



Projet de modification n°1 du PLU de Chartres

Notice explicative

## Table des matières

1. Objectifs et choix de la procédure	page 1
2. Natures et justifications des modifications	page 3
3. Impacts de la modification sur le PADD	page 29
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux	page 30
5. Incidences sur l'environnement	page 33

# 1. Objectifs et choix de la procédure

## 1.1 : Contexte et objectifs de la modification

Par délibération n°2015/233 en date du 24 juin 2015, le Conseil municipal de Chartres a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Depuis cette date, le document a déjà fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée approuvées respectivement par délibération n°2020/021 en date du 16 janvier 2020 et n°2021/175 en date du 30 juin 2021.

Depuis la révision de son PLU, la ville de Chartres a engagé différentes études de projets urbains pour garantir la maîtrise de son développement et favoriser une urbanisation soucieuse du cadre de vie de ses habitants : étude d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de « l'Île de Chartres », ZAC du Plateau Nord-Est, ZAC des Clos, ZAC de Rechèvres, etc.

A ces études, s'ajoutent désormais de nouveaux dispositifs et outils comme le programme Action Cœur de Ville et le périmètre Opération de revitalisation du territoire (ORT) qui permettent aujourd'hui d'accompagner la collectivité dans ses réflexions et d'assurer une cohérence stratégique d'ensemble.

Afin d'intégrer ces nouvelles dynamiques, la ville de Chartres souhaite aujourd'hui procéder à une modification de son PLU telle que définie par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Cette procédure vise notamment à :

- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Ile de Chartres » suite à la délibération n°2021/243 en date du 25 novembre 2021 à travers laquelle le Conseil municipal a renoncé à la mise en place d'une ZAC au profit de nouvelles dispositions réglementaires et graphiques afin d'anticiper et de mieux encadrer les mutations foncières et les projets d'aménagement et de construction.
- Intégrer le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Plateau Nord-Est approuvé par délibération n°2022/331 en date du 8 décembre 2022 afin d'ajuster les dispositions réglementaires pour permettre le développement de ce secteur notamment au regard du programme des équipements publics et du programme global des constructions.

- Permettre la poursuite du développement productif du site industriel et technologique de l'entreprise NOVO NORDISK situé dans la zone Edmond Poillot en adaptant notamment le plan des formes urbaines du PLU.
- Procéder à quelques ajustements et actualisations réglementaires.

**Ces objectifs ont fait l'objet d'une délibération CM2023/013 approuvée en conseil municipal le 19 janvier 2023.**

**Une réunion publique a été organisée le 5 avril 2023 à l'Hôtel de ville de Chartres afin d'exposer à la population les modifications apportées ainsi que leurs justifications.**

## 1.2 : Choix de la procédure

Les objectifs poursuivis par la commune ne rentrent pas dans le champ de la révision générale du PLU telle que définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

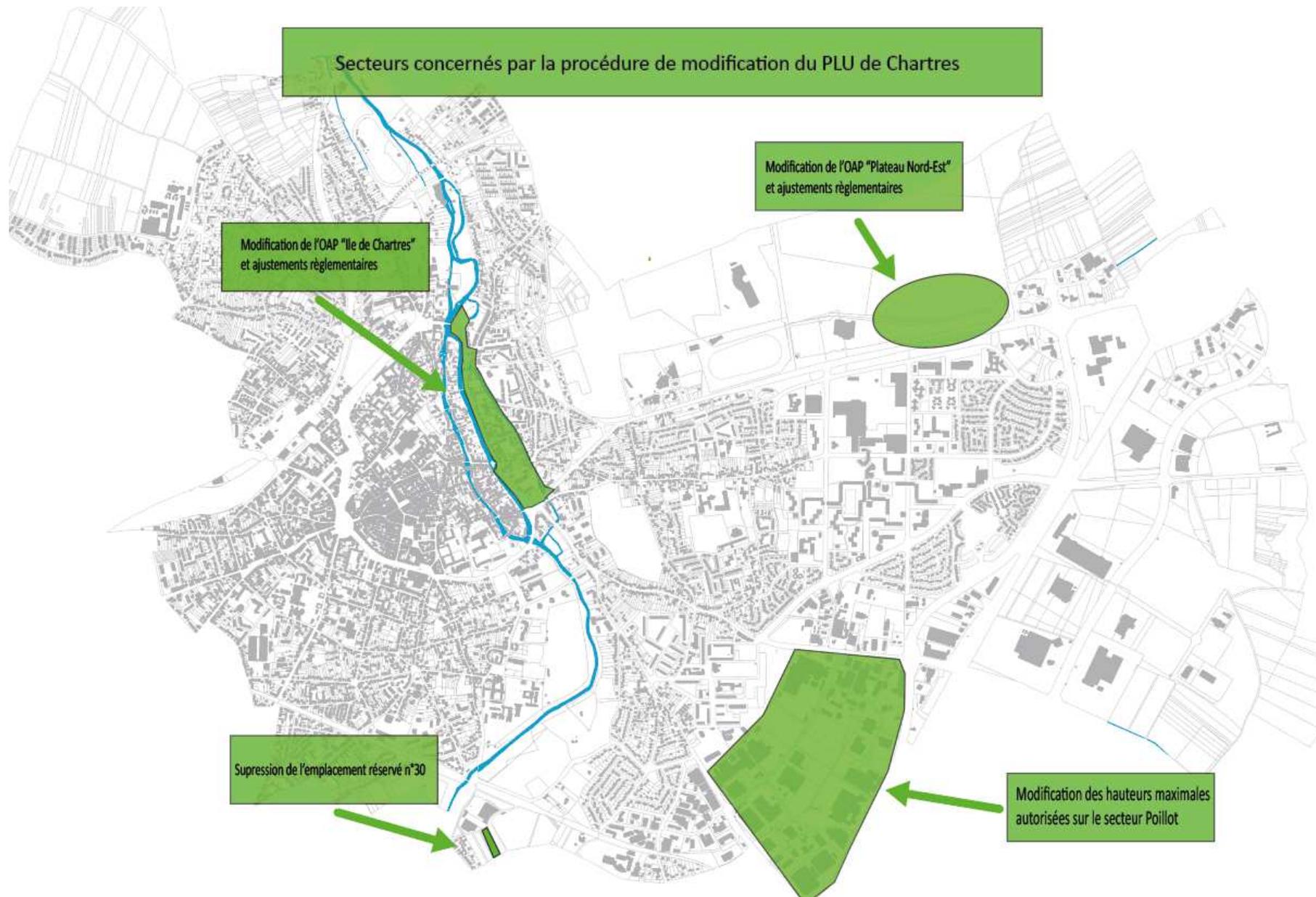
- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Par conséquent, la présente procédure rentre dans le champ de la modification dite de droit commun, tel que définie à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

**Le projet de modification sera transmis aux personnes publiques associées et fera l'objet d'une enquête publique avant approbation en conseil municipal.**



## 2. Natures et justifications des modifications

### 2.1 : Modification de l'OAP « Île de Chartres »

- Contexte :

Le secteur « Ile de Chartres » est un ensemble urbain de transition, entre la basse-ville et le coteau, avec une identité de faubourg en pleine mutation.

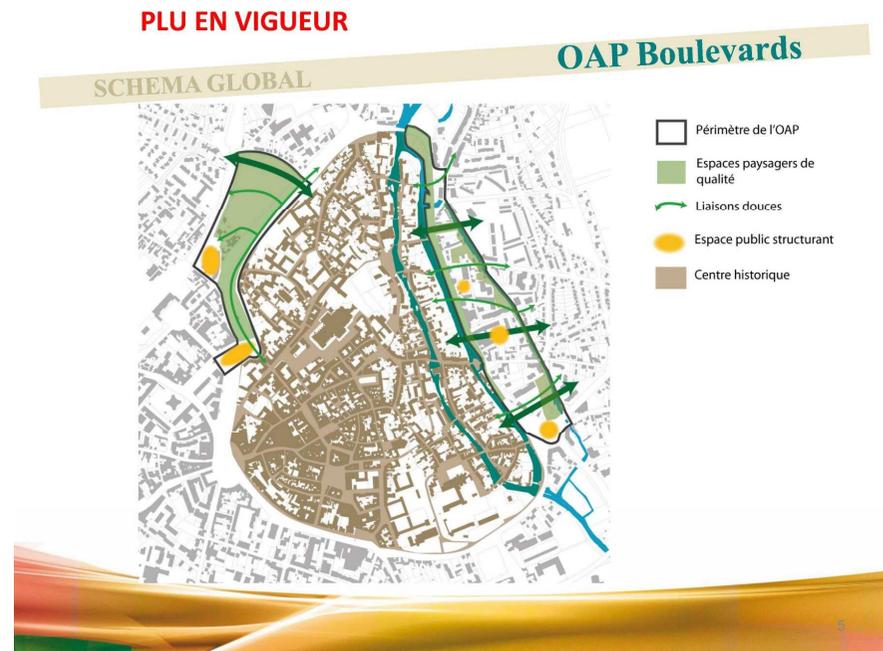
Dans le cadre du programme Action Coeur de ville, la commune de Chartres a confiée à la SPL Chartres Aménagement en 2018 un mandat d'études pour permettre à la collectivité de définir d'un parti d'aménagement et de délibérer éventuellement sur la création d'une ZAC.

Après plusieurs études diagnostics et différents pré-scénarios d'aménagement établis, la mise en place d'une ZAC n'est plus apparue plus pertinente. Toutefois, la ville de Chartres a souhaité renforcer l'évolution de l'urbanisation sur ce secteur à enjeux en consolidant l'OAP dite « Ile de Chartres » inscrite dans le PLU.

Les modifications de l'OAP incluent de nouvelles dispositions règlementaires et graphiques afin d'anticiper et de mieux encadrer les mutations foncières, les projets d'aménagement et de constructions, tout en permettant une requalification des espaces publics et une préservation des espaces naturels.

Ce secteur de 10,2 hectares recèle encore aujourd'hui des milieux bâtis très divers associant de façon aléatoire des constructions groupées et éparses, parfois alignées à la voie publique, parfois en recul de celle-ci.

Le caractère composite de cet ensemble, où se juxtaposent des pleins et des vides, révèle une identité qui lui est propre et qui mérite d'évoluer avec attention.



OAP générale dite « Boulevards » dans laquelle s'inscrit l'OAP « Ile de Chartres »

## PLU EN VIGUEUR

### OAP Ile de Chartres

Zoom 2

#### Retranscription du projet



#### OAP « Ile de Chartres » dans le PLU en vigueur

- **Justification des modifications apportées à l'OAP « Ile de Chartres » :**

#### Vers une nouvelle composition urbaine :

Si le front bâti des boulevards aspire à une optimisation foncière permettant de constituer à terme un format urbain affirmé, la logique viaire du cœur de l'île et les perméabilités visuelles existantes entre le socle de la ville historique et les faubourgs de la Croix Thibault et du Coteau d'Abboville, doivent être maintenues.

Ces dernières, qui existent grâce aux espacements existants entre certaines constructions en place, garantissent des vues depuis les boulevards vers des cœurs d'îlots jardinés. Le principe de mutation urbaine long des boulevards doit ainsi être associé à la préservation de ces espaces non construits.

Si une nouvelle composition doit tendre à la mise en place d'un ensemble urbain cohérent à l'échelle de la ville centre, toute réflexion urbaine doit par contre éviter l'arrivée d'un format urbain conçu en clos, ne participant pas à une vision d'ensemble. En ce sens, les accès et dessertes dans leur organisation doivent éviter toute forme de mouvement en impasse.

#### Le respect d'un environnement d'exception :

Les rives des cours d'eau parcourant ce secteur, d'une dimension paysagère remarquable, doivent conserver leur expression du moment. A cet égard, elles doivent être préservées de toute forme d'aménagement conséquent afin de garantir l'omniprésence de la dimension végétale en place.

L'évolution de ce quartier de l'île de Chartres doit également permettre l'enrichissement des mobilités actives par le maintien et la création de cheminements doux, d'espaces publics structurants au service du vivre-ensemble ; dans ce cadre, la requalification de la place Morard, de la Porte Guillaume mais aussi du secteur de la Confluence entre la rivière du Petit Bouillon et les Fossés de l'Eure paraît nécessaire.

Sur ce secteur de la Confluence, la volonté de découvrir les cours d'eau que sont le Petit Bouillon et les fossés de l'Eure invite à la mise en place d'une nouvelle scénographie urbaine au service de la création d'un nouvel espace public. Les constructions en place sur l'îlot situé entre la première section de la rue des Grandes Filles Dieu et la rue Alexandre Brault laisseront ainsi place à une place urbaine. Ce nouvel espace public complètera à terme le maillage des places le long du tour de ville.

- Modifications et compléments apportés à l'OAP « Ile de Chartres »

### Urbanisation générale

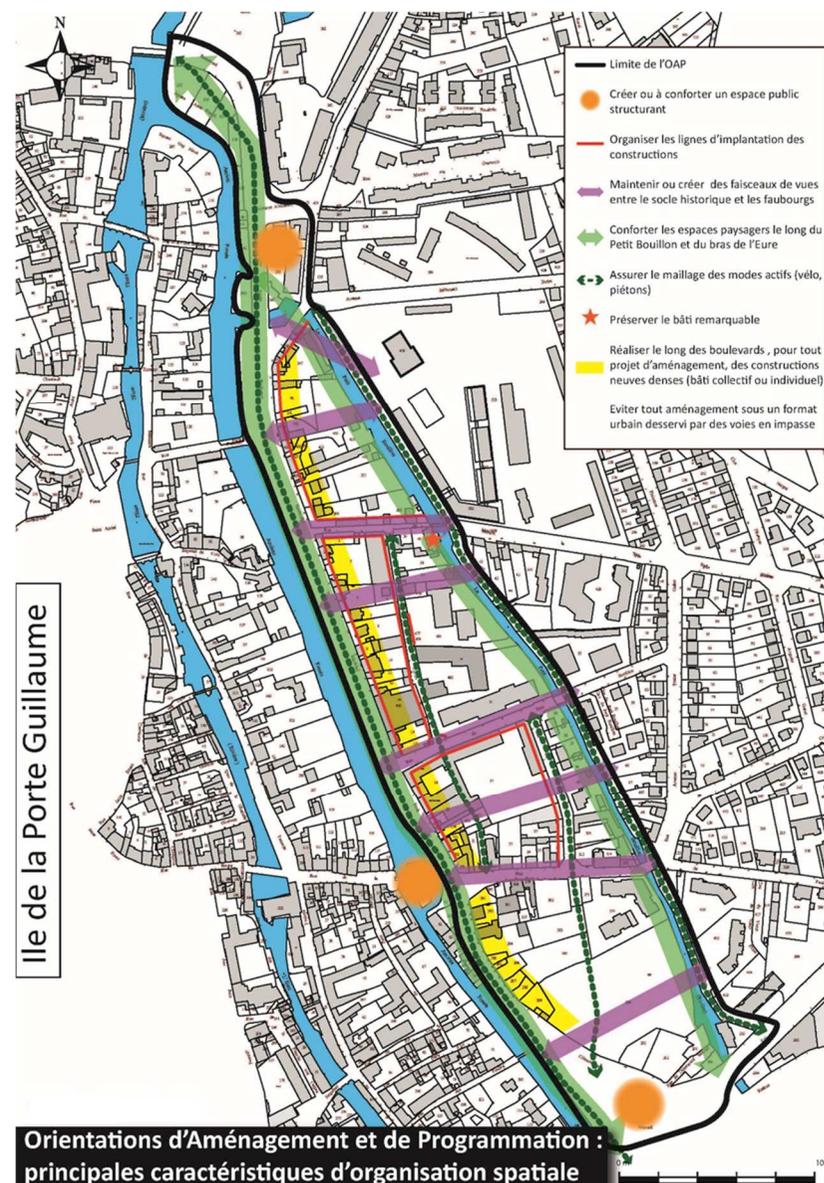
- Optimisation du foncier et renouvellement urbain dans le respect d'un équilibre entre espace bâti et espace libre.
- Respect des objectifs de densité urbaine prévue par le SCOT de Chartres métropole avec un minimum de densité brute de 40 logements/hectare pour les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Organisation favorisant la mise en place de voies urbaines en cohérence avec l'échelle de la ville centre.

### Traitement paysager et espace public

- Maintien de percées visuelles entre boulevards et cœurs d'îlots permettant un séquençage du bâti urbain et une lecture de la dimension paysagère existante
- Confortement des espaces paysagers existants, en particulier le long de l'Eure et du Petit Bouillon
- Création et valorisation d'espaces publics structurants (place, carrefour)

### Déplacements

- Conservation du schéma viaire existant
- Développement du maillage des modes actifs (vélo, piéton)



- Justifications et modifications réglementaires :

#### Justification d'ensemble

Le plan de zonage exprime les intentions du projet dans l'usage des sols et l'expression du rapport des constructions à la voie publique.

Si l'évolution de l'Île de Chartres doit prendre en considération l'esprit du lieu existant et en particulier la conservation du linéaire viaire en place, il n'en demeure pas moins que la logique réglementaire soutenue doit veiller à la bonne articulation des futurs gabarits des constructions entre elles, à la bonne gestion des prospects.

Elle doit garantir la juste adéquation entre les hauteurs des constructions autorisées et les largeurs de voies.

Un ensemble de servitudes sous la forme d'emplacements réservés a prévalu jusqu'à lors le long des voies majeures du quartier permettant aux futures constructions de trouver une implantation plus adéquate dans cet environnement (ce processus engendrant un élargissement de certaines voies et l'optimisation des espaces publics au profit des circulations piétonnes).

Si le plan de zonage, sujet à modification, confirme cette volonté et la renforce, il intègre de nouveaux emplacements réservés pour la création de nouveaux espaces publics (secteur de la Confluence) ou la création d'opération d'ensemble propice au renforcement de la mixité résidentielle quartier.

- Justifications et nature des modifications apportées au plan de zonage

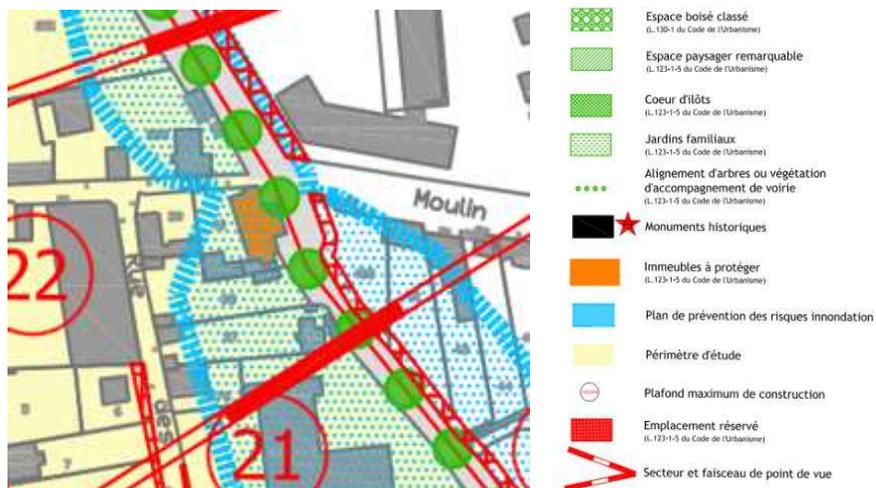
#### Identification bâti remarquable L.151-19 :

Le secteur de « l'Île de Chartres » possède quelques éléments bâtis qui caractérisent son histoire. Le Moulin à Tan, édifice historique édifié à la fin du moyen-âge, est un repère emblématique de cette Île et se trouve à ce titre identifié comme bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



*Photographies des éléments architecturaux et patrimoniaux participant au repérage du Moulin à Tan au titre du L. 151-19 du C.U.*

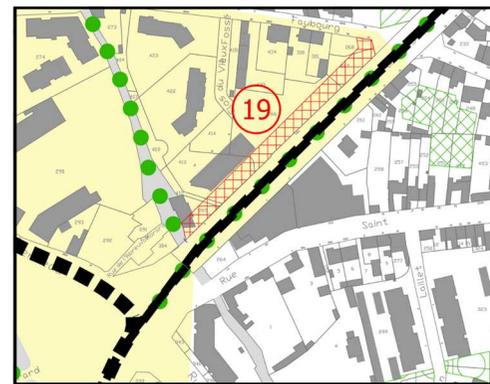
L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »



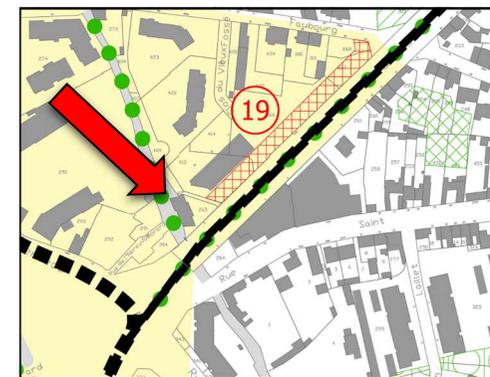
Repérage du Moulin à Tan au titre de l'article L.151-19 du C.U.

### Evolution des emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°19 portant sur le front nord de la rue d'Ablis se voit modifié du fait de l'abandon d'une partie de la servitude sur l'emprise du Moulin Morard. En effet, ce témoin bâti révèle une partie de l'histoire du secteur et ne doit plus être concerné par une politique d'alignement visant à entraîner sa démolition.



Emplacement réservé n°19 dans le PLU en vigueur

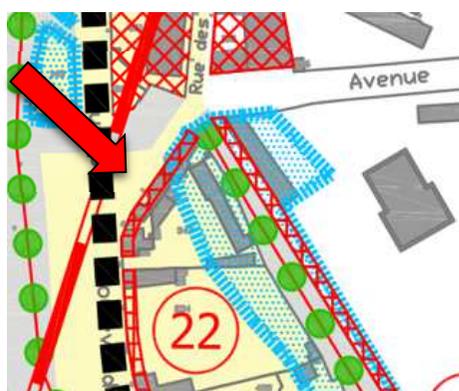


Réduction de l'emplacement réservé n°19 dans le PLU modifié

L'emplacement réservé n°22 concernant le front des boulevards se voit prolonger sur le début de la rue des grandes Filles Dieu permettant ainsi de tendre à une cohérence urbaine par la mise en recul de l'ensemble des nouvelles constructions. L'élargissement de ce tronçon rue des Grandes Filles Dieu permettra également de donner un peu plus d'aise à l'espace public.

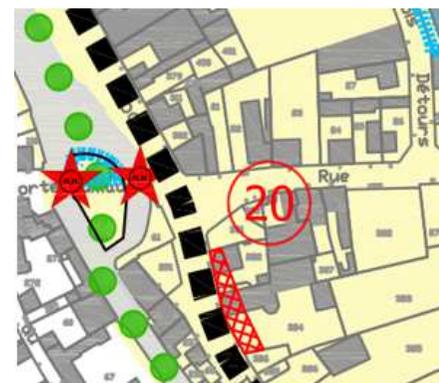


*Emplacement réservé n°22 dans le PLU en vigueur*

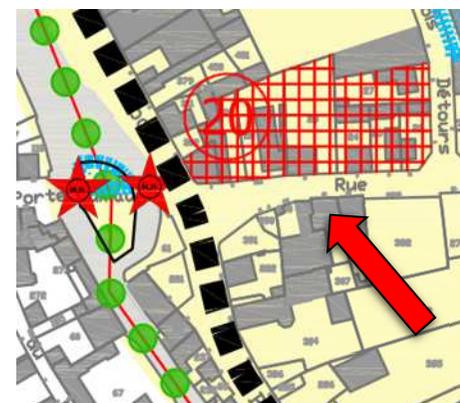


*Prolongement de l'emplacement réservé n°22 dans le PLU modifié*

L'emplacement réservé n°20 (emprise de 3 017 m<sup>2</sup>) couvrant une partie de tissu bâti le long de la rue du Faubourg Guillaume doit permettre la maîtrise d'un ensemble foncier contigu au site de l'ancienne caserne des Pompiers et du site des trois détours, lui-même sujet à court terme à une rénovation d'ampleur. La conjonction des deux sites devrait permettre de proposer la renaissance d'un quartier avec pour matrice principale un tissu résidentiel.

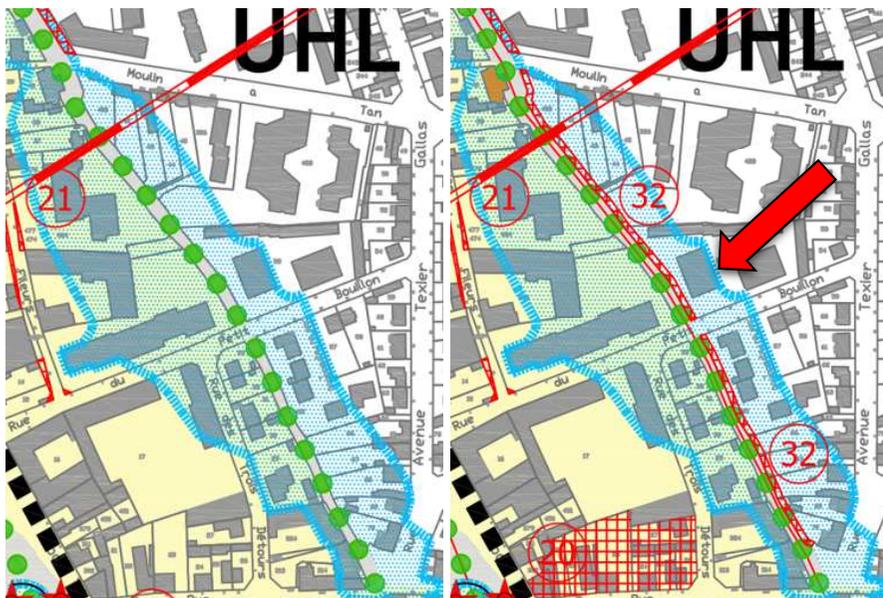


*Emplacement réservé n°20 dans le PLU en vigueur*



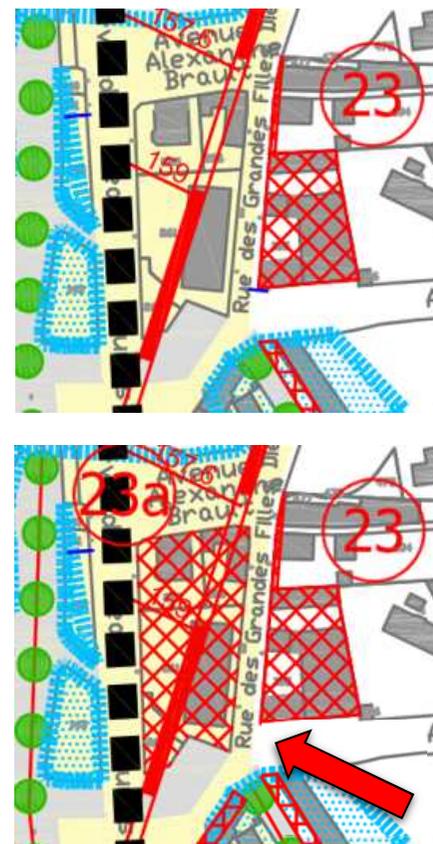
*Modification de l'emplacement réservé n°20 dans le PLU modifié*

L'emplacement réservé n°32 concerne un cheminement piéton le long du Petit Bouillon et se voit quant à lui prolongé après le terrain d'assiette de l'institution Notre-Dame en prenant place sur un ensemble de jardin. Cette disposition permettra de créer une circulation piétonne d'intérêt général au service de la découverte du cours d'eau.



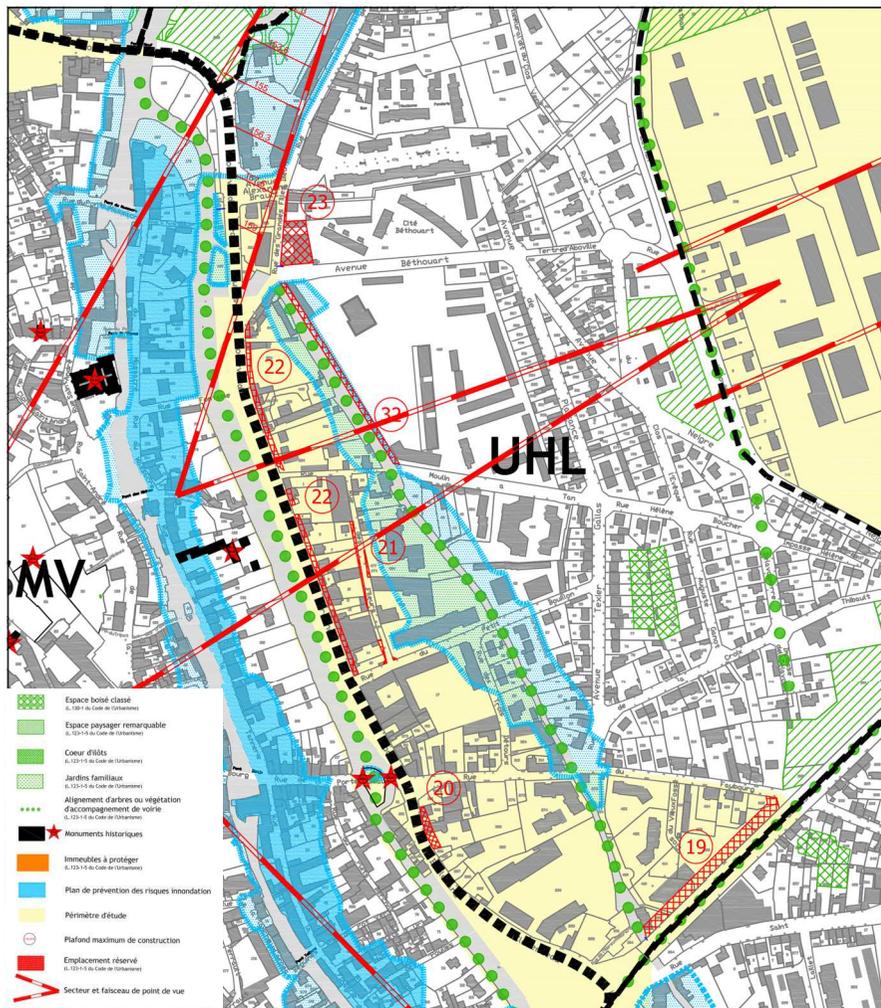
*Prolongement de l'emplacement réservé n°32 avant et après modification du PLU*

L'emplacement réservé n°23a (emprise de 2 038 m<sup>2</sup>) correspond quant à lui à l'emprise du secteur de la Confluence occupé à ce jour par des constructions des années 1950 et 1960. La maîtrise du foncier se justifie dans ce cas par la création d'un espace public au service d'une meilleure lecture urbaine et d'une nouvelle perception de la réalité hydrographique existante. La création de ce nouvel espace public permettra également une sécurisation des circulations en lien avec l'établissement scolaire de l'Institution Notre-Dame.

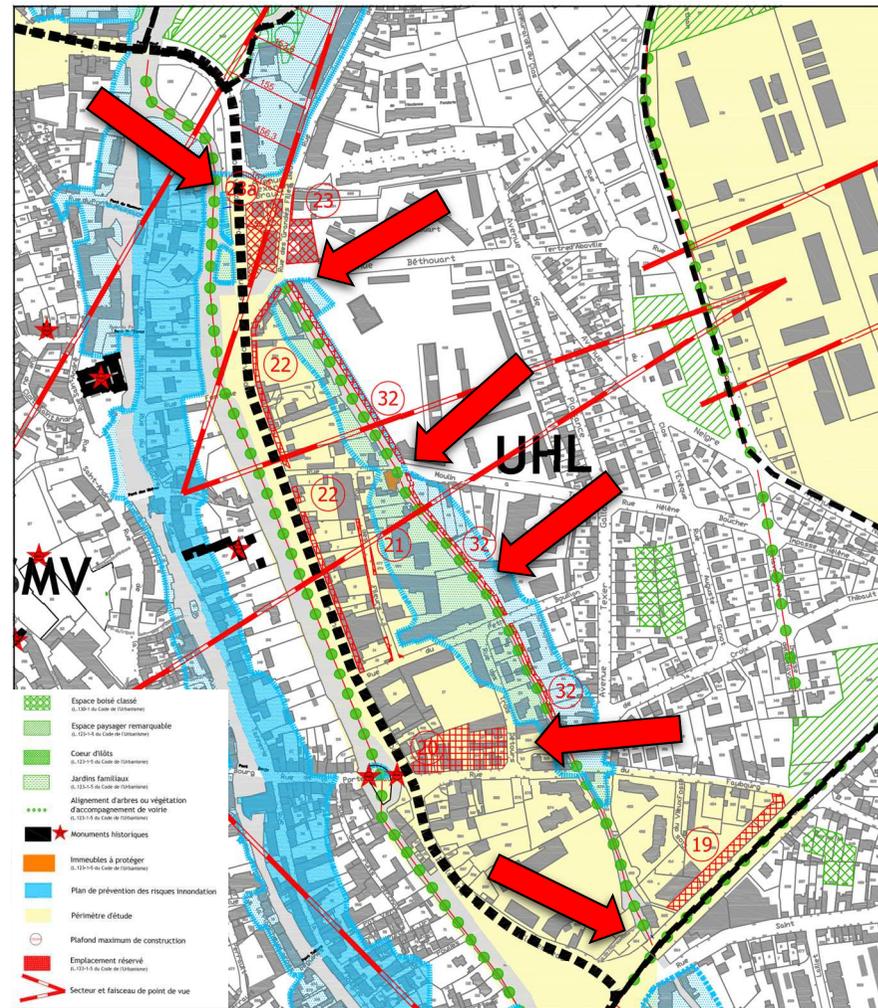


*Création de l'emplacement réservé n°23a dans le PLU modifié*

- Synthèse des modifications apportées au plan de zonage du PLU



Plan de zonage en vigueur



Localisation des modifications apportées au plan de zonage

- Justifications et nature des modifications apportées au PFU

La prise en compte de certaines particularités urbaines et viaires de l'Île de Chartres amène quelques évolutions du Plan des Formes Urbaines (PFU) sur deux sujets majeurs.

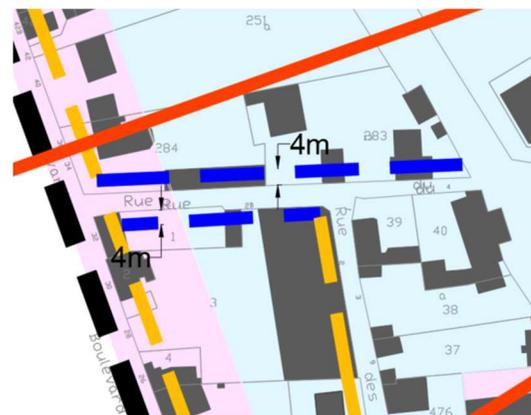
La variété typologique des constructions en place mais aussi l'engagement de projets de mutation amènent à reconsidérer les hauteurs maximales autorisées.

Dans le PLU en vigueur, la hauteur maximale autorisée se voit uniforme, calée sur des principes de mutation urbaine franche et globale ; une hauteur maximale est ainsi autorisée sur l'ensemble du quartier à 15,50 m correspondant à des gabarits de constructions développant R+3+combles ou R+4.

Si les boulevards peuvent être sujets à de telles transformations, l'analyse du contexte du cœur de l'Île tend à influencer sur l'introduction de nuances et de variations. **Ainsi, en fonction de la logique et du dimensionnement de la trame viaire en place, la procédure de modification du PLU introduit sur la partie nord du quartier et à l'est de la rue des 3 détours une diminution de la hauteur maximale autorisée à 12,5 m (R+2+combles ou R+3) dans une logique de graduation et transition avec les cœurs d'îlots et le coteau à l'est.**

De même, des implantations en recul de 4 mètres sont introduites sur les rues du moulin à Tan, du petit Bouillon et des 3 détours du fait de leurs largeurs et des leurs emprises faibles. **Les constructions se voient ainsi édifiées de façon obligatoires et systématiques en recul de la limite de propriété afin de garantir un espacement suffisant entre les deux fronts de rue.**

Ces variations ne portent que sur les parties intérieures au quartier, et ne concernent en rien le front des boulevards où une hauteur maximale de 15,50 m est conservée sur une profondeur de 20 m à compter de l'alignement de la voie publique. Cette disposition garantira un effet urbain homogène et permettra à l'ensemble boulevards de trouver « une façade » en cohérence avec les compositions urbaines existantes en amont et en aval (boulevards Clemenceau et Jean Jaurès).

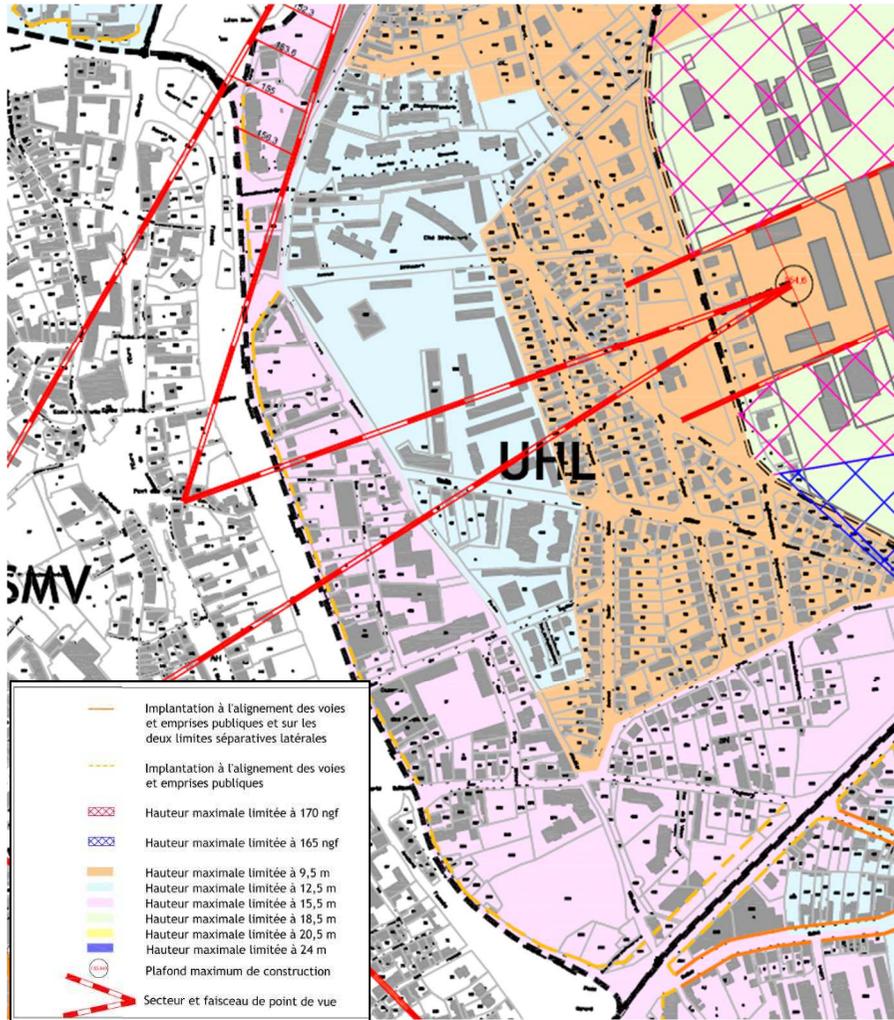


*Nouveau principe d'implantations rue du Moulin à Tan avec un recul de 4 m.*

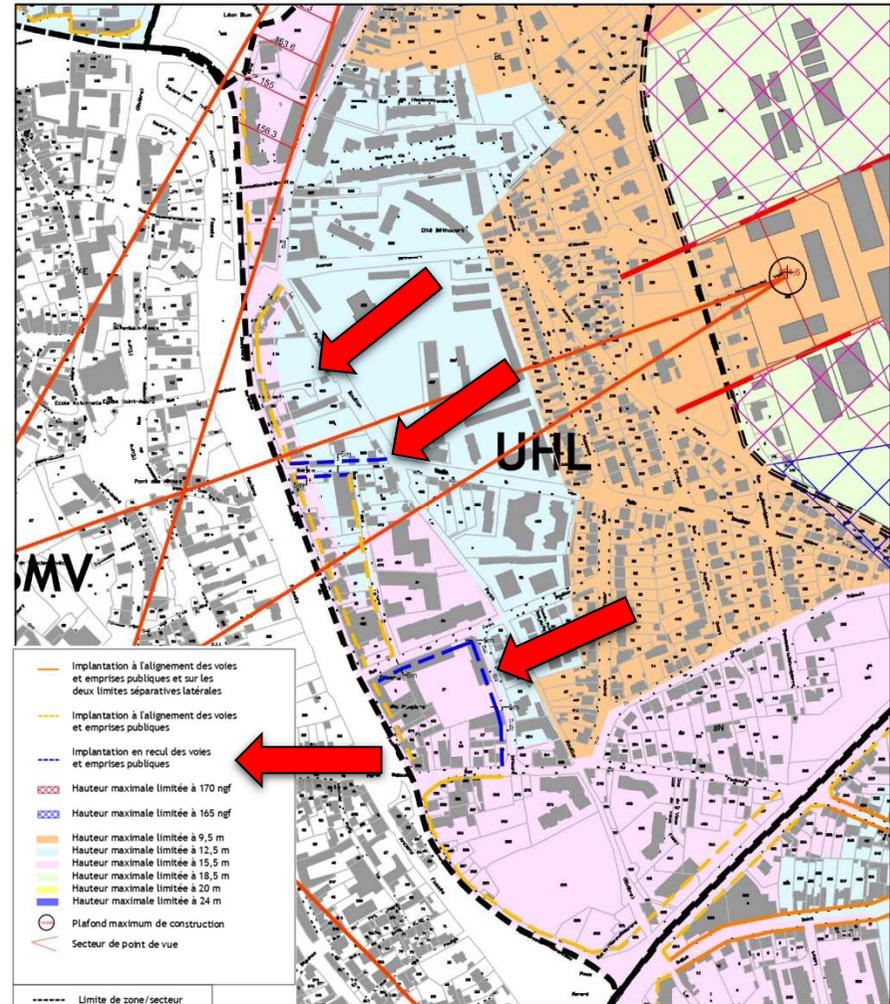


*Nouveau principe d'implantations rues des trois détours et du Petit Bouillon avec un recul de 4 m*

- Modifications apportées au Plan des formes urbaines (PFU) du PLU :

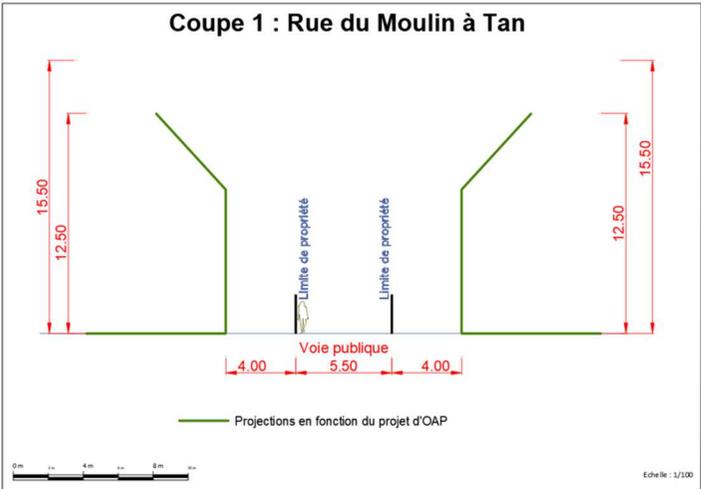
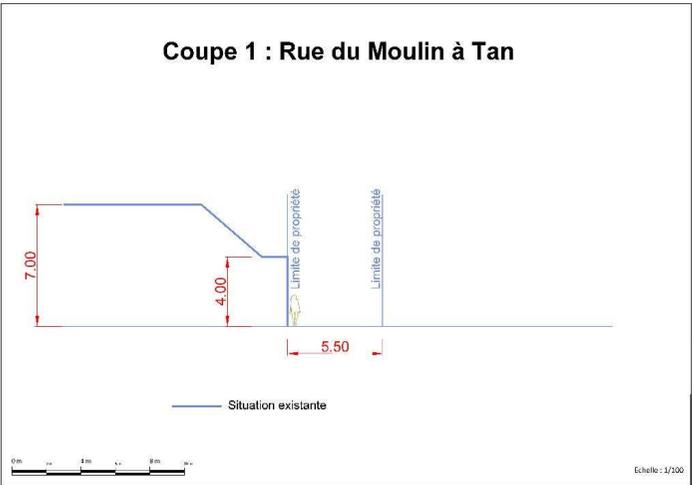
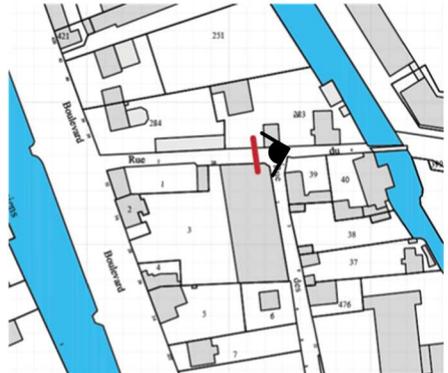


Plan des formes urbaines en vigueur

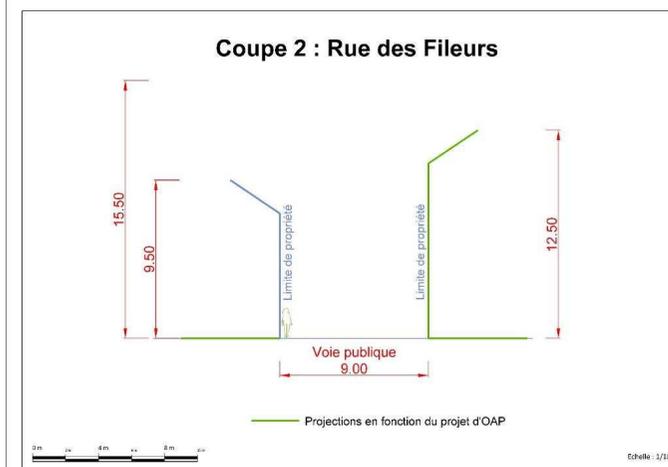
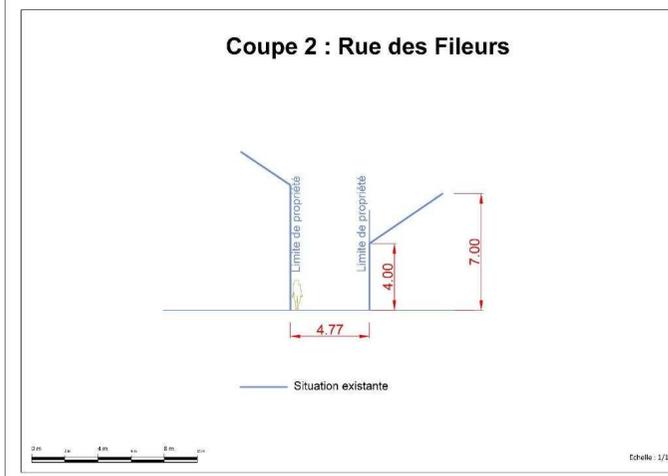
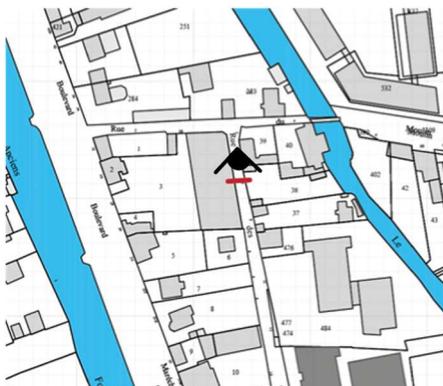


Localisation des modifications apportées au PFU

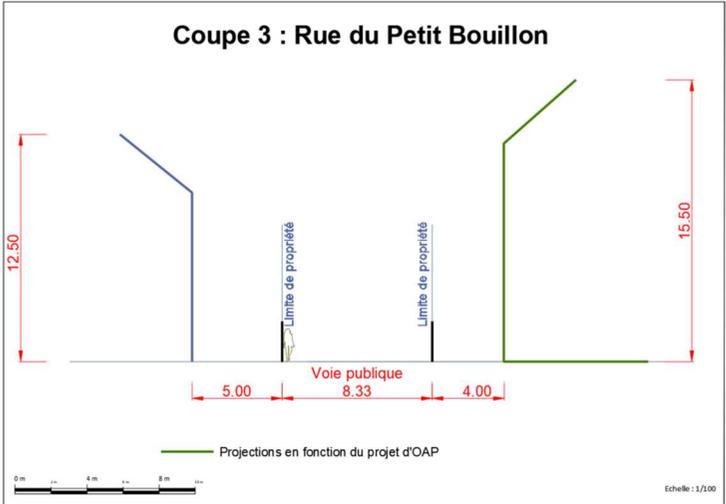
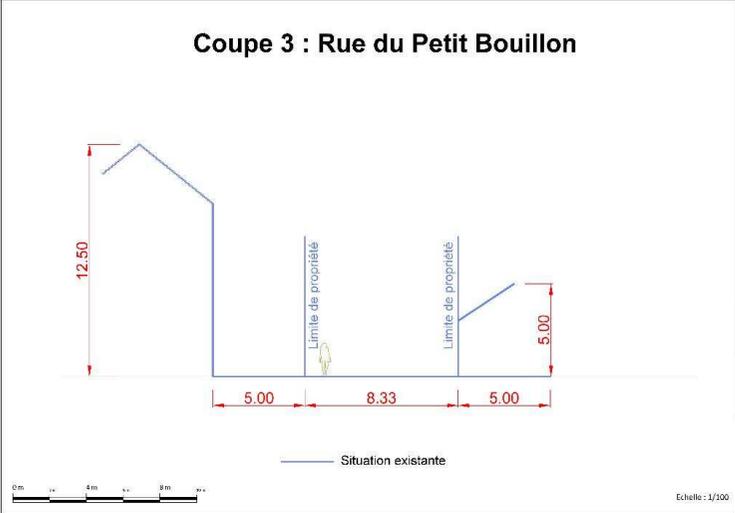
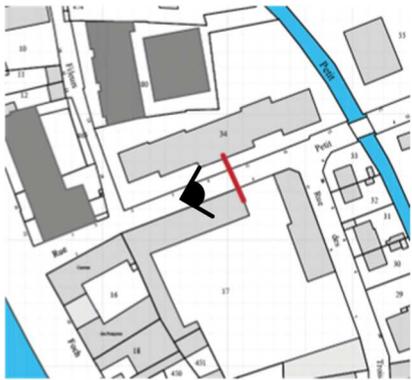
Situation existante et principe d'implantation future rue du Moulin à Tan :



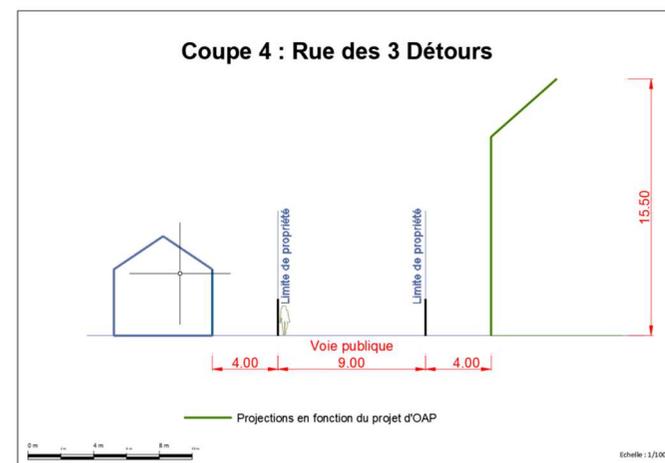
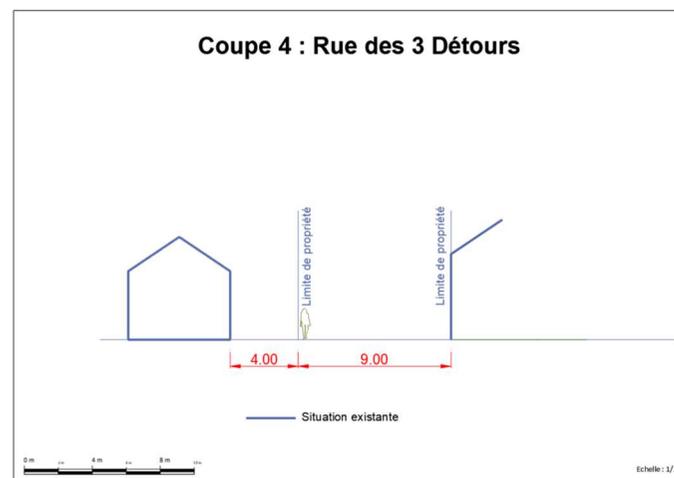
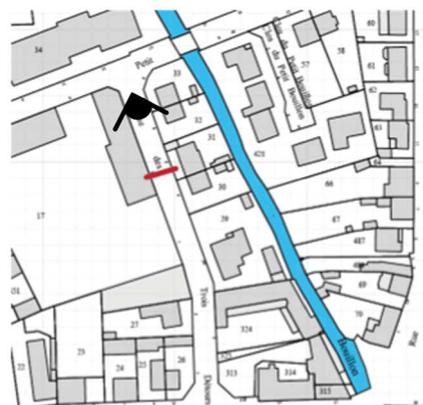
Situation existante et principe d'implantation future rue des Fileurs :



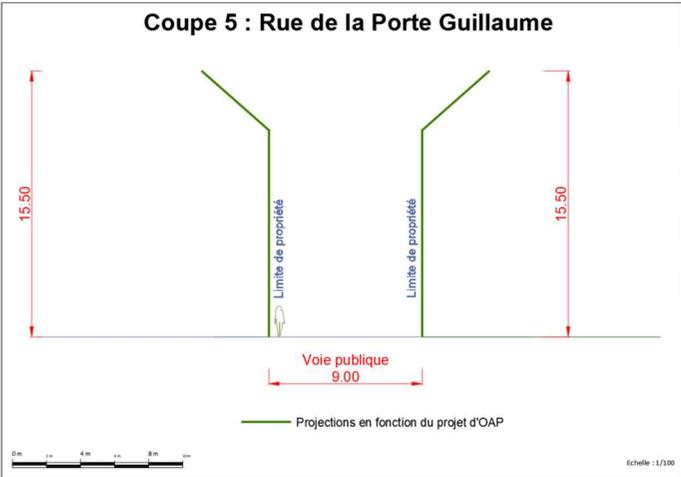
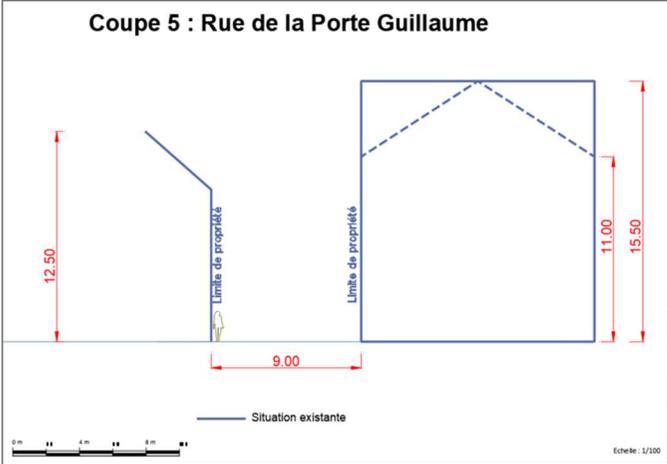
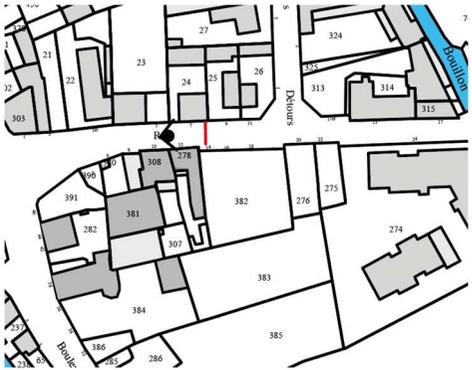
Situation existante et principe d'implantation future rue du Petit Bouillon :



Situation existante et principe d'implantation future rue des 3 Détours :



Situation existante et principe d'implantation future rue de la Porte Guillaume :



- Impacts de la modification de l'OAP sur l'environnement

#### Sur la trame vert et bleue et la consommation d'espace :

##### Patrimoine naturel :

Les rives des cours d'eau parcourant ce secteur, d'une dimension paysagère remarquable, conserveront leur expression paysagère du moment. En ce sens, leurs berges seront préservées de toute forme de construction et d'artificialisation et conserveront ainsi leur expression naturelle.

La volonté de préservation des espaces paysagers des rives du Petit-Bouillon permettra par ailleurs de limiter l'imperméabilisation ses sols. La préservation de ce patrimoine naturel sera le fil conducteur de l'identité du quartier.

##### Trame verte et bleue :

La trame verte trouve une expression plurielle dans ce secteur de l'île de la Porte de Chartres. Elle est à la fois représentée le longs des boulevards par des alignements d'arbres de haut jet (tilleuls, marronniers, platanes), support de continuités végétales, par la ripisylve des bras du Fossé de l'Eure et du Petit-Bouillon et par des jardins intérieurs parfois arborés.

Si l'Eure est l'artère principale de la trame verte et bleue du Plan vert, le bras du Petit Bouillon a été identifié comme celui le plus intéressant sur le plan écologique dans le centre-ville de Chartres (source PPRE) et a été retenu comme chemin préférentiel de la continuité écologique.

Le bras du Grand Bouillon est un bras de décharge de l'Eure, par l'intermédiaire de l'ouvrage de la Courtille. Une opération d'entretien récente de la ripisylve garantit la pérennité de la végétation ligneuse de ces bras de l'Eure, support important de la continuité écologique.

##### Consommation d'espace :

Un périmètre d'étude d'environ 10,2 hectares qui permettra de renforcer la densité de logements tout en respectant le caractère des lieux et notamment faire la part belle aux espaces verts, à la révélation du Petit-Bouillon, aux percées visuelles. Bien que la présente modification vise notamment à limiter le droit à construire par rapport aux prescriptions actuelles du Plu, les futures opérations permises

conduiront à une meilleure utilisation de l'espace que celle du tissu existant. Au global, les nouvelles orientations d'aménagement une utilisation plus économe de l'espace.

##### Évaluation des incidences :

En fonction des dispositions induites par les dispositions de l'OAP et malgré la préservation de la trame verte de façon globale, la transformation des milieux ne sera pas neutre. En effet, si les ensembles arborés des boulevards et des rives de l'Eure et du Petit Bouillon se voient préservés et sanctuarisés, l'évolution des cœurs d'ilots en jardins risque d'impacter certains écosystèmes.

THEME	QUALIFICATION DES INCIDENCES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES :
Trame verte et bleue	Patrimoine naturel Impact modéré	Les rives de l'Eure, des Petit et Grand-Bouillon seront préservées de tout impact majeur du fait d'une préservation de leurs rives sur une emprise d'importance.  Bien que ce ne soit pas son rôle premier, Le plan de prévention des risques inondations aura pour conséquence positive de préserver l'ensemble des fonds de jardins donnant sur le Petit-Bouillon de toute nouvelle construction et pourrait même permettre de diminuer la pression bâtie puisque des bâtiments détruits dans le cadre d'opération d'ensemble ne pourraient être reconstruits dans ces fonds de jardin.
	Trame verte et bleue Impact modéré	Principalement sur la partie nord de l'île, les ponctuations paysagères existantes en cœur d'ilot verront leur emprise évoluer mais pourront être restituées grâce aux dispositions du parti d'aménagement général qui retient un principe de séquences bâties alternées à des séquences non bâties paysagées. Somme toute, des éléments de nature pouvant accueillir une biodiversité ordinaire.

### Sur les émissions de gaz à effet de serre, les déplacements et les énergies :

Si la préservation du schéma viarie est une des composantes du projet, les servitudes existantes comme les emplacements réservés sont conservées voire complétées ; cette composante permet, d'une part, d'élargir la voirie des boulevards au profit de voie en site propre pour les transports en commun (Bus à Haut Niveau de service -BHNS) et les mobilités actives et d'autre part, de reprofiler certaines voiries secondaires. Sur ces dernières voies, la plupart intérieures au quartier, ces améliorations viaries permettront des implantations justes et des prospects suffisants entre propriétés.

Les choix d'aménagement prévus dans ce quartier permettent enfin la requalification et la création de nouveaux espaces publics structurants le long des boulevards; cet axe de passage doit accueillir des espaces publics plus révélateurs du « vivre ensemble » ; ainsi, les projets de renouvellement des places Morard, de la Porte-Guillaume mais aussi la création de la place de la Confluence, en lieu et place de l'îlot situé entre le Petit Bouillon et les Fossés de l'Eure, donneront une nouvelle qualité et une nouvelle force à l'espace public.

### Évaluation des incidences

D'une manière générale, le projet induit une transformation des milieux urbains et paysagers de cette partie de ville. Si la mutation urbaine se voit contenue et encadrée, elle génèrera toutefois l'apport d'une population plus importante induisant une augmentation du trafic. La mise en place de mobilités alternatives (transports en commun, mobilités douces) devrait atténuer les incidences inhérentes à l'évolution du trafic.

Les logements en ville génèrent bien moins de déplacements en véhicule motorisés individuels puisque les déplacements s'effectueront majoritairement à pied, en transports en commun, à vélo.

De plus l'actuel parking public situé dans l'ancienne caserne des pompiers sera supprimé. Il attirait de nombreux véhicules de personnes venant de l'extérieur, vraisemblablement des actifs ne souhaitant pas se garer en centre-ville. Cette suppression entrainera donc moins de véhicules quotidiennement dans le quartier.

Rappelons que le secteur est :

- Directement desservi par le relais des portes,
- Tangenté par le futur bus à haut niveau de service
- Situé à 15 minutes à pied de la gare de Chartres et du centre-ville

THEME	QUALIFICATION DES INCIDENCES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES :
Déplacements	Mobilités Impact modéré	Le maintien et l'ajustement des emplacements réservés permettront le recalibrage des voies sans dénaturer leur tracé.  Cette logique, en faveur des mobilités actives, garantira la mise en place d'infrastructures au profit des transports en commun et des circulations douces (piéton et vélo), limitant ainsi l'utilisation de l'automobile.

Sur la performance environnementale : gestion de l'eau, gestion des déchets :

**Eaux superficielles :** Dans la partie nord du projet, entre l'ancienne caserne des pompiers et la future place Confluence, le projet rendra possible la création de nouveaux bâtiments dans des espaces actuellement occupés par des jardins.

A contrario, dans la partie sud du projet, entre l'ancienne caserne des pompiers et la place Morard, les projets de renouvellement urbain, l'un imaginé sur l'emprise de l'ancienne caserne, l'autre en cours sur l'emprise de l'ancien site Engie permettent une désimperméabilisation et/ou une dépollution grâce notamment aux espaces publics qui devraient faire la part belle au végétal.

L'ensemble de ces dossiers imposeront des dossiers Loi sur l'eau ou un volet eau dans le cadre du permis de construire qui permettront de s'assurer de la prise en compte des eaux superficielles dans les projets.

**Gestion des eaux :** En termes de gestion des eaux usées, la STEP de l'agglomération a une capacité suffisante pour accueillir cette charge supplémentaire. Il n'y aura donc pas d'impact.

**Eau potable :** Ce quartier comme l'ensemble de ville de Chartres est pourvu d'un système de distribution permettant d'assurer une continuité de l'approvisionnement et la sécurisation de l'alimentation en eau potable tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Ainsi, l'approvisionnement en eau potable du projet est assuré.

**Déchets :** Ce quartier comme l'ensemble de la ville de Chartres est pourvu d'un système de distribution permettant d'assurer une continuité de l'approvisionnement et la sécurisation de l'alimentation en eau potable tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Ainsi, l'approvisionnement en eau potable du projet est assuré.

THEME	QUALIFICATION DES INCIDENCES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES :
<b>Eaux superficielles</b>	<b>Impact quantitatif et qualitatif des eaux de l'Eure et du Petit Bouillon</b> Peu d'impact	En phase opérationnelle, les dossiers loi sur l'eau ou les permis de construire devront préciser comment seront prises en compte les eaux de ruissellement et notamment comment leur volume seront majoritairement gérés à la parcelle.
<b>Eaux usées</b>	<b>Faible augmentation de production des effluents</b> Peu d'impact	Pas de mesure compensatoire puisque la station d'épuration de Chartres Métropole a été dimensionnée pour pouvoir traiter l'ensemble des effluents induits par la croissance démographique prévue par le SCOT.
<b>Eau potable</b>	<b>Faible augmentation de la consommation d'eau potable</b> Peu d'impact	Pas de mesure compensatoire.  Les équipements existants permettent de répondre à l'augmentation de population prévue par le SCOT.
<b>Déchets</b>	<b>Faible augmentation des volumes de déchets</b> Peu d'impact	Pas de mesure compensatoire.  Les équipements existants permettent de répondre à l'augmentation de population prévue par le SCOT.

Sur le paysage et le patrimoine architectural, culturel et historique :

#### Organisation urbaine – paysage

D'une surface d'environ 10,2 hectares, le secteur de l'île de Chartres prend place le long d'un axe formé par les boulevards limitant la ville intramuros sur sa partie orientale.

Il se compose d'un tissu urbain mixte où prennent place espaces résidentiels et équipements, rassemble des constructions groupées et éparses assorties de cœurs d'îlot souvent jardinés et se trouve traversé par l'Eure et l'un de ses bras (le Petit Bouillon).

Son caractère révèle ainsi une identité urbaine particulière conjuguant des ambiances de ville centre et des ambiances de faubourg.

Dans ce contexte, le projet de l'OAP promeut l'idée d'une mutation foncière et immobilière raisonnée dans le respect d'une logique viaire conservée ; en ce sens, l'armature des voiries existante est pérennisée tout comme les perméabilités visuelles existantes entre, à l'ouest, la cathédrale, son socle urbain et la ville historique, et à l'Est, les quartiers périphériques de la Croix-Thibault et du Coteau-d'Aboville. Ces perméabilités sont héritées le plus souvent d'une composition urbaine de faubourg, Grâce aux espacements subsistants entre certaines constructions, des covisibilités existent entre les boulevards, bâtis et denses, et les cœurs d'îlots le plus souvent paysagés.

L'île de Chartres présente néanmoins deux physionomies différentes ; sur sa partie sud, où des projets de renouvellement importants voient le jour, l'OAP porte et confirme une organisation urbaine donnant corps à une composition plus ordonnée. Sur sa partie nord, où des ambiances plus pavillonnaires prennent place, le projet propose une graduation des hauteurs entre le front des boulevards et le cœur des îlots afin que l'épannelage futur des constructions soit davantage en correspondance avec le tissu bâti dominant, évitant ainsi toute rupture d'échelle entre l'île et son environnement de faubourg.

THEME	QUALIFICATION DES INCIDENCES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES :
Paysage et patrimoine architectural, culturel et historique	Paysage Impact modéré	<p>La mutation de ce secteur se fera sous une forme graduelle et différenciée ; le secteur nord de l'île aura une densité moindre que la partie sud déjà sujette à une mutation d'importance. En ce sens, la réduction des hauteurs de construction attendue dans cette partie de l'île permettra à la nouvelle silhouette urbaine d'être plus en rapport avec les gabarits des quartiers environnants.</p> <p>Les dispositions de l'OAP proposent le maintien des percées visuelles entre boulevards et cœurs d'îlots en adoptant un principe de séquençage du bâti.</p> <p>Cette disposition prend corps par la présence de fenêtres entre le socle historique et les quartiers de la Croix Thibault et d'Aboville garantissant la présence de surfaces libres de toute occupation ; véritables respirations paysagères au sein de l'enveloppe urbaine, celles-ci apparaîtront comme des clés identitaires de cette partie des boulevards extérieurs.</p>

## Sur les risques et nuisances :

### Nuisances sonores

Ce secteur de l'île de Chartres est en partie soumis aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport (RN10, RD7154) mais n'est pas situé dans le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome.

Seules des règles de constructions s'appliquent le long des boulevards Foch et Clemenceau classés en catégories 3 et 4, et le long de la rue d'Ablis, voie classée en catégorie 3 : dans ce contexte, les constructions devront respecter des principes de constructions garantissant une isolation phonique suffisante.

D'autre part, la récente suppression des feux tricolores et la réduction de la vitesse maximum autorisée à 30 km/h a permis de fluidifier les flux et de limiter les nuisances induites.

### Zone inondable

Le secteur de l'île de Chartres est en partie concerné par la servitude du PPRI de l'Eure (Zone Non Inondable Règlementée).

### Évaluation des incidences

Le projet n'aura aucune incidence sur le bruit et sur le risque inondation.

THEME	QUALIFICATION DES INCIDENCES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES :
Déplacements	Mobilités Peu d'impact	Pas de mesure compensatoire
Inondation	Zone inondable Peu d'impact	Pas de mesure compensatoire

## 2.2 : Modification du secteur « Plateau Nord-Est »

### • Contexte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) dite du « Plateau Nord-Est » est un vaste ensemble foncier de 250 hectares situé entre le quartier de la Madeleine et la commune limitrophe de Champhol. Principale entrée du pôle urbain depuis Paris, ce secteur représente un espace de transition entre la vallée de l'Eure et le centre historique à l'ouest et le plateau agricole ouvert à l'est.

Il est aujourd'hui occupé essentiellement par des équipements publics (aérodrome, Chartrexpô), des équipements sportifs (complexe aquatique Odysée, halle Jean-Cochet, hippodrome), une zone économique tertiaire (Propylées I et II) et des friches militaires suite à la démolition de l'ERSA et de la BA 122.

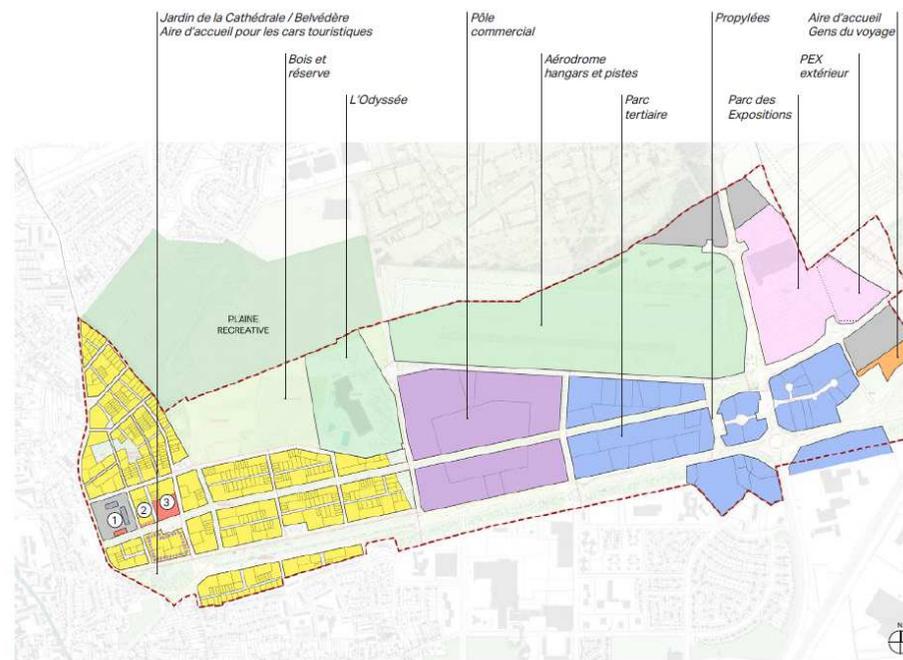
Lancée dès 2010, cette opération de grande ampleur vise les objectifs suivants :

- Restructurer et requalifier l'entrée de ville emblématique du nord-est de l'agglomération.
- Redynamiser et rééquilibrer le développement du territoire par un cadre de vie de qualité.
- Développer un nouveau quartier mixte (logements de typologies variées, commerces et services de proximité, bureaux et équipements structurants à l'échelle de l'agglomération).
- Favoriser un quartier intégré et innovant, structuré autour de la perspective sur la cathédrale.
- Assurer la transition entre le tissu pavillonnaire et les plaines ouvertes du nord.

Par délibération n°2022/331 en date du 8 décembre 2022, le conseil municipal de Chartres approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Plateau Nord-Est (PNE). Ce dernier a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle l'autorité environnementale (MRAE) s'est déjà exprimée par avis en date du 11 août 2022. De même, le dossier a été soumis à consultation du public par une participation du public par voie électronique à l'automne 2022.

L'aménagement du PNE répond ainsi à l'objectif communal de rééquilibrer le développement de l'agglomération, en favorisant un aménagement urbain solidaire. La création d'une nouvelle polarité complémentaire à celle du centre-ville sur le PNE, structurée autour d'équipements, de commerces et services de proximité participe activement à cet objectif. Tout comme l'implantation de nouvelles mobilités (site propre vélo et/ou transports en commun) au sein du PNE afin de favoriser une meilleure cohérence urbaine tout en intégrant les enjeux environnementaux d'aujourd'hui.

Par sa programmation mixte et ambitieuse, la ZAC du PNE rééquilibre le développement de la ville, vers l'est. Elle réduit les migrations pendulaires et l'usage de l'automobile en développant un pôle de densité, proximité et multifonctionnalité étroitement connecté à celui du centre-ville.

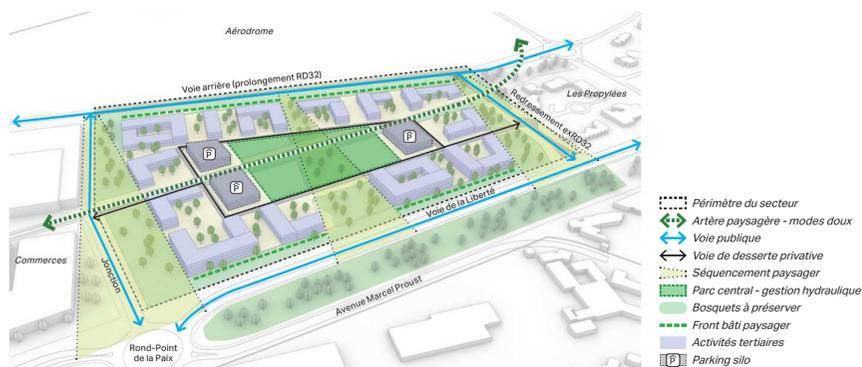


Plan de programmation

- Périmètre de la ZAC
  - Équipements publics
  - Aire d'accueil des Gens du Voyage
  - Logements
  - Équipements récréatifs, sportifs
  - Activités et bureaux
  - Commerces
  - Parc des expositions
  - Non programmé
- dont en RDC
  - ① Maison pour tous
  - ② Crèche
  - ③ Groupe scolaire
  - Commerces de proximité en RDC
  - \* Possibilité de commerces ou services en RDC, non préconisée par l'étude de programmation

Répartition et programmation de la ZAC PNE - dossier de réalisation ZAC PNE

Parmi le programme global des constructions et des équipements publics, le dossier de réalisation de la ZAC prévoit l'aménagement d'un secteur dit « Trapèze Est » d'une surface de 16,5 hectares.



Principe d'aménagement du secteur « Trapèze Est » - dossier de réalisation ZAC PNE – 8 décembre 2022

Selon le dossier de réalisation modificatif de la ZAC approuvé le 8 décembre 2022, l'aménagement du « Trapèze est » se veut comme la création d'un espace de transition entre la future polarité commerciale et le secteur des Propylées existants par la création d'un parc d'activités tertiaires, artisanales et industrielles. [...] **Les bâtiments seront novateurs et porteurs d'engagements environnementaux. Ils porteront avec leur qualité architecturale, l'image d'une ville dynamique et attractive pour les activités économiques.** Des parkings silo bordant le parc répondront aux besoins en stationnements dans une logique de mutualisation.

De grandes percées paysagées permettront de structurer l'espace, ouvrant des vues nord sud, et séquençant les front construits le long de l'axe Mermoz. La capacité donnée, de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, laisse la souplesse de définir un projet qualitatif et cohérent avec l'évolution de son environnement.

Ce « trapèze Est » doit ainsi permettre l'accueil d'activités innovantes (PME-PMI, Start-Up, laboratoires, industries, Recherche & Développement) qui rentrent dans

le champ des destinations et sous-destinations artisanales et industrielles telles que le définit le code de l'urbanisme (art. R.151-28).

La création d'un parc tertiaire, artisanal et industriel autour d'un projet immobilier qualitatif et intégré au sein de la ZAC PNE doit permettre le développement et les synergies d'entreprises à haute valeur ajoutée.

- **Modifications et justifications apportées à l'OAP « Plateau Nord-Est » :**

Le présent projet de modification vise à permettre l'implantation du « Trapèze Est » et la construction d'un parc performant en créant un secteur à dominante artisanale et industrielle dans la continuité des Propylées existants.

Cette modification graphique garantit la compatibilité du projet au regard du dossier de réalisation de la ZAC et du PLU. **Elle vient également prévenir l'implantation d'activités artisanales et industrielles dans le reste du secteur notamment vers les parties destinées aux constructions résidentielles.** De même, ces nouvelles destinations ne sont pas concernées par les contraintes imposées par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Chartres métropole.

Le projet de modification apporte également des ajustements concernant l'axe structurant paysager qui traverse la ZAC d'est en ouest parallèlement à l'avenue Jean Mermoz.

Cette traversée végétale cherche à irriguer l'ensemble des secteurs de la future ZAC d'est en ouest, tout en cadrant de nouvelles vues sur la Cathédrale pour assurer son ancrage identitaire. **Ainsi, l'artère devient l'un des supports principaux d'accueil des modes de déplacements actifs, et s'étire des quartier Jardins et Balcons à l'ouest en passant par les secteurs Trapèze (pôles commerciaux et tertiaires du site) jusqu'au Parc des Expositions à l'est.** Un traitement paysager particulier sera porté sur cette traversée. En effet, en plus de garantir une emprise confortable pour accueillir de nouvelles formes de transports (actif, TC innovant), l'artère paysagère permet de mettre en réseau les différents programmes et espaces publics qui la borderont (place centrale commerciale des Balcons, placettes thématiques, espaces paysagers en cœur de quartiers...).

- Traduction cartographique des modifications apportées à l'OAP « Plateau Nord-Est » :



-  Secteur à dominante d'équipements : aéroport, Parc des expositions
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante commerciale et tertiaire
-  Secteur sportif et de loisir
-  Secteur aménageable à terme
-  Axes structurants paysagers
-  Principes de circulation
-  Entrée de ville et axe fort de transports collectifs

OAP « Plateau Nord-Est » dans le PLU de Chartres en vigueur



-  Secteur à dominante d'équipements : aéroport, Parc des expositions
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante commerciale et tertiaire
-  Secteur sportif et de loisir
-  Secteur à dominante industrielle et artisanale
-  Secteur aménageable à terme
-  Axes structurants paysagers
-  Principes de circulation
-  Entrée de ville et axe fort de transports collectifs

OAP « Plateau Nord-Est » après modification

- Modifications apportées au règlement littéral pour les zones UNE et 1AUNE :

La nouvelle rédaction supprime les interdictions pour les constructions destinées aux activités artisanales et industrielles. Les autres articles de ces zones restent inchangés.

DISPOSITIONS ACTUELLES	DISPOSITIONS APRES MODIFICATION
<p><b>ARTICLE UNE1 : OCCUPATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1.2- Sont interdites les occupation et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;</li> <li>• les constructions destinées à l'activité artisanale ;</li> <li>• les constructions destinées à l'activité industrielle ;</li> <li>• l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que tout exploitation du sous-sol ;</li> <li>• les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux, de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;</li> <li>• le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE UNE1 : OCCUPATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1.2- Sont interdites les occupation et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;</li> <li>• <del>les constructions destinées à l'activité artisanale ;</del></li> <li>• <del>les constructions destinées à l'activité industrielle ;</del></li> <li>• l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que tout exploitation du sous-sol ;</li> <li>• les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux, de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;</li> <li>• le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.</li> </ul>

DISPOSITIONS ACTUELLES	DISPOSITIONS APRES MODIFICATION
<p><b>ARTICLE 1AUNE1 : OCCUPATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1.2- Sont interdites les occupation et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;</li> <li>• les constructions destinées à l'activité artisanale ;</li> <li>• les constructions destinées à l'activité industrielle ;</li> <li>• l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que tout exploitation du sous-sol ;</li> <li>• les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux, de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;</li> <li>• le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 1AUNE1 : OCCUPATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1.2- Sont interdites les occupation et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;</li> <li>• <del>les constructions destinées à l'activité artisanale ;</del></li> <li>• <del>les constructions destinées à l'activité industrielle ;</del></li> <li>• l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que tout exploitation du sous-sol ;</li> <li>• les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux, de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;</li> <li>• le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.</li> </ul>

## 2.3 : Modification des hauteurs autorisées pour le secteur Edmond Poillot

- Contexte :

Situé au sud-est de la commune sur environ 87 hectares, le secteur Edmond Poillot constitue une des plus anciennes zones d'activités économiques de Chartres. La zone regroupe essentiellement des entreprises dans les domaines de l'industrie, des services et de la cosmétique.

Aménagée depuis les années 1960, le secteur E. Poillot est une zone vieillissante mais bien intégrée à la trame urbaine et trouve son prolongement naturel dans l'actuel Jardin d'entreprises à l'est du pôle urbain. Du fait des aménagements successifs ces soixante dernières années, son organisation interne est devenue complexe autour de voiries étroites voire d'impasses.



Vue aérienne du secteur Edmond Poillot – 2019

En conséquence de cette urbanisation progressive, la zone se compose d'un tissu dense dans ses marges et le long des axes principaux avec des espaces

Implantée depuis 1961, l'entreprise Novo Nordisk constitue l'un des principaux sites stratégiques de production et de conditionnement d'insuline. Ce site est le deuxième site de production le plus important du groupe danois et le plus gros site industriel de Chartres. C'est également aujourd'hui le 1<sup>er</sup> employeur privé du département avec près de 1 450 salariés.

Depuis le site original avenue d'Orléans, l'entreprise s'est progressivement étendue, notamment à la fin des années 1990, par l'implantation de nouvelles unités de production, assurant ainsi son statut de site industriel stratégique.

La société Novo Nordisk souhaite aujourd'hui étendre le site actuel par la création de quatre lignes supplémentaires. En plus des lignes de production, cette extension de 7 850 m<sup>2</sup> intégrera des bureaux, salles de réunion et des équipements pour le personnel.

Ce projet global intègre également la reconversion des anciennes emprises de l'entreprise Guerlain, désaffectée depuis une dizaine d'années, ainsi que le foncier des sociétés limitrophes dans une volonté d'optimisation parcellaire.

**Cette logique de densification du tissu industriel existant s'inscrit pleinement dans la politique portée par Chartres métropole en termes de reconversion des friches urbaines tout en assurant le développement des entreprises.**

- Modifications apportées au PLU :

La réalisation de ces nouvelles unités de production nécessite de faire passer les hauteurs maximales autorisées dans le plan des formes urbaines (PFU) du PLU de 12,5 à 18,5 mètres.

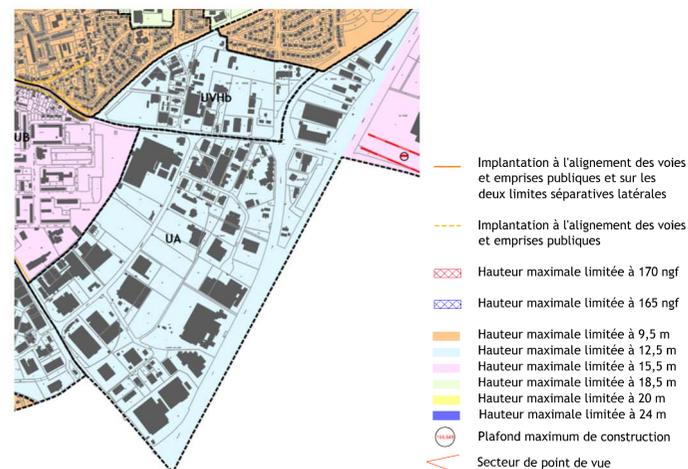
En effet, les process industriels performants et rigoureux de Novo Nordisk – notamment concernant les systèmes de traitement d'air - demandent des installations importantes avec des émergences ponctuelles qui peuvent dépasser les hauteurs actuelles.

D'autres entreprises de la zone Edmond Poillot, implantées également depuis les années 1960, incluent des émergences techniques ou des bâtiments qui dépassent actuellement les 12,5 mètres prévus aujourd'hui dans le PLU.

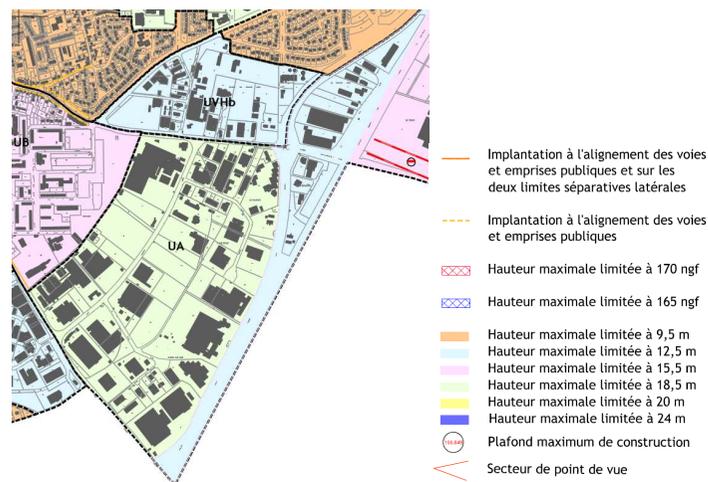


Relevé topographique des bâtiments – secteur Edmond Poillot – novembre 2022

La modification des hauteurs autorisées ne concerne que le secteur Poillot et s'inscrit dans le respect des vues et hauteurs définies dans la *Directive de protection et de mise en valeur des paysages sur la cathédrale de Chartres* approuvée le 8 décembre 2022.



Hauteurs autorisées dans le PLU en vigueur



Hauteurs autorisées après modification du PLU

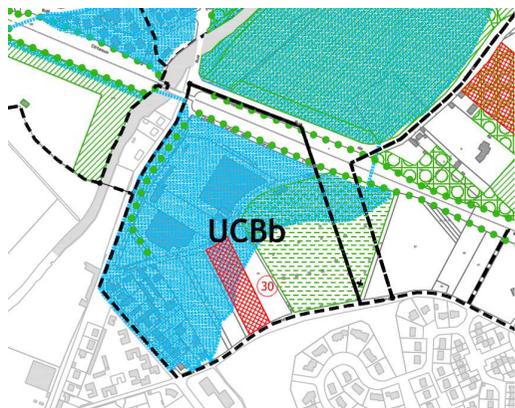
Afin de garantir pleinement le respect des dispositions de la Directive, des ajustements seront apportés au règlement concernant les hauteurs de la zone UA.

**Article UA10 : Hauteur maximale des constructions** « 10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) et aux hauteurs définies par la Directive paysagère de la cathédrale de Chartres (plafonds de constructibilité, objets de grande hauteur). »

## 2.4 : Ajustement et actualisations réglementaires

- Contexte :

L'emplacement réservé n°30, d'une superficie de 5 229m<sup>2</sup> et à destination de la commune, est inscrit au plan de zonage du PLU pour la création d'une coulée verte et d'une piste cyclable rue Charles Isidore Douin.



Emplacement réservé n°30 du PLU en vigueur – rue Isidore Douin

- Modification apportée au PLU :

Les aménagements du Plan Vert ayant été réalisé par Chartres métropole, la présence d'un emplacement réservé n'est plus nécessaire. Les prescriptions du PPRI (classement en zone d'expansion des crues – ZEC) de Chartres continuent de s'appliquer.

## 3. Cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU :

Les objectifs visés par la présente procédure ne remettent pas en cause ceux définis dans le PADD du PLU de Chartres débattu le 27 septembre 2012. A l'inverse, ils viennent conforter certaines orientations.

Les éléments ci-dessous reprennent par secteur identifié les axes et objectifs du PADD dans lesquelles s'inscrivent les modifications.

- Sur les modifications apportées au secteur « Ile de Chartres » :

Axe 2 : une ville en cohésion avec son environnement – objectif 4 : Une ville préservant l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances :

- « 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. »

Axe 3 : Un développement urbain exemplaire - 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'urbanisation de projet à long terme. »
- « Fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espaces que le développement pavillonnaire... »
- « Favoriser la mutation des friches et la reconversion de sites et des équipements cessant leurs activités (ex-caserne SDIS). »
- « 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 remarquables. »

- Sur les modifications apportées au secteur « Plateau Nord-Est » :

Axe 1 : Un territoire dynamique et rayonnant, objectif 2 : Accompagner le développement de l'emploi dans l'agglomération chartraine :

- « Permettre l'accueil de l'industrie sur le territoire dans des secteurs dédiés, non résidentiels ».

- Sur les modifications apportées au secteur Poillot :

Axe 1 : Un territoire dynamique et rayonnant, objectif 2 : Accompagner le développement de l'emploi dans l'agglomération chartraine :

- « 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 ».

- Sur la suppression de l'emplacement réservé n°30 :

Axe 2 : une ville en cohésion avec son environnement – objectif 4 : Une ville préservant l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances :

- « 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. »

**En conséquence, les modifications apportées au PLU sont en cohérence avec le PADD du PLU.**

## 4. Compatibilité avec les documents supra-communaux :

### 4.1 - Compatibilité avec la directive paysagère de Notre-Dame de Chartres

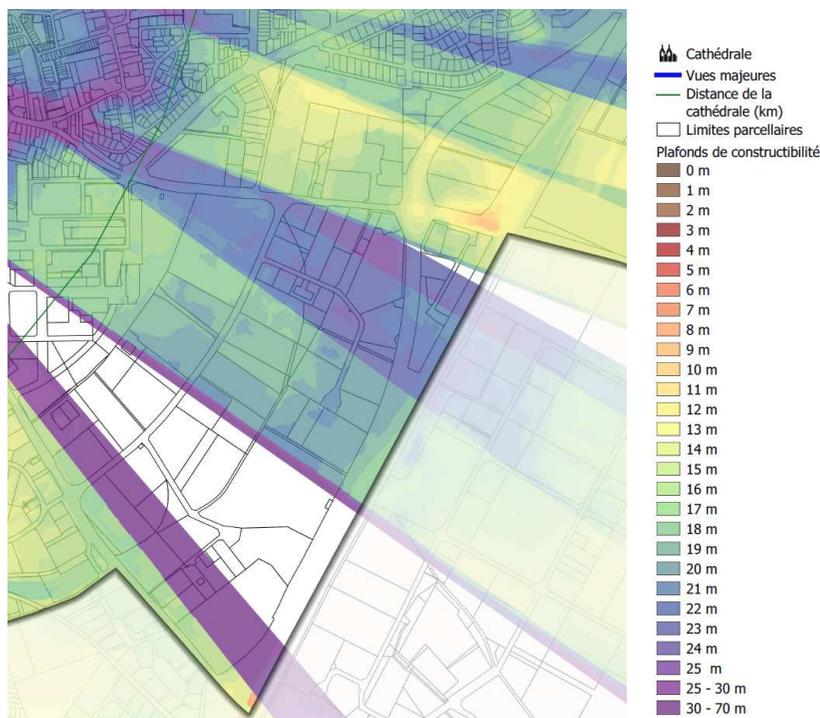
Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Chartres, l'État en concertation avec les collectivités territoriales, a engagé une directive de protection et de mise en valeur des paysages « dite directive paysagère » issue de la loi paysage du 08 janvier 1993, applicables sur des territoires remarquables par leur intérêt paysager.

Approuvée par décret en Conseil d'Etat publié le 8 décembre 2022, cette directive paysagère s'étend sur 102 communes du département d'Eure et Loir.

Les règles reposent sur l'encadrement des hauteurs de construction et de plantation, l'encadrement de l'implantation des pylônes isolés, la définition d'une aire d'exclusion des objets de grande hauteur, la gestion des couleurs de construction et la proposition d'une palette végétale adaptée.

**Le projet de modification du PLU de Chartres intègre les orientations et prescriptions de la directive paysagère.**

Concernant plus spécifiquement le secteur Edmond Poillot, l'augmentation des hauteurs prévues dans le PFU n'a pas d'impacts sur les plafonds de constructibilité définis dans la directive paysagère. De nouvelles dispositions seront intégrées à l'article UA10 relatif aux hauteurs de constructions pour prendre en compte les prescriptions de la directive.



Plafonds de constructibilité du secteur Poillot – Directive paysagère de Chartres – décembre 2022

Cette dernière étant de rang supérieur dans la hiérarchie des normes, les autorisations d'urbanismes devront se conformer aux plafonds indiqués sur la carte ci-dessus.

#### 4.2 – Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Chartres métropole

Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale à long terme, le SCOT de Chartres métropole a été approuvé le 30 janvier 2020.

Il est constitué :

- D'un rapport de présentation qui analyse le territoire, retrace les réflexions prospectives, explique les choix du projet, évalue ses incidences sur l'environnement, explique l'articulation du SCoT avec les autres documents, et justifie la consommation d'espace ;
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe les grandes orientations du projet de territoire à 20 ans ;
- D'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui traduit réglementairement le PADD et dont les objectifs s'appliquent en compatibilité aux documents locaux d'urbanisme notamment.

Le projet de modification du PLU de Chartres s'inscrit pleinement dans les axes de développements du territoire issus du PADD du SCOT. Ainsi, selon les objectifs perçus par la présente procédure, peuvent être cités :

- Concernant le secteur « Ile de Chartres » :

**Objectif 1.1 Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace.**

**Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines :** « Valoriser et utiliser les capacités de densification au sein des enveloppes urbaines pour une consommation d'espace modérée et maîtrisée.

**Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines :** « Permettre l'évolution du bâti existant en rénovant ou réhabilitant une part significative des logements vacants pour les remettre sur le marché, aussi bien au sein des centres-villes que des centres-bourgs pour favoriser leur dynamisme. Favoriser la mutation des bâtis suite à la perte de l'usage agricole des corps de ferme, en veillant au respect de leurs valeurs patrimoniales et architecturales. **Valoriser le foncier mobilisable au sein des friches pour y cibler la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.** »

- Concernant les secteurs « Plateau Nord-Est » et Edmond Poillot :

### **Objectif 2.2 Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départemental.**

**Dynamiser le cœur d'agglomération :** « Pour stimuler l'attractivité du pôle urbain de l'agglomération et plus généralement conforter son rôle de « locomotive » pour l'ensemble du territoire, l'un des objectifs vise à y réintroduire des activités, notamment tertiaires (services aux entreprises, R&D, sièges) ou des services de proximité et de l'artisanat non nuisant. [...]»

**Reconquérir les sites industriels urbains :** « L'histoire du développement économique de l'agglomération est marquée par l'essor d'activités productives au sein du pôle urbain, plus particulièrement sur les communes de Chartres, Mainvilliers, Lucé, Luisant ou du Coudray. Localisées parfois au sein d'espaces au sein desquels se juxtaposent secteurs résidentiels et économiques, **la stratégie relative aux sites industriels ambitionne un maintien de ces activités en milieu urbain, à proximité des transports et services, pour pérenniser la présence de grands compte industriels au sein de l'agglomération. Dans ce cadre le SCoT vise à :**

- Conforter les activités industrielles au travers d'une reconquête, régénération, et optimisation des sites industriels ;
- Organiser les transitions avec les espaces résidentiels.
- **Soutenir la régénération du bâti ancien et optimiser le foncier en s'appuyant sur les dynamiques des acteurs privés. »**

Ces dispositions ont été pour la plupart retranscrites dans le DOO sous formes de prescriptions et de recommandations au travers desquelles s'inscrivent pleinement le projet de modification du PLU de Chartres.

Pour le secteur Edmond Poillot par exemple, le DOO indique à l'Objectif « 2.1.2 : Reconquérir les sites industriels urbains : « **Dans une perspective de reconquête des sites industriels urbains, les documents d'urbanisme locaux devront : soutenir la régénération du bâti ancien, optimiser le foncier en s'appuyant sur la dynamique des acteurs privés et inciter les acteurs privés à investir dans ces secteurs, identifier finement à l'échelle de la parcelle les possibilités de mutation et d'optimisation foncières de ces espaces. Sont notamment concernés les parcs d'activités suivants : PAE de Lucé/Luisant ; Edmond Poillot et du Vallier ».**

**Par conséquent, le projet de modification du PLU de Chartres est compatible avec les orientations et objectifs du SCOT de Chartres métropole.**

### **4.3 – Compatibilité avec le Programme local de l'habitat (PLH) de Chartres métropole**

Adopté par Chartres métropole le 16 décembre 2021, le PLH définit pour une durée de six ans les objectifs et les principes de la politique de l'habitat (privé et public, existant et à venir) d'un territoire. Il prend en compte les obligations réglementaires et autres documents d'urbanisme structurants, comme le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Chartres métropole. Et il s'impose au « projet local d'urbanisme » des communes. Celui de Chartres métropole s'applique sur la période 2021-2027.

Le PLH vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes, et entre les quartiers d'une même commune.

- Mettre à niveau le parc ancien ;
- Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours ;
- Faire évoluer le parc de logements sociaux en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH.

**Le projet de modification n'a pas d'incidences sur la compatibilité du PLU avec le PLH de Chartres métropole.**

#### 4.4 – Compatibilité avec le Plan de déplacement urbain (PDU) de Chartres métropole

Le Plan de Déplacements Urbains approuvé le 10 février 2014 par Chartres métropole vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo. Depuis de nombreuses années, Chartres métropole s'inscrit dans une démarche volontariste de développement durable. Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres, formant comme une étoile. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération. La réflexion se fait en étroite synergie avec le projet de Pôle Gare, qui placera la gare au centre d'un réseau multimodal organisant nos déplacements en train, à vélo, en bus, et à pied...

Ainsi les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo) très appréciées des habitants.

**Le projet de modification n'a pas d'incidences sur la compatibilité du PLU avec le PDU de Chartres métropole.**

#### 4.5 – Compatibilité avec le Plan climat air énergie (PCAET) de Chartres métropole

Le PCAET 2021-2027 de Chartres métropole a été adopté en conseil communautaire le 28 janvier 2021

Le PCAET est composé des éléments suivants :

- Un diagnostic de territoire.
- Une stratégie territoriale afin d'atténuer le réchauffement climatique et de s'y adapter.
- Un programme d'actions.
- Un dispositif de suivi et d'évaluations des résultats.

**Le projet de modification n'a pas d'incidences sur la compatibilité du PLU avec le PCAET de Chartres métropole.**

## 5. Incidences sur l'environnement :

### 5.1 – Incidences du projet de modification sur le site Natura 2000 - FR2400552 – Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et ses affluents :



Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Luisant

**La commune de Chartres ne comporte pas de site Natura 2000 sur son territoire ; le site le plus proche se trouve sur la commune limitrophe de Luisant. Compte-tenu de leur nature et de leur localisation, les modifications apportées au PLU de Chartres n'ont pas d'incidences directes sur le site Natura 2000.**

### 5.2 – Incidences du projet de modification sur les ZNIEFF

La ville de Chartres ne comporte aucune ZNIEFF ; les incidences du projet de modification du PLU sont donc sans objet sur ce type d'espaces sensibles.

### 5.3 - Auto-évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

Les tableaux ci-dessous reprennent par secteur concerné les incidences notables que pourrait avoir la procédure sur l'environnement :

MODIFICATIONS SECTEUR « ILE DE CHARTRES »			
Pièce du PLU modifiée	Nature de la modification	Incidences positives	Incidences négatives
OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du schéma d'ensemble (cf intra)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modifications prennent en compte les récents mutations foncières et projets immobiliers réalisés ou en cours de réalisations dans le secteur « Ile de Chartres ».</li> <li>- Les principes de percées visuelles permettent des séquences urbaines de respiration et valorisent les perspectives depuis et vers le centre historique.</li> <li>- Les espaces publics sont mis en avant afin d'assurer leur continuité et de conforter les mobilités actives et la sécurité des cheminements.</li> </ul>	

Règlement graphique (plan de zonage)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des emplacements réservés</li> <li>- Inscription de l'ancien moulin situé rue du Moulin à Tan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La recomposition des emplacements réservés permettra la création et la reconfiguration d'espaces publics structurants plus confortables (place, carrefour, accès).</li> <li>- Le prolongement de l'emplacement réservé n°32 facilitera à terme une meilleure accessibilité et une mise en valeur du Petit Bouillon par la création d'un nouveau cheminement pour les piétons</li> <li>- Préservation et valorisation du patrimoine de la ville</li> </ul>	
Plan des formes urbaines (PFU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un principe de retrait de 4 m par rapport aux emprises publiques pour les rues du Moulin à Tan, du Petit Bouillon et des 3 Détours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modifications apportées au PFU permettent de mieux encadrer les futures implantations des constructions, en imposant des prospectus plus importants qu'actuellement entre les immeubles implantés de chaque</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction des hauteurs maximales autorisées sur la partie nord du secteur et à l'est de la rue des 3 détours : passage de 15,5m à 12,5m</li> </ul>	<p>côté des voies existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumétrie et gabarits des futures constructions mieux intégrés au tissu résidentiel environnant (gradation de hauteurs)</li> </ul>	
--	---	--	--

MODIFICATIONS SECTEURS « PLATEAU NORD-EST »*			
Pièce du PLU modifiée	Nature de la modification	Incidences positives	Incidences négatives
- OAP « Plateau Nord-Est »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un secteur à dominante artisanale et industrielle dans la continuité des Propylées existants</li> <li>- Modification du tracé de l'axe paysager structurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueil d'entreprises au sein du pôle urbain participant aux objectifs de réduction de consommation d'espaces NAF.</li> <li>- Requalification des espaces occupés précédemment par l'aérodrome de Chartres métropole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incidences négatives très faibles du fait de l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles non nuisantes et compatibles avec les destinations des sols existantes (pas de vocation d'habitat à proximité)</li> </ul>
- Règlement littéral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des articles UNE1 et AUNE1 afin d'autoriser les constructions à destination artisanale et industrielle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueil d'entreprises innovantes (R&amp;D, Tech) et création d'emplois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incidences négatives très faibles du fait de l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles non source de nuisances et compatibles avec les destinations des sols existantes (pas de vocation d'habitat à proximité).</li> </ul>

\* Dans le cadre du dossier de réalisation modificatif, la ZAC du « Plateau Nord-Est » a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle s'est déjà exprimée la MRAE par avis en date du 11 août 2022.

MODIFICATIONS SECTEUR « POILLOT »**			
Pièce du PLU modifiée	Nature de la modification	Incidences positives	Incidences négatives
Plan des formes urbaines (PFU)	- Augmentation des hauteurs maximales autorisées : 12,5 mètres à 18,5 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconversion et reconfiguration d'espaces industriels vieillissant ou en friche</li> <li>- Maintien et développement conséquent de l'entreprise Novo Nordisk sur site autour d'un projet d'ampleur qui optimise le foncier et qui est créateur de plus d'un milliers d'emplois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incidence paysagère modérée compte tenu de la nature du tissu industriel existant.</li> <li>- Incidence nulle : nouvelle règle de hauteur qui ne perturbe pas les plafonds de constructibilité de la directive paysagère de de Notre-Dame de Chartres</li> </ul>

SUPPRESSION EMPLACEMENT RESERVE N°30			
Pièce du PLU modifiée	Nature de la modification	Incidences positives	Incidences négatives
Règlement graphique (plan de zonage)	- Suppression de l'emplacement réservé n°30	Aménagements déjà réalisés dans le cadre du Plan vert de Chartres métropole	Sans objet

*\*\* Les projets d'unités de production feront l'objet de procédure à part entière concernant la ou les demandes d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.*

INCIDENCES GLOBALES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	
THEME	INCIDENCES
SITE NATURA 2000	Incidence nulle : la ville de Chartres n'est pas concernée par un site Natura 2000
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Incidence nulle : la procédure ne concerne pas des zones NAF.
CONSOMMATION D'ESPACES NAF	Incidence positive : la procédure n'implique pas de consommation foncière.
ZONE HUMIDE	Incidence nulle : la procédure n'a pas d'incidence sur les zones humides.
EAU POTABLE	Incidence nulle : la procédure concerne des zones déjà urbanisées.
GESTION EAUX PLUVIALES	Incidence nulle : la procédure concerne des zones déjà urbanisées. Les équipements existants sont en capacité d'absorber les effets induits.
PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI	Incidence positive : la procédure vient conforter la prise en compte du paysage et du patrimoine bâti dans un modèle de développement urbain respectueux.
DECHETS	Incidence nulle : les zones concernées sont déjà urbanisées et desservies par le réseau de collecte. Les équipements existants sont en capacité d'absorber les effets induits.

AIR, CLIMAT, ENERGIE	Incidence modérée : les secteurs concernés sont déjà urbanisés et pour la grande majorité d'entre eux, ils sont classés en zone 30
RISQUES ET NUISANCES	Incidence nulle à modérée : les zones concernées sont déjà urbanisées et desservies par le réseau de transport en commun. Le développement induit par le projet de modification peut entraîner une légère augmentation du trafic automobile.

En conséquence, les différents objets et nouvelles dispositions inscrites dans la procédure de modification du PLU de Chartres n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les éléments exposés montrent que les ajustements apportés au PLU s'inscrivent dans une logique d'amélioration du cadre de vie, de cadrage des mutations et des densités urbaines. Ce projet de modification du PLU s'inscrit parfaitement dans la logique de réduction de la consommation d'espace et de non artificialisation d'espaces naturels ou agricoles, en favorisant le développement d'une entreprise « phare » du territoire, l'accueil de nouvelles activités et la modernisation du tissu industriel à l'intérieur du pôle urbain.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet de modification de PLU de Chartres ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.