimum de 3m. Au-delà de la bande, implantation en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 60% max, 70% si extension</li> <li>- Hauteur : 10,5m à l'égout, 15,5m au faîtage. 15,5 m à l'acrotère pour les bâtiments avec toitures terrasses.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p>Exceptions hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UBa : rue du Grand Faubourg (14 à 16m à l'égout, 20m au faîtage), place Jeanne d'Arc (12m à l'égout, 17m au faîtage).</li> <li>- UBb : place Morard (12m à l'égout, 17m au faîtage).</li> </ul>
<p><b>UC</b></p> <p>La zone UC est située en centre-ville, elle est délimitée par la rue de Châteaudun au nord, la ligne SNCF Paris-Le Man, à l'ouest, la rue de Varize au sud et la vallée de l'Eure à l'est ;</p> <p>La zone <b>UCa</b> est située en centre-ville, le long du boulevard de la Courtille et une partie de la rue Victor Gilbert, elle est limitée à l'est par la rue Pierre Mendès France.</p>	<p><b>UC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait d'au plus 6 mètres. Sauf extensions du bâti existant.</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites latérales sur une bande de 16m, ou en retrait. Si retrait, minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max, 60% si extension</li> <li>- Hauteur : dans la bande de 16m, 10,5m à l'égout, 15,5m au faîtage. Hors de la bande, 11,5m max.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>

	<p>La zone UCa peut accueillir des opérations d'habitat, des commerces de proximité, des activités de tertiaire, de service, de professions libérales, et d'équipements publics.</p> <p><b>UCa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement sur une bande de 20m. Si retrait partiel, les façades doivent se raccorder à l'alignement aux extrémités.</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives. Si retrait, recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, et supérieur à 6m.</li> <li>- Hauteur : dans la bande de 20m, 15,5m à l'égout, 20,5m au faîtage (si toiture terrasse : 16,5m à l'acrotère, 18,5m max). Hors de la bande, 12m max.</li> <li>- Au moins 40% de la surface totale aménagée en espaces verts, dont 20% en pleine terre.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>UD</b></p> <p>La zone UD concerne principalement des constructions datant de la fin du 19ème siècle à 1960 ;</p> <p>La zone <b>UDa</b> recouvre le quartier de Rechèvres 200 situé au nord-ouest de la commune.</p>	<p><b>UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait de max 6m.</li> <li>- Bande constructible à 16m</li> <li>- Implantation s'un l'une au moins des limites séparatives, ou en retrait. Si retrait : au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.</li> <li>- Hauteur : dans la bande des 16m, 10,5m à l'égout, 15,5m au faîtage (15,5m max à l'acrotère si toiture terrasse). Hors de la bande, 11,5m max.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UDa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait de max 6m</li> <li>- Implantation s'un l'une au moins des limites séparatives sauf pour les constructions de moins de 2 niveaux.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.</li> <li>- Hauteur : constructions ne doivent pas excéder 4 niveaux (3ème niveau en retrait par rapport à la façade des niveaux inférieurs).</li> <li>- Au moins 30% d'espace vert de pleine terre.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>UE</b></p> <p>La zone UE recouvre les quartiers pavillonnaires de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UEa</b> : ensemble de maisons édifié dans les années 1920-1930 situé dans le quartier des Comtesses ;</li> <li>- <b>UEb</b> : deux ensembles pavillonnaires denses et anciens dans les quartiers Epargne, Croix Blanche et Villaines ;</li> <li>- <b>UEc</b> : périmètre élargi du Théâtre de verdure dans le quartier de la Mare aux Moines entre la rue Nicolas Lorin, la rue Newton, l'avenue Victor hugo et la rue Anatole France.</li> </ul> <p>Il existe deux sous-secteurs : <b>UEc1</b> regroupe les quatre îlots constructibles du lotissement de la Mare aux Moines, <b>UEc2</b> comprend le théâtre de verdure et les parcelles déjà bâties sur la zone.</p>	<p><b>UEa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à une distance comprise entre 2,5m et 4m de l'alignement, continuité avec les bâtiments voisins.</li> <li>- Implantation peut être contiguë à l'une au moins des limites séparatives sur une bande de 16m, ou en retrait et doit alors être à l'alignement sur au plus une limite séparative. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max.</li> <li>- Hauteur : 9m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal.</li> <li>- Pas de COS</li> </ul> <p><b>UEb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation soit à au moins 4m de l'alignement, soit à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de la façade.</li> <li>- Implantation peut être contiguë à l'une au moins des limites séparatives sur une bande de 16m, ou en retrait et doit alors être à l'alignement sur au plus une limite séparative. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max.</li> <li>- Hauteur : 9m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal.</li> <li>- Pas de COS</li> </ul> <p><b>UEc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à au moins 4m de l'alignement.</li> <li>- Implantation peut être contiguë à l'une au moins des limites séparatives sur une bande de 16m, ou en retrait. Si retrait : au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max.</li> <li>- Hauteur : 9m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal, les 2/3 de cette surface devant être un espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS</li> </ul>

<p><b>UF</b></p> <p>Cette zone couvre le quartier de la Madeleine construit dans les années 1960 et 1970 à l'est de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait de max 10m</li> <li>- Implantation s'un l'une au moins des limites séparatives dans la bande sur une bande de 25m, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension, 65% pour les équipements publics.</li> <li>- Hauteur : 20m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>UG</b></p> <p>La zone UG rassemble l'ensemble des secteurs d'activités économiques à vocation artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales ou sportives. Elle est divisée en 5 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UGa</b> : zones industrielles Cassin, Edmond Poillot, Jardin d'entreprises hors ZAC d'Archevilliers ;</li> <li>- <b>UGb</b> : zones artisanales et tertiaires Vincent Chevard, Vovelle, Arago, Propylées, Marcel Proust, ZAC d'Archevilliers et l'usine d'épuration rue du Bourgneug ;</li> <li>- <b>UGc</b> : zones commerciales des trois Ponts, de Carrefour ;</li> <li>- <b>UGd</b> : zone d'équipements au nord de la rue Jean Mermoz, l'emprise de l'ECRS ;</li> <li>- <b>UGe</b> : zone d'équipements au nord-est de la ville accueillant le parc des</li> </ul>	<p><b>UGa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait de 10m min (30m sur la RN123, 40m sur l'A11)</li> <li>- Implantation en retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6m.</li> <li>- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises. (cônes de vue limités par la côte NGF)</li> <li>- Au moins 20% d'espace libre minéral ou végétal et 1 arbre au moins de haute tige par 200m<sup>2</sup>.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UGb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait de 5m min (30m sur la RN123, 40m sur l'A11, 35m sur la RN10, 32m sur la RD32).</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 20% d'espace libre minéral ou végétal et 1 arbre au moins de haute tige par 200m<sup>2</sup>.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UGc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait de 5m min (35m sur la RN10).</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> </ul>

<p>expositions et l'activité économique dont l'hôtellerie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 1 arbre de haute tige par 200m2.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UGd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait de 5m min (80m sur la RN10).</li> <li>- Implantation en retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6m.</li> <li>- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 1 arbre de haute tige par 200m2.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UGe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait de 5m min.</li> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait de 4m min au sud de la RD32. Retrait de 5m min au nord de la RD32.</li> <li>- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>UH</b></p> <p>La zone UH recouvre le quartier de Beaulieu. La ZAC de Beaulieu qui recouvre ce secteur est divisée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UH<sub>a</sub></b> : mail central et équipements public du quartier ;</li> <li>- <b>UH<sub>b</sub></b> : reste de la ZAC.</li> </ul>	<p><b>UH<sub>a</sub></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement (habitat collectif), ou en retrait de 1,5m (habitat individuel). Pour autre qu'habitation ou ouvrage techniques, implantation à l'alignement ou en retrait de 6m max.</li> <li>- Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur et supérieur à 3m.</li> <li>- Hauteur : côte NGF 170m max.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>UH<sub>b</sub></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement (habitat collectif), ou en retrait de 1,5m (habitat individuel). Pour autre qu'habitation ou ouvrage techniques, implantation à l'alignement ou en retrait de 6m max.</li> <li>- Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur et supérieur à 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max, 65% pour équipements publics.</li> <li>- Hauteur : côte NGF 170m max.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 40% d'espace libre minéral ou végétal. ¼ de cette surface devant être un espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS</li> </ul>
<p><b>UV</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation selon un recul de 8m</li> <li>- Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3m.</li> <li>- Hauteur : 6 m max..</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>1AU</b></p> <p>La zone 1AU correspond à des secteurs non équipés ou insuffisamment équipés. Elle est destinée à une urbanisation à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble mixtes avec logements et équipements publics.</p> <p>La zone comprend 6 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1AUa</b> : secteur de la Roseraie ;</li> <li>- <b>1AUb</b> : terrains en contrebas de la rue Hubert Latham ;</li> <li>- <b>1AUc</b> : terrains entre la rue Charles Isidore Douin et le talus SNCF ;</li> <li>- <b>1AUd</b> : terrains situés sur l'aire du jardin d'entreprises en limite de commune ;</li> <li>- <b>1AUe</b> : terrain au nord des équipements sportifs de l'avenue Jean Mermoz</li> <li>- <b>1AUf</b> : terrain à l'est de la RD823 en limite de commune.</li> </ul>	<p><b>1AUa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de façade (retrait partiel à 1m min) ou en retrait de max 6m.</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives dans la bande, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.</li> <li>- Hauteur : 16,5m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace vert de pleine terre, 1 arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup>.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>1AUb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de façade (retrait partiel à 1m min) ou en retrait de max 6m.</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives dans la bande de 16m, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.</li> <li>- Hauteur : 9m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>1AUc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de façade (retrait partiel à 1m min) ou en retrait de</li> </ul>

max 6m.

- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives dans la bande de 16m, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.

- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.

- Hauteur : 9m max toutes superstructures comprises.

- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.

- Pas de COS.

#### **1AUd**

- Implantation à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de façade (retrait partiel à 1m min) ou en retrait de max 6m.

- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives dans la bande de 16m, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.

- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.

- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.

- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.

- Pas de COS.

#### **1AUe**

- Implantation à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de façade (retrait partiel à 1m min) ou en retrait de max 6m.

- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives dans la bande de 16m, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.

- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.

- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.

- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.

- Pas de COS.

	<p><b>1AUf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur de façade (retrait partiel à 1m min) ou en retrait de max 6m.</li> <li>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives dans la bande de 16m, ou en retrait. Si retrait : au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande, retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.</li> <li>- Emprise au sol : 50% max. 60% en cas d'extension.</li> <li>- Hauteur : 13m max toutes superstructures comprises.</li> <li>- Au moins 30% d'espace libre minéral ou végétal. Au moins 2/3 de cette surface aménagée en espace vert de pleine terre.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>AU</b></p> <p>La zone AU correspond à des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés. Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AU1</b> : ancienne base aérienne 122 et aérodrome délimité par la limite communale à l'est et la zone vie de l'ancienne base aérienne à l'ouest ;</li> <li>- <b>AU2</b> : plateau de Rechèvres compris entre la rue de Fresnay et le chemin des Hauts Menus.</li> </ul>	<p><b>AU1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de COS.</li> </ul> <p><b>AU2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>N</b></p> <p>La zone N est composée des secteurs non équipés qu'il convient de préserver. Ils correspondent à la vallée de l'Eure, aux talwegs du Gord et de la rue Hubert Latham.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait de 6m min.</li> <li>- Implantation en retrait des limites séparatives au moins égal à 6m. Implantation en limite autorisée pour constructions annexes.</li> <li>- Hauteur : 8m max.</li> <li>- Pas de COS.</li> </ul>
<p><b>NL</b></p>	

La zone NL recouvre le secteur des Grands Prés. Elle délimite une aire d'équipements sportifs regroupant des aménagements dédiés à la pratique de disciplines telles que l'athlétisme, le tennis, le football etc.

- Implantation en retrait de 6m min.

- Implantation en retrait des limites séparatives au moins égal à 6m. Implantation en limite autorisée pour constructions annexes.

- Hauteur : 11m max pour les bâtiments abritant des disciplines sportives, 4m max pour les bâtiments secondaires.

## Les conséquences de la mise en œuvre du PLU de 2014 sur le règlement d'urbanisme

**Tableau de correspondance entre les zones du PLU de 2004 et les zones du PLU de 2014**

PLU de 2004			PLU de 2014
Zone	Secteur	Vocation	Zone
UA	UAa, UAb, UAc	Centre ancien Et quartier de la gare	UCV, UCa, USJa, UGF
UB	UBa, UBb, UBc	Quartiers de faubourg, terrains de la SNCF	UGF, UHL, USJa
UC	UCa	Centre-ville	UFG, UCB, USB
UD	UDa	Habitat datant de la fin du 19eme siècle	UBGb, URa, URc, UNO, UHL, USB
UE	UEa, UEb, UEc, UEC1, UEC2	Quartiers pavillonnaires	USJb, URa, UCBa, USC, UVHa, UHL,
UF	-	Habitat, quartier de la Madeleine	USC, UM
UG	UGa, UGb, UGc, UGd, UGe	Secteur d'activité économique	UA, UVHb, 1AUP, UNE, UM
UH	UHa, UHb	Habitat, quartier de Beaulieu	UB, UVHb,
UV	UV	Aire d'accueil des gens du voyage	UV
1AU	1AUa, 1AUb, 1AUd, 1AUe, 1AUf	Secteur voué à accueillir une opération d'ensemble mixte logement/équipement	URb, UA, UHL, UCBa, UNE, 1AUP
AU	AU1, AU2	Ancienne base aérienne/ Plateau de Rechèvres	1AUNE, 1AUP, 2AU, UA,
N		Secteurs à préserver	UHL, USC, N, UCc, UCB
NL		Secteur des Grands Prés, aire d'équipements sportifs	N

## Evolution des superficies des zones

Zones	PLU de 2004		PLU de 2014	
	Superficie (ha)	Répartition (%)	Superficie (ha)	Répartition (%)
<b>Zones Urbaines (U)</b>	1331	78,53	1434	83,37
<b>Zones A urbaniser (AU)</b>	274	16,17	206	12,15
<b>Zones Agricoles (A)</b>	0	0	0	0
<b>Zones Naturelles (N)</b>	90	5,3	76	4,48
<b>Total des zones</b>	1695	100	1685	100

## Détails des évolutions des outils règlementaires spécifiques

### Protéger et renforcer la trame verte

Les espaces boisés classés au sein du PLU précédent bénéficient de la même protection dans le cadre du présent PLU. Cette protection concerne les boisements dissimulés sur l'ensemble de la commune, le long de l'Eure, à Bel Air et la Croix Bonnard, sur le Plateau Nord Est, au nord du Bourg Neuf, sur les secteurs de Grand Faubourg, Chanzy et Saint Brice ainsi que sur les quartiers périphériques à l'ouest du centre-ville. Les limites exactes de la protection ont été revues et corrigées afin de tenir compte de la réalité du terrain et des évolutions survenues depuis 2004.

Le précédent PLU protégeait également les espaces verts au titre de l'article L.123.1.5.II.2° du code de l'urbanisme. Cette protection est reprise et renforcée au sein du présent PLU. Elle est déclinée selon plusieurs trames distinctes :

- La première concerne les secteurs paysagers à protéger correspondant aux espaces verts, en large majorité publics et pour la plupart déjà protégés au PLU précédent ;
- La seconde concerne les cœurs d'îlots. Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue ;
- Il s'agit ensuite de protéger les Jardins Familiaux. Ces secteurs constituent des espaces cultivés à protéger, notamment en raison de leur intérêt culturel ;
- Enfin, des alignements d'arbres ou végétation d'accompagnement de voirie sont repérées afin de les conserver ou de les créer. Les symboles graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Ces protections nouvelles permettent, d'une part, d'assurer la transition paysagère et fonctionnelle entre zones urbaines et naturelles et, d'autre part, de renforcer la trame verte au cœur même du tissu bâti.

La diversité des trames graphiques, représentées sur le plan de zonage, a permis d'élaborer un règlement adapté aux fonctionnalités de chacun de ces espaces. Ainsi, 95% de la superficie des secteurs paysagers identifiés comme à protéger doivent être maintenus en espaces libres perméables, zones humides, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées. Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Ces dispositions permettent de préserver les espaces verts publics mais également de les mettre en valeur en autorisant les aménagements nécessaires à la fréquentation des sites par le public.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Toute modification des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Concernant les dispositions en rapport avec les cœurs d'îlots, ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Ainsi, seul un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ou au fronton.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

Les dispositions divergent quelque peu concernant les secteurs jardins familiaux. Seuls y sont autorisés les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale à 4m. La totalité de leur superficie doit être maintenue en espace vert.

La préservation de la trame verte passe également par l'identification, sur le règlement graphique, des alignements d'arbres à protéger ou à créer. Afin de mettre en valeur les entrées de ville et assurer la qualité des paysages aux abords des grands axes, ces alignements ont été inscrits en bord de l'Eure, le long de la rue Rechèvres, de la voie ferrée au nord, et de part et d'autres de la voie ferrée qui traverse le sud de la commune. Ils sont également inscrits le long de l'avenue d'Aligré, du boulevard Charles Peguy ainsi que tout le contour du centre-ville, le long de la N23, de la rue du Launay, de l'avenue Victor Hugo, sur tous les grands axes de la zone d'activité classée en UA ainsi que la zone UM, et autour du Plateau Nord Est et le long de la rue du Médecin Général Beyne qui le traverse.

### **Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de la réalisation et de l'évolution des projets**

La liste des emplacements réservés a été modifiée afin de tenir compte des projets déjà réalisés ainsi que de ceux n'ayant plus lieu d'être, en raison de l'évolution du projet communal.

## Liste des emplacements réservés

Voirie :

N°	DESTINATIONS	BENEFICIAIRES	SUPERFICIES APPROXIMATIVES
1	Elargissement du carrefour Fresnay / Arbre de la Liberté / Paix	COMMUNE	450 m <sup>2</sup>
2	Elargissement impasse et sente de la Croix Jumelin	COMMUNE	1725 m <sup>2</sup>
3	Création d'un cheminement piéton entre l'avenue d'Alsace Lorraine et rue Saint Maurice	COMMUNE	21 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la place Drouaise	COMMUNE	603 m <sup>2</sup>
5	Elargissement du Parc André Gagnon	COMMUNE	374 m <sup>2</sup>
6	Elargissement rue du Pélican	COMMUNE	68 m <sup>2</sup>
7	Elargissement du carrefour Charles Péguy / Fg St Jean	COMMUNE	40 m <sup>2</sup>
8	Elargissement du carrefour Charles Péguy / Fg St Jean	COMMUNE	60 m <sup>2</sup>
9	Elargissement de la rue du Grand Faubourg	COMMUNE	4 300 m <sup>2</sup>
10	Elargissement de la rue des Bas-Bourgs	COMMUNE	1 050 m <sup>2</sup>
11	Elargissement de la rue Victor Gilbert	COMMUNE	348 m <sup>2</sup>
12	Elargissement de la rue Henri Macé (C.D. 105)	COMMUNE	1 850 m <sup>2</sup>
13	Elargissement de la rue Vincent Chevard	COMMUNE	25 m <sup>2</sup>
14	Elargissement de la rue des Vignes	COMMUNE	250 m <sup>2</sup>
15	Elargissement de la rue d'Allonnes	COMMUNE	3822 m <sup>2</sup>
16	Elargissement de la rue du Faubourg la Grappe	COMMUNE	3488 m <sup>2</sup>
17	Elargissement de la rue de Sours	COMMUNE	628 m <sup>2</sup>
18	Elargissement de la rue Francis Vovelle	COMMUNE	1 530 m <sup>2</sup>
19	Elargissement de la rue du Repos	COMMUNE	390 m <sup>2</sup>
20	Elargissement du carrefour Souvenir Français / Repos / Grandes Pierres Couvertes	COMMUNE	410 m <sup>2</sup>
21	Elargissement de la rue Saint Chéron	COMMUNE	1 009 m <sup>2</sup>
22	Elargissement de la rue d'Etampes	COMMUNE	538 m <sup>2</sup>
23	Elargissement de la rue d'Ablis (R.N. 10)	COMMUNE	1 770 m <sup>2</sup>
24	Elargissement du Boulevard Clémenceau	COMMUNE	670 m <sup>2</sup>
25	Elargissement des rues des Fileurs et du Moulin à Tan	COMMUNE	794 m <sup>2</sup>



26	Elargissement du boulevard Foch	COMMUNE	1270 m <sup>2</sup>
27	Elargissement du carrefour Gdes Filles Dieu / Béthouart	COMMUNE	1 042 m <sup>2</sup>
28	Elargissement rue Hubert Latham	COMMUNE	795 m <sup>2</sup>
29	Création d'une voie	COMMUNE	2280 m <sup>2</sup>
30	Contournement Est de Chartres de la RN 154	ETAT	41 700 m <sup>2</sup>

#### Equipements :

31	Extension du cimetière	COMMUNE	8480 m <sup>2</sup>
32	Bel Air Création d'un équipement lié à l'enfance	COMMUNE	3168 m <sup>2</sup>
33	Création d'une liaison douce Bel Air/Petites Filles Dieu	COMMUNE	1589 m <sup>2</sup>

#### Plan vert :

34	Création d'une piste cyclable (banlieue 89)	Chartres Métropole	125 m <sup>2</sup>
35	Création d'une piste cyclable coteau des Perriers	Chartres Métropole	1 710 m <sup>2</sup>
36	Création d'une piste cyclable rue des Perriers	Chartres Métropole	1 630 m <sup>2</sup>
38	Création d'une coulée verte et d'une piste cyclable rue Charles Isidore Douin	COMMUNE	30 100 m <sup>2</sup>
39	Création d'une piste cyclable et cheminement piétons en bord de l'Eure	Chartres Métropole	1520 m <sup>2</sup>
40	Création d'une piste cyclable et cheminement piétons avenue Béthouart	COMMUNE	3490 m <sup>2</sup>
41	Création d'une piste cyclable liaison vallée de l'Eure quartier Roseraie	COMMUNE	3 190 m <sup>2</sup>
42	Création d'une piste cyclable chemin des Hauts Menus	COMMUNE	2 190 m <sup>2</sup>
43	Extension espace vert rue des Perriers	Chartres Métropole	14 100 m <sup>2</sup>
44	Extension espace vert rue de la Croix Bonnard	COMMUNE	8 900 m <sup>2</sup>
45	Création d'un espace vert rue de Launay	COMMUNE	10 404 m <sup>2</sup>
46	Extension espaces verts vallée de l'Eure	Chartres Métropole	26 150 m <sup>2</sup>

## **Protéger le patrimoine remarquable**

Afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, les éléments les plus remarquables sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Ainsi une liste des immeubles protégés a été définie, dont l'organisation et la qualité globale de l'architecture implique la préservation de l'esprit du secteur.

La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique est interdite.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites aux articles 11 et des dispositions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## **Prévenir les risques**

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Eure est reporté sur le règlement graphique. Le règlement littéral rappelle qu'il s'agit de se reporter au règlement du PPRI, qui figure en annexe du présent PLU. Il précise également qu'en cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

## **4. Traduction des principes du développement durable dans les pièces du PLU**

Les grands principes du Développement Durable, ainsi que les objectifs exprimés dans le PADD ont été traduits dans les différentes pièces qui composent le PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement écrit et graphique). Les documents graphiques comprennent notamment :

- les limites des différentes zones et secteurs,
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les éléments protégés (patrimoine paysager et architectural)
- les secteurs soumis au risque d'inondation,
- les secteurs soumis à des règles de hauteur spécifiques,
- etc.

Le règlement écrit comprend plusieurs types de zones, réglementées par 16 articles et qui permettent d'organiser le développement urbain.

Ces documents seront opposables aux différentes autorisations d'urbanisme, selon un principe de conformité, suite à l'approbation du PLU par le Conseil Municipal (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique).

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune. Elles seront opposables aux différentes autorisations d'urbanisme, selon un principe de compatibilité.

### **Principe d'équilibre entre les espaces, de consommation limitée des espaces et de qualité des entrées de ville**

#### **L'équilibre entre les espaces**

Le zonage défini pour le PLU de Chartres repose sur des zones aux objectifs complémentaires et clairement exprimés : des zones dites « morphologiques » (UCV centre-ville, UB Beaulieu, UBG Bourgneuf, UC Chainzy, UCB la Croix Bonnard,, UGF les Grands Faubourgs, USB Saint Brice, UHL Hubert Latham) ayant pour objectif dominant de préserver les caractéristiques des zones représentatives de l'architecture chartraine, des zones dites « évolutives » (UM Madeleine, UNE Plateau Nord Est, UNO Plateau Nord-Ouest, USC Saint Cheron, UR Rechèvres, USJ Saint Jean, UVH Victor Hugo) destinées à permettre ou à encourager le renouvellement de la ville sur elle-même de façon adaptée et optimisée, une zone spécialisée à vocation économique, des zones de développement (1AUNE à dominante d'habitat et équipement, 1AUP et 2AU), des zones de protection des espaces naturels (N).

La forte dimension de projet qui est désormais dévolue aux PLU se traduit particulièrement pour Chartres dans la formalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le renouvellement urbain, présentant une forte dimension paysagère et environnementale.

### **La qualité des entrées de ville**

En ce qui concerne la qualité des entrées de ville, le PLU de Chartres porte une attention particulière aux axes d'entrée de ville, structurants pour le territoire et met en place :

- Un zonage spécifique aux abords de ces axes,
- Des règles particulières de recul des bâtiments dans la zone d'activités économiques, afin de permettre des aménagements qualitatifs sur le devant des parcelles,
- Des alignements d'arbres protégés.

Enfin, le PLU de la ville de Chartres accorde une attention particulière à la préservation du patrimoine architectural et bâti. En complément du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui couvre le cœur historique de la commune, et des Monuments Historiques classés ou inscrits, un inventaire précis des éléments remarquables a été réalisé et le PLU met en place les prescriptions destinées à leur protection et à leur mise en valeur.

## **Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale**

### **La diversité des fonctions urbaines**

La diversité des fonctions urbaines est mise en œuvre par l'intermédiaire de zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) généralistes, dont le règlement, outre l'habitat, admet l'implantation de commerces, d'équipements et d'activités économiques (à condition que ces dernières soient compatibles avec la proximité de l'habitat).

Par ailleurs la place de l'économie est renforcée dans le PLU, par la mise en place d'une zone spécifique à vocation économique, qui concerne les Zones d'Activité Edmont Poillot et Jardins d'Entreprises (UA).

### **La mixité sociale**

La prise en compte de la mixité sociale, enfin, est assurée par la diversité des formes d'habitat, puisque le PLU met en œuvre un habitat dense réinventé en centre-ville (futur quartier Gare, à proximité des transports et des équipements), un habitat mixte et intermédiaire et un habitat individuel contemporain et durable (futur quartier du Plateau Nord Est, ...).

L'objectif est de permettre à Chartres de conforter son attractivité pour l'ensemble des composantes sociales et générationnelles de la population, et de jouer plus activement encore son rôle de cœur d'agglomération. Le PLU de Chartres veille ainsi à mettre en œuvre des projets d'habitat en cohérence avec les attentes des habitants en matière d'offre de logement et intégrant leurs besoins en matière d'équipements, de services, de commerces, etc., et porte une attention particulière aux accroches et « agrafes » urbaines dans une logique de reconnexion urbaine.

## **Principe de définition d'un modèle urbain respectueux de l'environnement**

### **La préservation des milieux, de la biodiversité et de la trame verte et bleue**

Le PLU accorde une attention particulière à la préservation du patrimoine naturel et paysager et des milieux naturels. Cette attention se décline tout d'abord au travers du zonage, avec la mise en place d'un zonage qui délimite finement les milieux protégés et adapte les niveaux de protection à leurs caractéristiques.

Dans le cadre des OAP, la qualité paysagère a été intégrée dans l'ensemble des secteurs de projet, sous la forme de prescriptions liées à l'intégration visuelle des futures constructions, à la prise en compte du végétal en cohérence avec l'urbanisation, et à l'ambition d'œuvrer au travers de ces projets pour un meilleur cadre de vie.

La trame verte urbaine a été fortement renforcée dans le cadre du PLU de Chartres, au travers d'un inventaire fin de l'ensemble des composantes de cette trame (éléments ponctuels, alignements, ensembles), qui a conduit à la remise à plat des espaces boisés classés et à la mise en place de mesures de protection adaptées pour les éléments paysagers existants ou à créer : Espaces paysager remarquables, cœur d'îlot, jardins familiaux, alignements d'arbres.

### **La volonté d'offrir une alternative à l'automobile**

Le PLU de la ville de Chartres affirme une volonté générale d'œuvrer pour une alternative à l'automobile. Les possibilités d'évolution du bâti et d'urbanisation ont tout d'abord été pensées en cohérence avec le système de desserte par les transports collectifs, en cohérence avec le PDU de Chartres Métropole approuvé en février 2014.

La politique de stationnement a été repensée, là encore dans l'optique de renforcer l'alternative à l'automobile, tout en veillant aux besoins des résidents en matière de stationnement. Globalement, en matière de stationnement motorisé, les exigences de stationnement pour l'habitat ont été maintenues par rapport au PLU mais elles ont été un peu réduites pour les commerces et les bureaux. En revanche, les exigences en matière de stationnement non motorisé (deux roues) ont été renforcées.

Ce dispositif global comporte quelques particularités. Ainsi, pour les logements collectifs, les normes de stationnement pourront être réduites à moins de 200 mètres d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service ou à moins de 300 mètres d'un parc public de stationnement enterré.

### **Une ambition forte en matière de politique énergétique**

Dans une volonté d'exemplarité et de lutte contre la précarité énergétique des ménages, pour anticiper les durcissements annoncés de la norme, et pour une réelle traduction réglementaire des ambitions affichées dans son PADD, la ville de Chartres a souhaité mettre en œuvre via son PLU une politique ambitieuse en matière d'énergie.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont ainsi été conçues avec une attention particulière à la problématique énergétique et apportent des préconisations complémentaires pour une optimisation des apports solaires naturels et une meilleure compacité de formes.

### **La réduction de l'exposition aux risques**

La ville de Chartres est concernée par un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui s'impose au PLU. Les secteurs de la commune concernés par le risque d'inondation apparaissent sur le plan de zonage par le biais d'une trame graphique. Il est rappelé que les prescriptions du PPRI (figurant en annexe du PLU) s'y appliquent. Enfin, la volonté d'une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle naturel de l'eau est déclinée dans les OAP sur les extensions urbaines et dans le règlement du PLU.

## **VI. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**





## **1. La Charte de développement durable du Pays Chartrain**

Le territoire de Chartres est inclus dans l'entité du Pays Chartrain dont la Charte révisée a permis une nouvelle contractualisation d'actions avec le Conseil Régional de la région Centre conclue le 29 janvier 2010

La charte de développement durable du Pays Chartrain a été adoptée le 10 décembre 2008 avec 5 grands objectifs déclinant 11 enjeux de développement au regard de la politique du développement durable :

- Préserver et valoriser les patrimoines et les ressources du territoire ;
- Qualifier et diversifier l'offre de logement sur des critères de développement durable ;
- Développer, structurer et qualifier l'offre de services à la population ;
- Accompagner les dynamiques de développement économique par une valeur ajoutée ;
- Engager de manière volontaire une politique touristique ciblée à l'échelle du Pays.

## **2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Chartres Métropole**

En application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Chartres doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Chartres Métropoles approuvé le 15 mai 2006, et en cours de révision.

**Le document d'orientation général (DOG) du SCoT décline les grands axes et objectifs suivants :**

- Encourager et assurer la croissance démographique en mettant en place des politiques de développement économique et de logement. L'objectif est de maintenir les poids démographiques actuels, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire (objectif 75/25). Une croissance démographique maîtrisée est souhaitée par le SCoT, atteignant 0,8 % par an, conduisant à accueillir 17 000 habitants supplémentaires pour atteindre 130 000 habitants à l'horizon 2020 (ralentissement de la croissance démographique depuis 1990, le territoire du SMEP comptait 113 382 en 1999) ;
- Bâtir un territoire solidaire en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire pour limiter la consommation de l'espace et ainsi lutter contre l'étalement urbain. Cet axe a pour enjeu de repenser le fonctionnement du territoire en réorganisant et diversifiant les fonctions urbaines et en mettant en place un système de déplacement durable ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en qualifiant les paysages du territoire, en assurant la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles, et en optimisant la gestion des ressources naturelles.

Au travers de son PADD, la Ville de Chartres œuvre en faveur d'un développement urbain optimisé et maîtrisé, notamment afin de préserver les espaces naturels.

Un des objectifs du PADD est de répondre aux besoins de l'ensemble de la population dans sa diversité sociale et générationnelle, notamment au travers de l'offre en logement social et pour les publics spécifiques.

Concernant les déplacements, il s'agit de permettre une meilleure articulation entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs. La Ville souhaite également développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile et les liaisons douces.

La Ville s'engage également dans la préservation et la valorisation de son patrimoine urbain et naturel, et notamment des paysages et des fonctions. De nombreux outils de valorisation des espaces naturels sont ainsi mis en place à travers les documents graphiques du PLU (espaces paysagers remarquables, cœur d'îlots à préserver, alignements d'arbres...)

### **Le document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT décline les grands axes et objectifs suivants :**

- Affirmer le rayonnement commercial de Chartres en tant que pôle majeur départemental ;
- Conforter, renforcer les complémentarités et les équilibres entre les polarités à l'échelle du SCoT ;
- Renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre au cœur des centralités et du tissu urbain mixte ;
- Renforcer l'accessibilité multimodale aux pôles commerciaux ;
- Encadrer les équipements commerciaux sur le plan architectural et paysager.

Le développement économique de la commune est favorisé par le PADD du présent PLU qui vise le développement d'une offre commerciale pérenne et la création de réserves foncières. Des projets d'envergure intercommunale sont également inscrits dans le projet de PLU, avec notamment la définition, au sein d'une OAP, de l'opération d'aménagement d'ensemble du Plateau Nord Est qui prend en compte la ZACOM correspondante définie par le SCoT.

Afin de valoriser l'offre touristique, la Ville souhaite compléter et diversifier l'offre en hébergement touristique.

## **3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération a prescrit, par délibération du 10 février 2011, l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 47 communes de la nouvelle agglomération de Chartres Métropole.

D'ores et déjà, les élus de l'agglomération ont validé les 4 grands axes stratégiques de ce nouveau document :

### **1. Poursuivre une politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération**

- Préserver les équilibres de l'agglomération (mixité sociale, équilibre de l'urbanisation...) ;
- Accueillir des familles ;
- Développer des formes d'habitat plus denses ;

- Intervenir sur la reconquête du parc existant (renouvellement, indignité, vacance, précarité énergétique) ;

## 2. Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants de l'agglomération

- Développer des logements diversifiés
- Développer une offre de qualité pour tous et notamment pour les jeunes, les actifs et les personnes âgées

## 3. Prendre en compte les publics spécifiques

- Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des plus démunis et des gens du voyage

## 4. Déployer une gouvernance opérationnelle

- Pérenniser les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat ;
- Créer une dynamique d'ensemble à l'échelle des 47 communes ;
- Poursuivre et alimenter les outils de suivi et d'évaluation du PLH.

Le PLU de Chartres estime à un peu plus de 5 509 le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2025 pour la satisfaction des besoins induits par le scénario retenu de croissance modérée et correspondant à la construction de 324 logements/an.

De plus, le Projet de PLU s'engage dans un développement urbain qui accorde la priorité au renouvellement urbain, en particulier dans les secteurs de faubourg, le secteur de la gare et les zones d'entrée de ville, la densification et la réduction de la vacance.

L'objectif est également de répondre aux besoins de tous, en poursuivant une tradition de ville solidaire et en répondant aux besoins de l'ensemble de la population dans sa diversité sociale et générationnelle. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie de l'ensemble des habitants actuels de Chartres et de rendre l'offre attractive pour les publics recherchant un cadre de vie urbain de qualité.

Enfin, la Ville s'engage dans une politique de projet urbain répondant aux ambitions d'accueil de la population, et s'affichant comme ville centre de l'agglomération.

## **4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**

Le PDU de l'Agglomération de Chartres a été approuvé le 10 février 2014. Le territoire a démontré la volonté d'organiser les déplacements sur son territoire en développant les modes de transports les plus respectueux de l'environnement. L'un des objectifs, issu de la loi, est de réduire les déplacements individuels motorisés.

Dans le cadre de son PADD, la Ville de Chartres souhaite, en effet, structurer une offre de transports complémentaire à l'automobile, notamment en renforçant la desserte en transports collectifs et le maillage de liaisons douces. L'enjeu est également d'affirmer le rôle des pôles stratégiques (gare, centre-ville, entrées de ville, etc.) au travers de la structuration des déplacements sur le territoire.

Les dispositions réglementaires vont également dans le sens de l'optimisation de l'utilisation des transports en commun à travers des normes de stationnement qui sont déclinées en fonction de la proximité de l'unité foncière par rapport à un arrêt de bus à haut niveau de service ou un parc de stationnement enterré.

## **5. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Le nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Eure-et-Loir a été approuvé pour la période 2013-2019. Il prévoit la réalisation de deux aires d'accueil à l'échelle de l'agglomération.

La Ville de Chartres ayant largement rempli l'objectif de 40 places à créer défini par le précédent Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage, les objectifs fixés pour la période 2013-2019 concerne uniquement la réhabilitation des 50 places existantes sur le territoire.

## **6. Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Eure, document opposable, réglementé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2001 figure dans sa totalité sur le plan des servitudes. Il est également clairement repéré sur le plan de zonage du PLU.

## **VII. LES INDICATEURS DE SUIVI**



# **1. Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU**

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant ;
- La consommation globale de l'espace.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU.
- l'état T0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état T0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Consommation de l'espace	Optimiser les potentialités du territoire chartrain en répondant de façon équilibrée aux besoins d'extension urbaine et de mutation des sites identifiables	Superficie consommée dans les zones U Superficie consommée dans les zones 1AUNE 1AUP et 2AU Nombre de logements construits/ha pour les zones AU	Permis de construire Suivit de projets	Tri annuelle	Surface totale zones U : 1432ha Surface totale zones 1AUNE et 1AUP et 2AU : 205ha 0ha consommé dans les zones AU.
	Articuler extensions et renouvellement urbain avec le développement et l'amélioration des transports collectifs	Superficie consommée dans les zones 1AUNE 1AUP et 2AU Linéaire de réseau de transport collectif	Permis de construire. Suivit de projets	Annuelle	Surface totale zones AU : 208ha Linéaire de transport collectif actuel : Km de piste cyclable actuel :
Les besoins en logements	Objectif de croissance annuel de la population qui réponde également aux objectifs fixés par le PLH Chartres Métropole	- Nombre d'habitants au total - Nombres d'habitants supplémentaires sur la période - Evolution sur la période (TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen) - Répartition entre Solde Migratoire et Naturel >> Suivi de l'évolution de la population communale (rythme d'évolution annuel	INSEE	Annuelle	Informations du diagnostic territorial Population 2009 : 39 159 Population 1999 : 40 402 1999-2009: - 3,1% Solde naturel 1999-2009 : +0,4% Solde migratoire 1999-2009 : -0,8%



Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		de la population accueillie)			
Les besoins en logements	Objectif de croissance annuel de la population qui réponde également aux objectifs fixés par le PLH Chartres Métropole	<p>Nombre de logements neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)</p> <p>Nombre de logements construits par hectare/ an sur le territoire communal</p> <p>Chiffres actualisés du nombre de logements vacants remis sur le marché dans l'ensemble de la ville</p> <p>Nombre de logements sociaux sur le territoire</p> <p>Part de logements sociaux sur le territoire par rapports aux résidences principales</p> <p>Suivi des projets en cours ou à l'étude</p>	<p>Base de données Sitadel</p> <p>Permis de construire</p> <p>Suivit de projet.</p> <p>INSEE</p> <p>Base de données Filocom</p>	Annuelle	<p>Nombre de logement sociaux</p> <p>Nombre de logements vacants : 8,4%</p>

Les équipements structurants	Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois en renforçant la dynamique d'implantation d'activités (commerces, services, équipements) aux abords de secteurs de développement stratégique	Chiffre de l'emploi et du nombre d'entreprises sur le territoire	Suivi de projets (volet programmatique en services et équipements notamment)	Annuelle	3 645 établissements en 2009 29 460 emplois en 2009
	Adapter l'offre de services et les conditions de vie urbaine aux évolutions de la population et de l'emploi	Nombre de logement, de commerces, d'équipements livrés à l'échelle communale	Permis de construire accordés Suivi de projets	Annuelle	Capacité résiduelle des groupes scolaires municipaux
	Renforcer le développement culturel et l'attractivité touristique et de la ville	Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour Evolution de l'offre	Fiscalité Autorisation d'occupation du sol délivrées concernant des lieux d'accueil touristique	Annuelle	

Paysage et trame verte et bleue	Une ville valorisant sa trame verte et bleue	Superficie d'espaces verts publics et privés ouverts au public Nombre d'espèces protégées recensées sur la commune Linéaire de liaisons douces	Ville de Chartres INPN	5 ans Annuelle	
	Une ville dont l'identité est révélée au travers de son paysage	Linéaires d'arbres plantés Nombre d'éléments bâtis protégés dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme	Service espaces verts de la ville	Tri annuelle	
	Une ville respectueuse de ses ressources en eau	Volume d'eau potable distribuée Taux de conformité bactériologique de l'eau potable distribuée	Syndicat des eaux DDASS de l'Eure et Loir	Annuelle Tri annuelle	
Pressions sur l'environnement	Une ville préservant l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle - mouvement de terrain	Prim.net	Annuelle	
	Œuvrer pour la rationalisation de l'énergie	Part des ménages possédant une voiture ou plus	INSEE	Annuelle	