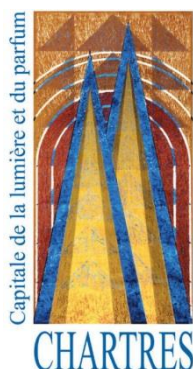


Ville de Chartres



Plan Local d'Urbanisme

2. *Projet d'aménagement et de développement durables*

Approbation	Modification simplifiée n°1	Modification simplifiée n°2
Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°CM2020/021 du 16 janvier 2020	Vu pour être annexé à la délibération n°CM2021/175 du 30 juin 2021

Axe 1 : Un territoire dynamique et rayonnant

>> Dans la continuité de la politique actuelle de la Ville de Chartres

Objectif 1 : Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

- Tendre vers un objectif de 45 000 habitants à l'horizon 2025 et renforcer Chartres dans sa fonction de cœur d'agglomération ;
- Favoriser un rythme de construction soutenu et proposer une offre de logements attractive et diversifiée conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres Métropole et d'un scénario de « relance dynamique de la croissance » validé par la commune ;
- Permettre, dans le cadre du renouvellement du tissu urbain chartrain, la reconstitution des logements démolis ;
- Organiser la mixité sociale sur l'ensemble de la ville ;
- Proposer une offre attractive de logements pour les jeunes ménages avec enfants et permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur le territoire communal ; contribuer ainsi au développement de la population à Chartres, cœur d'agglomération ;
- Equilibrer l'offre de logements en encourageant la construction de logements de grande et moyenne taille, y compris en centre-ville, et tendre vers un équilibre entre les tailles de logements dans la production neuve ; équilibrer également l'offre en favorisant le logement locatif social et l'accession sociale, offres particulièrement attractives pour les jeunes ménages ;
- Améliorer le parc de logements actuel : en poursuivant les actions sur le parc privé et public en luttant contre la vacance (tendre vers un objectif de 7%) et la précarité énergétique, en particulier dans le centre-ville, en poursuivant la politique de réhabilitation des quartiers d'habitat social (ex : Rechèvres, Bel Air, Hauts de Chartres, Madeleine, projet ANRU sur Beaulieu, ...) ;
- Anticiper et adapter la construction neuve aux nouveaux besoins des ménages (décohabitation, séparation, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, ...) ;
- Faciliter le maintien des personnes à mobilité réduite à domicile :
 - intégrer à tout développement urbain des produits innovants (résidences intergénérationnelles, services à domicile, etc.) ;

- favoriser l'adaptation des logements neufs ou existants (installation de douche, de sol antidérapant dans les salles d'eau, de prise de courant en hauteur, de rampes d'accès,...) par le biais de négociations avec les opérateurs/aménageurs ;
- anticiper les besoins futurs en termes de logements médicalisés et non médicalisés ;
- Adapter l'offre d'équipements publics et de services à l'échelle de la Ville pour répondre aux besoins des habitants.

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

- Adapter le parc immobilier d'entreprises aux mutations économiques actuelles telles que, par exemple, la tertiarisation et la hausse des besoins en matière de services ;
- Permettre l'accueil de l'industrie sur le territoire dans des secteurs dédiés, non résidentiels ;
- Soutenir les filières structurantes et, notamment, celle de la parfumerie cosmétique dans le cadre du pôle de compétitivité Cosmetic Valley, de la pharmacie et de l'automobile ;
- Inciter à la mutation des franges des zones d'activités en contact avec les lieux résidentiels vers le développement de l'habitat ;
- Assurer la diversité des fonctions urbaines en pérennisant les commerces et services de proximité compatibles avec l'habitat ;
- Favoriser la cohérence entre le développement économique et les services aux salariés (accessibilité, équipements, etc.) de façon à être attractif pour les entreprises désireuses de s'installer sur le territoire chartrain et soucieuses de proposer un cadre de vie agréable et des conditions de travail adaptées aux souhaits de leurs salariés ; envisager une mixité fonctionnelle dans les zones d'activités économiques en encourageant l'implantation de petits commerces, d'équipements, d'hôtels/restaurants ;
- Développer un appareil commercial pérenne dans le centre-ville, le pôle gare et dans le cadre du projet sur le plateau Nord Est. Préserver et développer les centralités de quartier en favorisant l'émergence d'un réseau de commerces de proximité. S'inscrire dans le respect des orientations du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine et de son futur document d'aménagement commercial ;
- Accompagner les mutations/extensions des activités commerciales ou de services de façon à rendre cohérent les aménagements et leurs espaces publics ;
- Améliorer l'adéquation entre population active et emplois proposés et développer les filières de formations supérieures présentes sur le territoire.

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

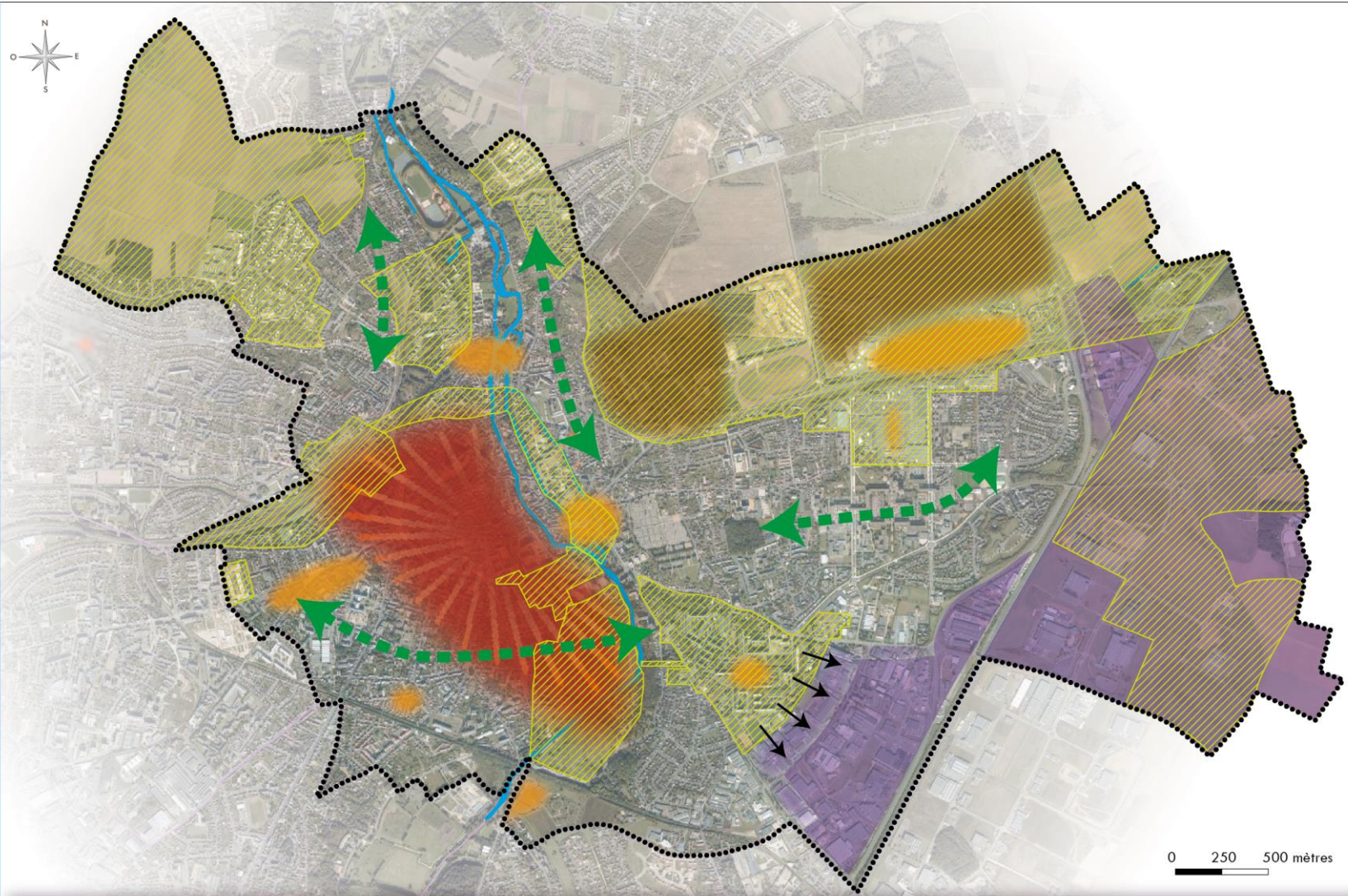
- Permettre la poursuite du réaménagement du centre-ville historique, commercial et culturel ;
- Offrir un espace pour les renseignements et les services à la population par la création d'un lieu unique au sein du centre-ville de Chartres ;
- Mettre en valeur les espaces de rencontres entre les différents usagers de la ville, en particulier les équipements, en accordant un soin attentif aux espaces publics et à l'accessibilité de ces espaces par les modes doux de déplacement ;
- Mener à bien les projets de réhabilitation et d'adaptation des équipements de proximité (sportifs, culturels, etc.) aux nouveaux besoins de la population ;
- Permettre le développement des pôles enfance (structures d'accueil communes pour les crèches, les écoles maternelles et les écoles élémentaires) ; permettre également l'accueil, sur le territoire chartrain, d'équipements d'enseignement universitaire ou de formation.

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

- Promouvoir le patrimoine architectural, naturel et paysager de Chartres ; protéger et préserver les sites sensibles du territoire, en particulier le centre-ville, les sites archéologiques et les abords de l'Eure ;
- Compléter et diversifier l'offre en hébergements touristiques ;
- Poursuivre le développement des parcours de découverte de la ville de Chartres par l'aménagement des bords de l'Eure, la restructuration de l'offre de stationnement et les itinéraires de liaisons douces ;
- Permettre la pérennisation et la valorisation touristique de la ville (la cathédrale de Chartres et le réaménagement de son parvis, le développement du sanctuaire archéologique de Saint Martin au Val, la reconstruction de la porte Guillaume, la valorisation des bords de l'Eure, le pôle science et histoire, le centre d'interprétation de la cathédrale, le centre de promotion des innovations cosmétiques, le musée des Beaux Arts et la maison Picassiette, ...) ;
- Traiter, de manière qualitative les entrées de territoire, les grands axes de communication et les abords des points d'intérêt touristique de la commune ; accompagner le touriste sur son itinéraire, dans l'information de ses déplacements et sur sa visite des différents sites touristiques et points d'intérêt de la commune ;
- Soutenir l'offre d'équipements intercommunaux sur le territoire de Chartres et renforcer le rayonnement la ville en permettant l'implantation d'équipements emblématiques.

Axe 1 : Un territoire dynamique et rayonnant

PLU de Chartres - Septembre 2012



Favoriser la réalisation des projets d'aménagement sur le territoire chartrain intégrant une offre de logements et d'équipements adaptée aux besoins de la population permettant ainsi la réalisation d'un parcours résidentiel complet



Renforcer le rayonnement culturel et l'attractivité commerciale et touristique



Permettre une urbanisation à terme dans le cadre du projet Plateau Nord Est



Adapter le parc immobilier d'entreprises aux mutations économiques et tendre vers une plus grande mixité fonctionnelle



Développer un appareil commercial pérenne en préservant l'attractivité du centre-ville tout en accompagnant les polarités et linéaires existants et en projet situés en périphérie



Privilégier la découverte de la ville par l'aménagement des bords de l'Eure et le développement des liaisons douces



Permettre le développement de l'habitat dans les zones d'activités en contact avec les espaces résidentiels

2- Une ville en cohésion avec son environnement

>> Dans la continuité de la politique actuelle de la Ville de Chartres

Objectif 1 : Une ville valorisant sa trame verte et bleue

- Préserver et développer la trame verte de Chartres en préservant les espaces verts, supports de la biodiversité de la ville et espaces de respiration qui participent à la qualité du cadre de vie des Chartreains ;
- Organiser la connexion entre les espaces verts de la ville, ainsi qu'avec les espaces situés sur les communes voisines, en suivant les orientations du SCoT et en s'appuyant sur le Plan Vert et le schéma de cohérence des cheminements cyclables, afin de constituer une trame verte cohérente, continue et fonctionnelle ;
- Préserver la biodiversité du territoire en poursuivant la gestion différenciée des espaces verts publics et en réduisant l'utilisation des phytosanitaires;
- Permettre dans les projets d'urbanisation futurs, le développement de la trame verte en intégrant des aménagements paysagers de qualité qui constitueront de nouvelles continuités écologiques ;
- Préserver la trame bleue de Chartres, constituée principalement par l'Eure ; agir pour le rétablissement des continuités écologiques du cours grâce à des dispositifs de franchissement adaptés et en limitant l'impact des projets urbains sur les milieux aquatiques et les zones humides, conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Dispositions 46 et 60) ;
- Intégrer des aménagements de façon à développer la présence de l'eau dans la ville.

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

- Réaliser un projet urbain soucieux de la conservation du paysage chartreain, alliant les paysages de l'Eure, de la cathédrale et de la nature ;
- Poursuivre le développement des itinéraires de découverte du patrimoine paysager, architectural et historique en s'appuyant notamment sur la trame verte de la ville ;
- Préserver et valoriser les points de vue remarquables du territoire sur la vallée, les coteaux et les plateaux ;
- Prendre en compte les vues sur la cathédrale lors de tout nouveau projet d'aménagement ;
- Porter une attention particulière au traitement des franges urbaines en ménageant des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces naturels ou

agricoles, particulièrement dans les projets urbains qui concernent les plateaux nord-est et nord-ouest ;

- Donner une image qualitative aux entrées de ville ;
- Assurer l'intégration paysagère des zones d'activités du territoire en s'appuyant sur le projet du Jardin d'Entreprises qui présente des qualités reconnues.

Objectif 3 : Une ville respectueuse de ses ressources en eau

- Développer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle comme sur le domaine public, en favorisant l'infiltration lorsque cela est possible, dans le but de réduire les risques d'inondation pluviale et les rejets dans le réseau ;
- Préserver la qualité des ressources en eau souterraine, notamment en prévision d'une potentielle utilisation pour l'eau potable, en s'assurant de la qualité des eaux infiltrées et du respect des normes des rejets notamment liés à l'exploitation de la géothermie;
- Se diriger vers une ville économe en eau en incitant à la généralisation des systèmes économes dans les aménagements futurs (récupération des eaux de pluie, réducteurs de pression...) et en adoptant des pratiques respectueuses au sein des services de la ville ;
- Tendre vers le développement d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales dans tous les secteurs de la ville, surtout dans les secteurs non encore équipés comme le centre-ville/gare, ou dans les zones d'assainissement non collectif comme la rue Hubert Latham, en solutionnant un certain nombre de points noirs

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

- Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets en renforçant la sensibilisation pour une plus grande implication des citoyens dans la gestion quotidienne, en étudiant l'adéquation entre les besoins de stockage et l'offre de conteneurs, notamment enterrés, lors de la conception des projets ;
- Préserver les biens et les personnes des risques naturels en prenant en compte le plan de prévention du risque inondation (PPRI) dans les choix d'urbanisation ; informer les aménageurs de la nécessité d'adapter les constructions au risque de mouvement de terrain relatifs aux argiles dans les zones concernées et prescrire des études de sol dans les zones pouvant présenter des cavités souterraines ;
- Réfléchir à la cohabitation habitat/activités, encore davantage lorsqu'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), afin de réduire les risques technologiques et les nuisances associées aux activités sur les habitants, et localiser les activités pouvant présenter des nuisances à l'intérieur de zones qui leur sont dédiées ;

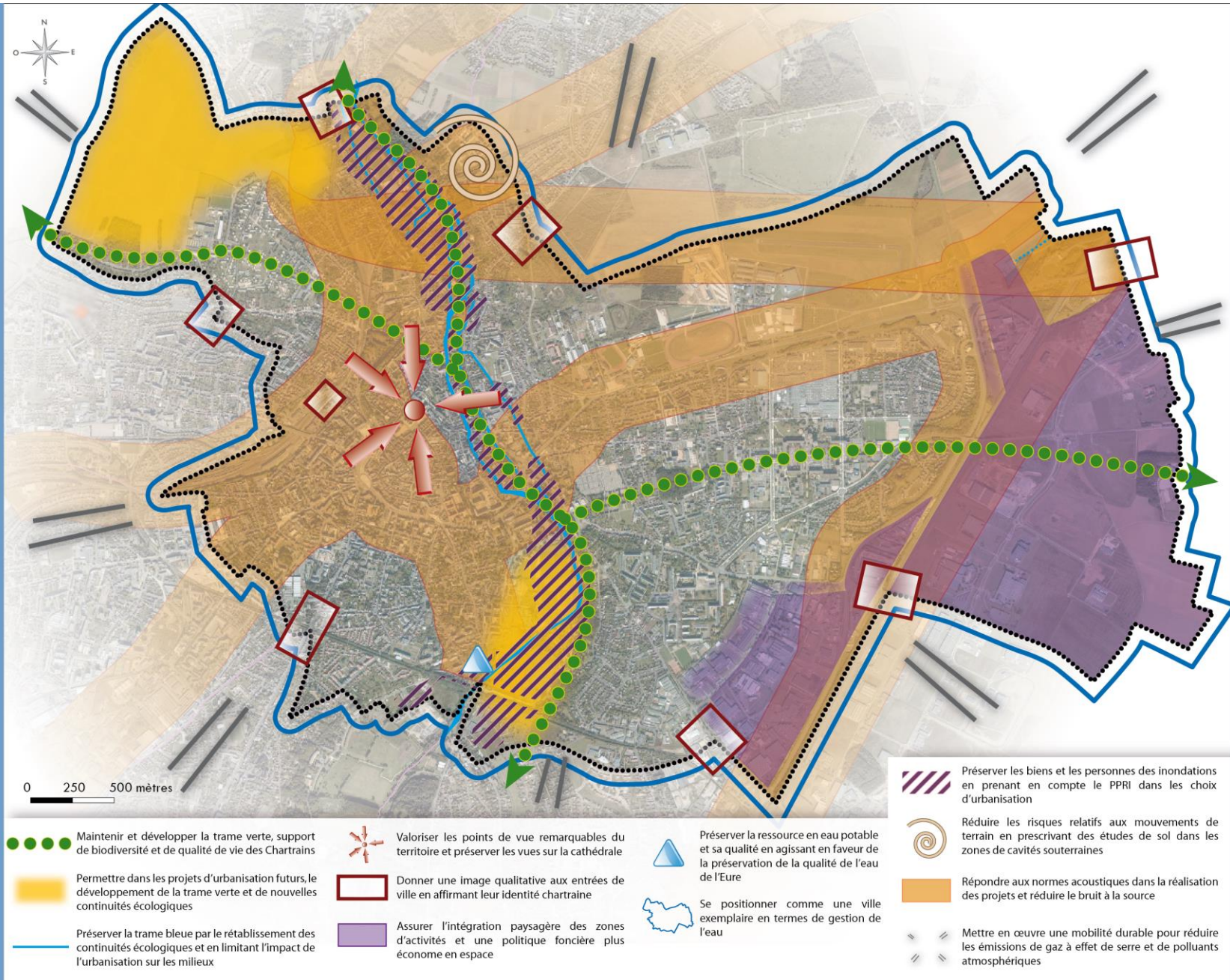
- Préserver les habitants des nuisances sonores en prenant en compte les zones du Plan d'Exposition au Bruit dans le développement urbain ; réduire le bruit à la source pour les nuisances liées aux infrastructures de transport en lien avec les choix de localisation des nouveaux projets urbains.
- Mettre en œuvre les moyens nécessaires à l'organisation d'une mobilité durable sur la commune (report modal des déplacements en voiture vers les transports en commun ou les liaisons douces, mixité fonctionnelle pour rapprocher les services des habitants) dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques générés par les transports motorisés.

Axe 2 : Une ville en cohésion avec son environnement

PLU de Chartres - Septembre 2012



CITADIA



Axe 3 : Un développement urbain exemplaire

>> Dans la continuité de la politique actuelle de la Ville de Chartres

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

- Soutenir les différents projets de restructuration et de développement des transports collectifs en cohérence avec les orientations du Plan de déplacements urbains de Chartres Métropole ;
- Restructurer le pôle gare afin de répondre au développement de la ville et d'améliorer la coordination entre les différents modes de transports ; appuyer la mutation du site sur les projets de construction de logements, de bureaux et d'équipements;
- Privilégier une ville des courtes distances en organisant le développement urbain autour de centralités accueillant des services, des commerces et des moyens de transports ;
- Agir pour réduire la part modale de l'automobile et des deux roues motorisées, dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre, en hiérarchisant la desserte routière, en distinguant les logiques de partage de voirie et de mixité d'usage dans certains espaces pacifiés de la ville d'une part et sur les axes structurants d'autre part ;
- Conforter le maillage des liaisons douces et les cheminements en cœur d'îlots pour favoriser un usage quotidien des modes doux de déplacement (piétons, cyclistes, ...) ;
- Renforcer l'unité territoriale en permettant de meilleures liaisons entre les quartiers et le franchissement d'éléments de coupure physique (voirie routière, chemin de fer, ...) ;
- Favoriser le développement des plans de déplacement au sein et entre les entreprises du territoire et sensibiliser les acteurs économiques au développement des déplacements alternatifs.

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

- S'inscrire dans une logique d'urbanisme de projet sur le long terme ;
- Fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire : maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs, ... ;
- Privilégier l'offre de stationnement sur la parcelle afin de libérer l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle (piéton, vélos, etc.) ; permettre la

mutualisation du stationnement afin d'améliorer sa gestion et d'éviter la surconsommation de foncier.

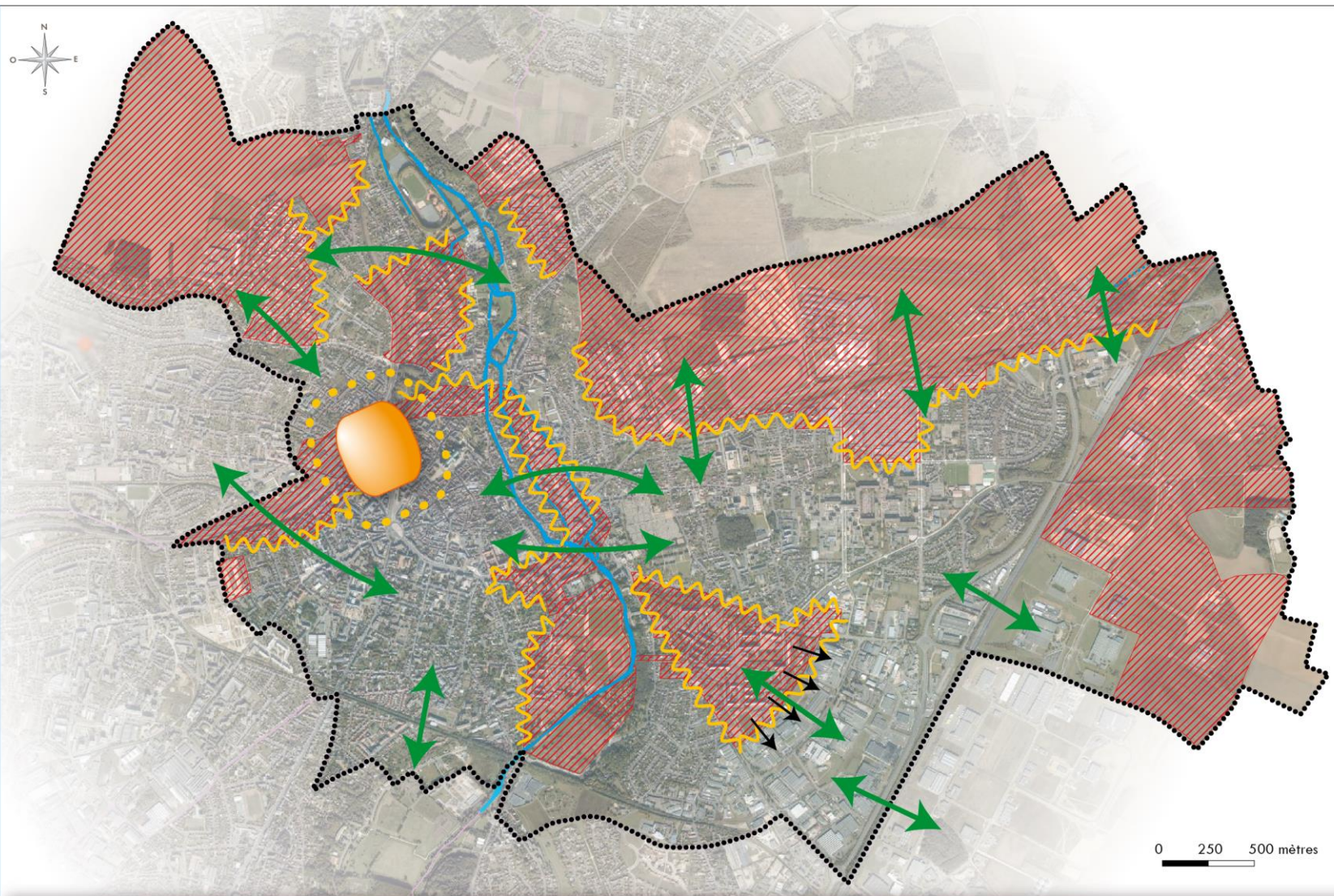
- Favoriser la mutation des friches et la reconversion de sites et des équipements cessant leurs activités (équipements publics, maison d'arrêt, industrie, base aérienne ...);
- Accorder une attention soutenue à l'intégration et à la greffe des projets d'aménagement au tissu urbain déjà constitué et traiter qualitativement les espaces de transition entre eux ;
- Permettre l'évolution du tissu urbain tout en préservant les identités de quartiers et les entités bâties remarquables.

Objectif 3 : Œuvrer pour la rationalisation de l'énergie

- Viser des objectifs ambitieux pour une réduction de la dépendance énergétique du territoire ;
- Optimiser le chauffage urbain en étudiant de possibles extensions ou raccordements, notamment dans les nouveaux projets urbains ; engager des réflexions sur son approvisionnement en énergie renouvelable ;
- Favoriser une architecture de qualité et permettre la réalisation de projets innovants sur le plan urbain et environnemental pour les futurs quartiers ;
- Permettre le recours aux énergies renouvelables dans les règles d'urbanisme, ainsi que les initiatives innovantes d'isolation des constructions, dans un souci d'intégration paysagère des dispositifs, dans le but de favoriser la rénovation thermique du bâti existant, notamment dans l'ancien, et ainsi réduire la demande énergétique du territoire ainsi que le risque de précarité énergétique ;
- Réduire les besoins de déplacements en véhicule motorisé des usagers de la ville.

Axe 3 : Un développement urbain exemplaire

PLU de Chartres - Septembre 2012



Favoriser le projet de pôle multimodal de la gare de Chartres



Permettre le franchissement des éléments de coupure physique sur le territoire et favoriser les liens entre les quartiers, notamment par le développement des liaisons douces



Favoriser des modes de construire exemplaires et économes en énergie, moins consommateurs d'espace



Favoriser la greffe des projets d'aménagement au tissu urbain existant



Permettre le développement de l'habitat dans les zones d'activités en contact avec les espaces résidentiels