

O = DAUH
C = Cabinet
C = secret-Elus



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

**Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir
SAH/BPU**



Chartres, le 28 novembre 2023

Bordereau d'envoi

Désignation des pièces	nombre	Observations
Avis de l'État sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Chartres	1	/

Chartres, le **28 JUIL. 2023**

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité mes services pour avis concernant la modification de votre Plan Local d'urbanisme (PLU). Celle-ci a été prescrite le 19 janvier 2023 en conseil communal et le dossier complet a été reçu dans mes services le 25 mai 2023. Une réunion de présentation du dossier aux personnes publiques associées a également été organisée le 20 juin 2023.

La procédure consiste à :

- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Île de Chartres
- Intégrer le dossier de réalisation de la ZAC Plateau Nord-Est
- Permettre la poursuite du développement de l'entreprise NOVO NORDISK
- Ajuster le règlement

La présentation et la traduction réglementaire de certains de ces objectifs appellent les remarques suivantes afin de renforcer leur opérationnalité ainsi que leur sécurité juridique :

Vous envisagez de modifier l'OAP de l'Île de Chartres, mais les projets qui sont en cours de construction et les projets programmés n'apparaissent pas dans le dossier. Or l'impact de ces constructions est fort et interroge sur les marges de manœuvre restantes. La modification de l'OAP doit faire apparaître les enjeux au regard de la situation actuelle.

De plus, les formulations modifiant cette OAP manquent de clarté. Il est fortement recommandé de préciser certaines dispositions, notamment : « créer ou à conforter un espace public structurant » ; « maintenir ou créer des faisceaux de vues entre le socle historique et les faubourgs » ; « conforter les espaces paysagers le long du Petit Bouillon et du bras de l'Eure ». Encadrer l'aménagement de ce secteur avec des prescriptions claires permettra de mieux maîtriser les nouvelles constructions, conformément au souhait de la collectivité.

Enfin, la poursuite du développement de l'entreprise NOVO NORDISK amène à modifier les hauteurs maximales dans le plan des formes urbaines (PFU) du PLU. Les hauteurs passent de 12,5 m à 18,5 m dans le secteur Edmond Poillo. Il est précisé dans l'article UA10 que « la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux hauteurs définies par la Directive paysagère de la cathédrale de Chartres (plafonds de constructibilité, objets de grande hauteur) ». Or, celle-ci restreint justement les hauteurs dans certaines parties du secteur à 17 m. La solution retenue n'est pas juridiquement solide. Nous proposons d'ajuster les plafonds de constructibilité autorisés par le PLU en intégrant directement les limitations de la Directive dans le PFU, comme il l'a été dit lors de la réunion des personnes publiques associées. Cette solution sera beaucoup moins fragile que celle consistant à dire que le PLU s'applique sauf s'il contredit la Directive.

Monsieur Jean-Pierre Gorges
Maire de Chartres
Hôtel de ville
Place des Halles
28000 CHARTRES

Les services de la DDT, et notamment le Service Aménagement et Habitat (SAH), se tiennent à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer et pour continuer à vous accompagner.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Directeur Départemental des Territoires
d'Eure-et-Loir**

ES05 000 A 5


Le Directeur Départemental
des Territoires d'Eure et Loir
Guillaume BARRON