

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE



Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision générale du PLU prescrite le 13 mars 2018

Révision du PLU arrêtée le 2 juillet 2019

Arrêt du PLU abrogé le 11 décembre 2020

Révision du PLU arrêtée le 21 décembre 2023

**Révision du PLU approuvée le 25 juin 2024**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du  
25 juin 2024  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de Lucé

Le maire,  
Florent Gauthier

Date : **30 mai 2024**  
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.1**

Mairie de **Lucé** (28110),  
5 rue Jules Ferry - 02 37 25 68 25

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com





<b>1. PREMIÈRE PARTIE</b>	<b>5</b>		
<b>Procédure et contexte</b>	<b>5</b>		
<b>1.1. Le Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>7</b>		
1.1.1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme : objet et cadre juridique	7		
1.1.2. Contenu	8		
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	8		
1.1.4. Motif de la révision	8		
<b>1.2. Présentation générale de la commune</b>	<b>9</b>		
1.2.1. Situation géographique	9		
<b>2. DEUXIÈME PARTIE</b>	<b>10</b>		
<b>Diagnostic socio-économique</b>	<b>10</b>		
<b>2.1. Démographie</b>	<b>12</b>		
2.1.1. Évolution de la population	12		
2.1.2. La structure par âge de la population	13		
2.1.3. La composition des ménages	14		
<b>2.2. Habitat et logement</b>	<b>16</b>		
2.2.1. Le parc de logements	16		
2.2.2. Le logement social	20		
2.2.3. Le marché immobilier	23		
2.2.4. Le potentiel mobilisable dans le tissu bâti existant	25		
<b>2.3. Emploi</b>	<b>29</b>		
2.3.1. L'offre et la demande	29		
2.3.2. Les mouvements pendulaires	31		
2.3.3. Les revenus des ménages et le chômage	35		
2.3.4. Le niveau de formation de la population	36		
<b>2.4. Économie</b>	<b>38</b>		
2.4.1. Structures des entreprises à Lucé	38		
2.4.2. Évolution de la création d'entreprises à Lucé	39		
2.4.3. La zone d'activités « <b>Lucé espace activité</b> »	40		
<b>2.5. Services et équipements de proximité</b>	<b>44</b>		
2.5.1. L'offre d'équipements publics	44		
2.5.2. Position de Lucé dans le pôle urbain	55		
2.5.3. Les centralités commerciales	59		
<b>2.6. Accessibilité &amp; transports</b>	<b>61</b>		
2.6.1. Accessibilité routière et ferroviaire	61		
2.6.2. L'offre de stationnement sur le domaine public	66		
		2.6.3. Les modes de déplacements cycles et piétons	67
		<b>3. TROISIÈME PARTIE</b>	<b>72</b>
		<b>État initial de l'environnement</b>	<b>72</b>
		<b>3.1. Organisation et paysage urbain</b>	<b>75</b>
		3.1.1. Les étapes de l'urbanisation	75
		3.1.2. Des infrastructures routières et ferroviaires ayant conditionné le développement urbain	77
		3.1.3. Une absence d'identité du centre et d'espaces publics fédérateurs	77
		3.1.4. Un tissu bâti en patchwork	78
		3.1.5. Les paysages d'entrée de ville	82
		3.1.6. Le patrimoine	83
		3.1.7. Les vues sur la cathédrale	84
		<b>3.2. Nature en ville</b>	<b>87</b>
		3.2.1. Relief, géologie et hydrographie	87
		3.2.2. La trame verte et bleue à l'échelle de la métropole	91
		3.2.3. La trame verte et bleue à l'échelle de la ville	92
		3.2.4. Les zones naturelles sensibles	93
		3.2.5. La biodiversité en ville	95
		3.2.6. L'activité agricole	98
		<b>3.3. Environnement</b>	<b>101</b>
		3.3.1. Climat	101
		3.3.2. Énergie	103
		3.3.3. Qualité de l'air	104
		3.3.4. Émission de gaz à effet de serre	107
		<b>3.4. Les réseaux</b>	<b>109</b>
		3.4.1. Eau potable	109
		3.4.2. Assainissement	111
		3.4.3. Eau pluviale	114
		3.4.4. Couverture numérique	115
		3.4.5. Gestion des déchets	116
		<b>3.5. Risques et nuisances</b>	<b>117</b>
		3.5.1. Risques naturels	117
		3.5.2. Risques technologiques	118
		3.5.3. Nuisances	123

<b>4. QUATRIÈME</b>	<b>PARTIE</b>
<b>Justifications</b>	<b>129</b>
<b>4.1. Le projet communal</b>	<b>130</b>
4.1.1. Le choix des orientations générales du PADD	130
4.1.2. Perspectives démographiques	132
4.1.3. Justification des orientations d'aménagement et de programmation	138
<b>4.2. Justification des dispositions réglementaires</b>	<b>144</b>
4.2.1. Découpage du territoire	144
4.2.2. Consommation d'espace et justification du zonage	146
4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage	148
4.2.4. Justifications des dispositions du règlement	154
<b>5. CINQUIÈME</b>	<b>PARTIE</b>
<b>ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>186</b>
<b>5.1. Le SCOT de Chartres Métropole</b>	<b>187</b>
<b>5.2. Le PLH de Chartres Métropole</b>	<b>190</b>
<b>5.3. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027</b>	<b>192</b>
<b>5.4. Documents à prendre en compte</b>	<b>194</b>
<b>6. SIXIÈME</b>	<b>PARTIE</b>
<b>Méthode et indicateurs de suivi</b>	<b>d'évaluation</b>
	<b>195</b>
<b>6.1. Méthodes d'évaluation et indicateurs de suivi</b>	<b>196</b>
6.1.1. Méthode d'évaluation	196
6.1.2. Indicateurs de suivi	199
<b>6.2. Lexique</b>	<b>202</b>

An aerial photograph of a city grid, showing streets, buildings, and green spaces. A semi-transparent white banner is overlaid horizontally across the center of the image, containing the title text.

# **1. PREMIÈRE PARTIE**

## **Procédure et contexte**



# 1.1. Le Plan Local d'Urbanisme

## 1.1.1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme : objet et cadre juridique

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme** ?

«Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau Plan Local d'Urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,

la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,

la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes, mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du Plan Local d'Urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

**Article L151-4** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

## 1.1.2. Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

**-l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**

-les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

-les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

«De plus, le règlement évolue pour :

-redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

-sécuriser certaines pratiques innovantes ;

-enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

-créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de Lucé, arrêté le 15 septembre 2011, a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 juin 2012. Il a depuis fait l'objet de modifications approuvées le 16 octobre 2013 et le 30 septembre 2015.

**Sa révision générale a été prescrite le 13 mars 2018.**

## 1.1.4. Motif de la révision

La commune de Lucé a prescrit l'élaboration de son PLU le 13 mars 2018 pour les raisons suivantes :

- Intégrer les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les évolutions du code de l'urbanisme opérées depuis l'approbation du PLU de 2012
- Définir des objectifs de développement cohérents en lien avec les aspirations et les capacités de la commune
- Proposer une offre d'habitat diversifiée et adaptée aux besoins de la population
- Repenser les conditions de développement de certains secteurs en intégrant des espaces de respiration dans la ville
- Accompagner la mutation de la zone d'activités et permettre le renouvellement urbain de terrains industriels en friche
- Définir des règles d'urbanisme adaptées aux typologies architecturales des quartiers
- Assurer des continuités biologiques par la mise en place de liaisons vertes
- Mettre en valeur les paysages tout en préservant les espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que les cônes de vue de la cathédrale de Chartres

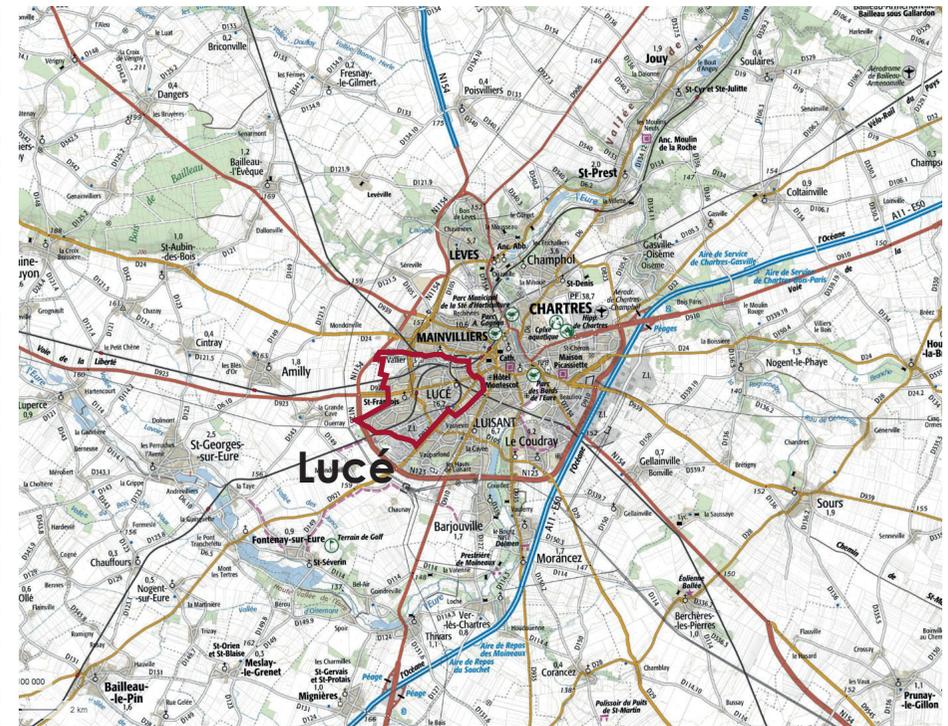
# 1.2. Présentation générale de la commune

## 1.2.1. Situation géographique

Avec une population de 15 525 (INSEE 2020) habitants sur une superficie de 606 ha, Lucé est la troisième commune la plus peuplée du département d'Eure-et-Loir. Sa proximité avec d'importants pôles urbains ainsi que sa bonne desserte par le réseau routier, lui confèrent un cadre de développement privilégié et ambitieux. Lucé constitue une porte d'entrée entre des territoires ruraux où l'agriculture céréalière prédomine et le pôle urbain chartrain.

**POPULATION:** 15 525 habitants en 2020, soit la 3<sup>ème</sup> commune la plus peuplée du Département

**DENSITÉ :** 2561,9 hab/km<sup>2</sup> (INSEE 2020) soit la commune la plus dense de Chartres Métropole (Chartres à 2 281 hbt/km<sup>2</sup>)





# **2. DEUXIÈME PARTIE**

## **Diagnostic socio-économique**



## 2.1. Démographie

### 2.1.1. Évolution de la population

Depuis la fin des années 60, la commune de Lucé a connu plusieurs étapes démographiques majeures :

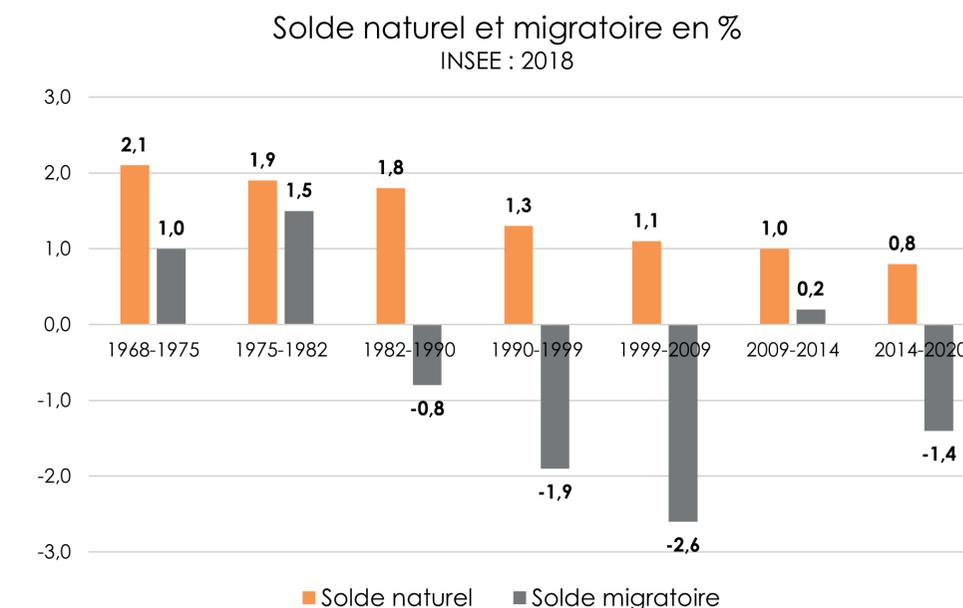
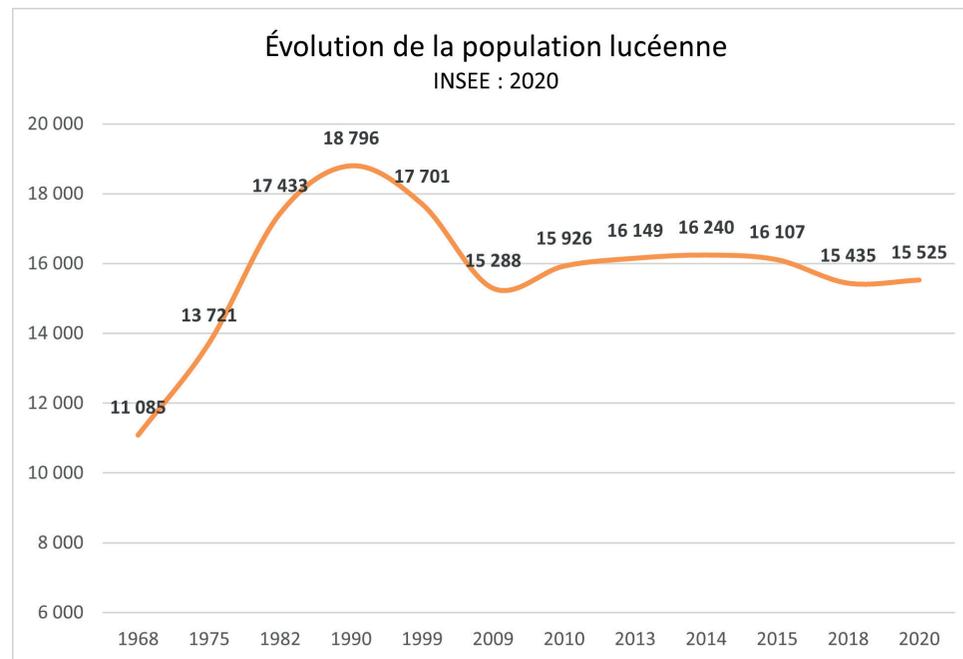
- de 1968 à 1982 correspondant à une croissance de la population soutenue, les industries prolifèrent sur la commune qui a un besoin de main d'œuvre, les constructions de logements soutenues permettent d'accueillir ces nouveaux habitants,
- de 1982 à 1990 correspondant à un léger ralentissement de cette croissance,
- de 1990 à 2010 correspondant à un important déclin de la population. L'activité industrielle et la production de logements ralentissent,
- de 2010 à 2015 la production de logements s'intensifie de nouveau permettant de rétablir une légère croissance. La population croît de 6% entre 2009 et 2015,
- de 2015 à 2020, la tendance s'inverse de nouveau, la population connaît une légère décroissance d'environ 4% jusqu'en 2018 puis un léger regain d'environ 0.5% jusqu'en 2020. Une vague de constructions nouvelles par exemple au Carré d'Or permet à la commune de maintenir son niveau de population.

#### Solde naturel

Bien que le solde naturel soit positif, la tendance montre une baisse constante définie par un ralentissement des naissances à Lucé. Cet indicateur illustre clairement une tendance au vieillissement de la population.

#### Solde migratoire

Le solde migratoire est quant à lui négatif, les tendances sont disparates d'une période à l'autre. Si sur la période 2009-2014, les sorties semblaient ralentir, par rapport à la période précédente - accélération de la production de logements - la période 2014-2020 indique que les sorties sont majoritaires et s'intensifient.

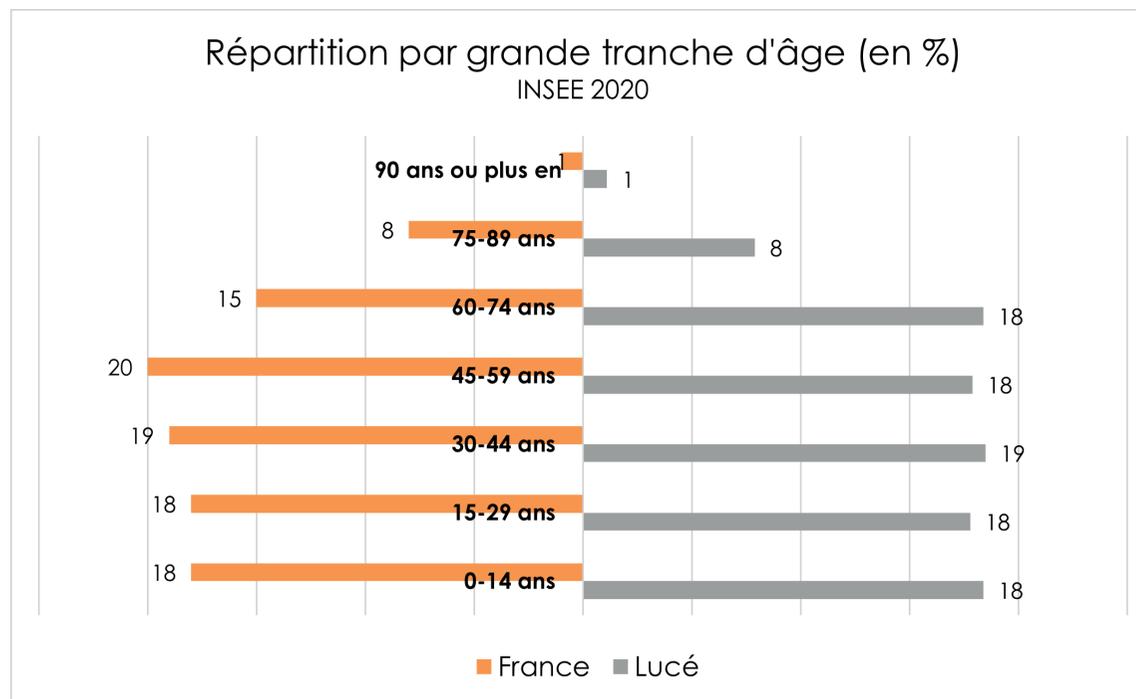


## 2.1.2. La structure par âge de la population

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations de la population structurelles qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire.

Il est intéressant de constater que la structure de la population par âge est très proche des tendances nationales. Les jeunes sont mieux représentés avec **39%** de 0 à 29 ans à Lucé contre **36%** en France. L'indice de jeunesse de 1,39 montre un bon équilibre entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus, la valeur de 1 étant l'équilibre parfait. La population lucéenne est jeune.

En conclusion, la population lucéenne est aujourd'hui bien équilibrée et la catégorie des plus de 60 ans est moins représentée que sur le territoire national. Il sera tout de même important de prendre en compte le vieillissement d'une partie de cette population en adaptant l'offre de logements et les équipements de la commune.



Indice de jeunesse à Lucé en 2022	
Lucé	CHARTRES METROPOLE
<b>0.88</b> (88 jeunes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans)	<b>0.97</b> (97 jeunes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans)

**Indice de jeunesse**

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Observatoire des Territoires

## 2.1.3. La composition des ménages

Le diagramme ci-contre montre une forte proportion de personnes vivant seules (**45,1%**). Ce phénomène peut s'expliquer par une offre de petits logements en location et à faible coût.

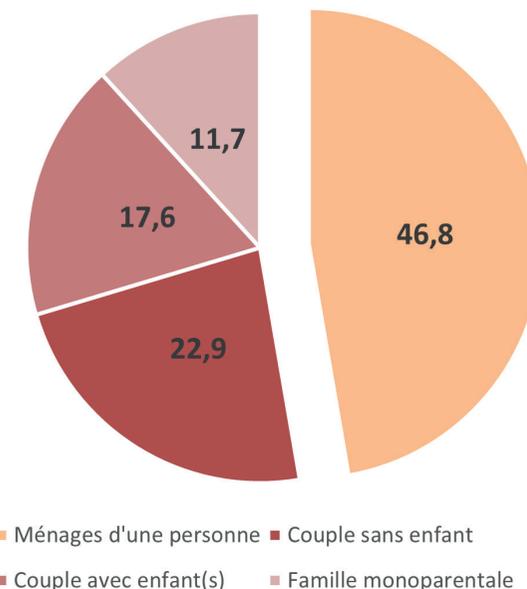
Les couples sans enfant,<sup>2</sup> pouvant être assimilés à des jeunes couples ou des personnes âgées, représentent quand à eux **23,3%** des ménages. Les ménages avec enfant(s) qu'ils soient en couple ou monoparentaux constituent **30,6%** des ménages.

Afin d'assurer la pérennité des équipements publics, une attention particulière devra être apportée sur la typologie des futurs logements afin qu'ils puissent rééquilibrer cette dynamique.

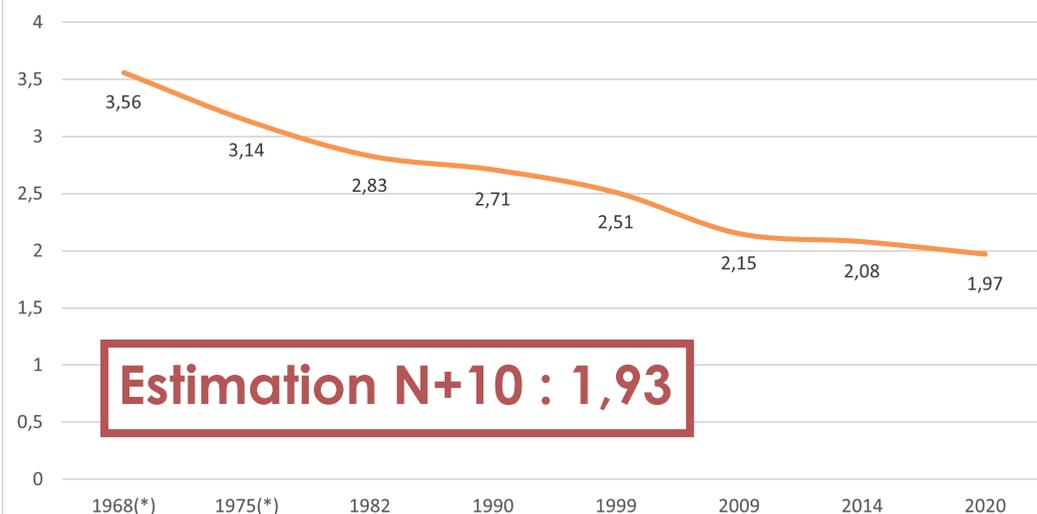
L'évolution de la taille des ménages passe en moyenne de 3,6 personnes en 1968 à 1,97 en 2020. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire.

En prolongeant cette tendance, on estime à **1,93 la taille moyenne des ménages en 2033**.

Ménages selon leur composition



Nombre moyen d'occupants par résidence principale  
INSEE : 2020



### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfant à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.  
Source : Insee

Le pic démographique de l'après-guerre a accentué le vieillissement de population ces dernières années. Ce pic devrait avoir tendance à s'atténuer dans les années à venir.

## Démographie à retenir

Une croissance démographique amorcée depuis 2009, mais déclinant depuis 2015

Un ralentissement des naissances

Une tendance migratoire négative avec des sorties qui s'intensifient

Un bon équilibre par tranche d'âge, mais une tendance au vieillissement

Une importante proportion de personnes vivant seules (46.8%)

Des ménages de plus en plus petits et une estimation à 1,93 pers/ménage en 2030

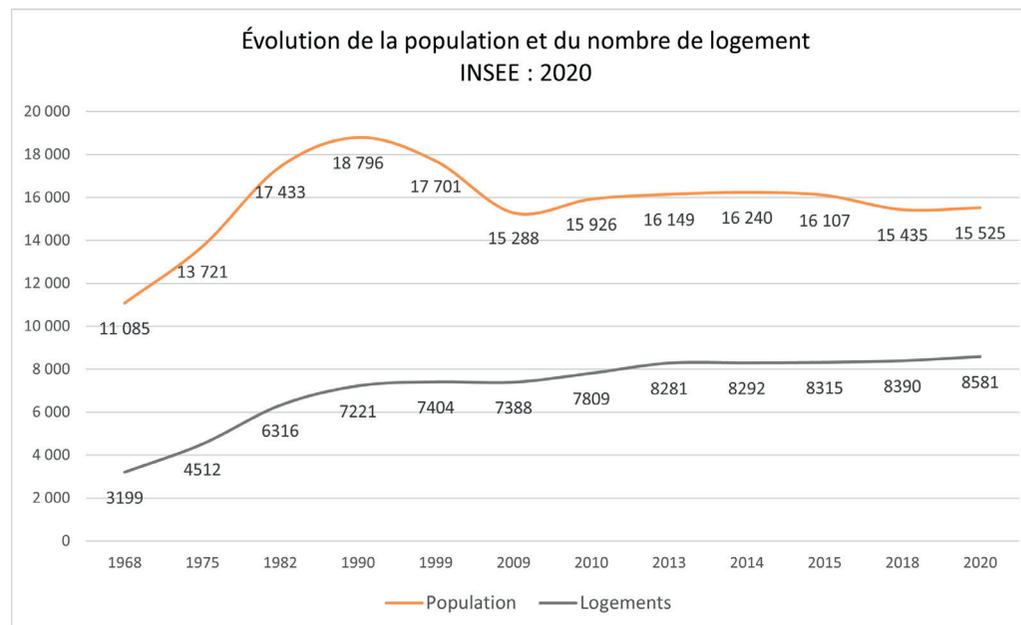
## 2.2. Habitat et logement

### 2.2.1. Le parc de logements

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population.

De 1968 à 2018, le nombre de logements a presque triplé passant de 3 199 à 8 390 logements. La démographie a cependant chuté à partir des années 90. Cela s'explique par une production qui, bien que positive, n'est plus suffisante pour répondre à la demande des lucéens (croissance démographique et desserrement des ménages).

Entre 1968 et 1990, la production de logements a conduit à une augmentation de **126%** du parc en seulement une vingtaine d'années. Cette croissance significative correspond aux opérations de grands ensembles qui ont débuté en France entre le milieu des années 50 jusque dans les années 70. Ces logements étaient alors produits massivement pour répondre à la demande ouvrière induite par la décentralisation industrielle. Entre 1990 et 2010, la construction ralentit, le parc de logements augmente de **8%** en vingt ans. Cette offre est alors insuffisante pour répondre aux mouvements migratoires ainsi qu'au desserrement des ménages (la taille des ménages passe de 2,7 à 2,1 personnes/ménage sur la même période). La commune a ensuite porté la production d'environ 500 logements entre 2010 et 2015 et retrouve une courbe de tendance démographique positive. Entre 2015 et 2020, la production de logements stagne et la démographie, après un léger ralentissement, croît de façon plus progressive.



### Évolution de la population et du nombre de logements à Lucé

Sources : Insee 2018

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2013	2015	2018	2020
Ensemble	3 199	4 512	6 316	7 221	7 404	7 809	8 281	8 315	8 390	8 581
Résidences principales	3 109	4 349	6 053	6 913	6 961	7 338	7 652	7 663	7 679	7 832
Résidences secondaires et logements occasionnels	10	20	20	76	59	34	31	33	52	63

### Évolution du nombre de logements par catégorie

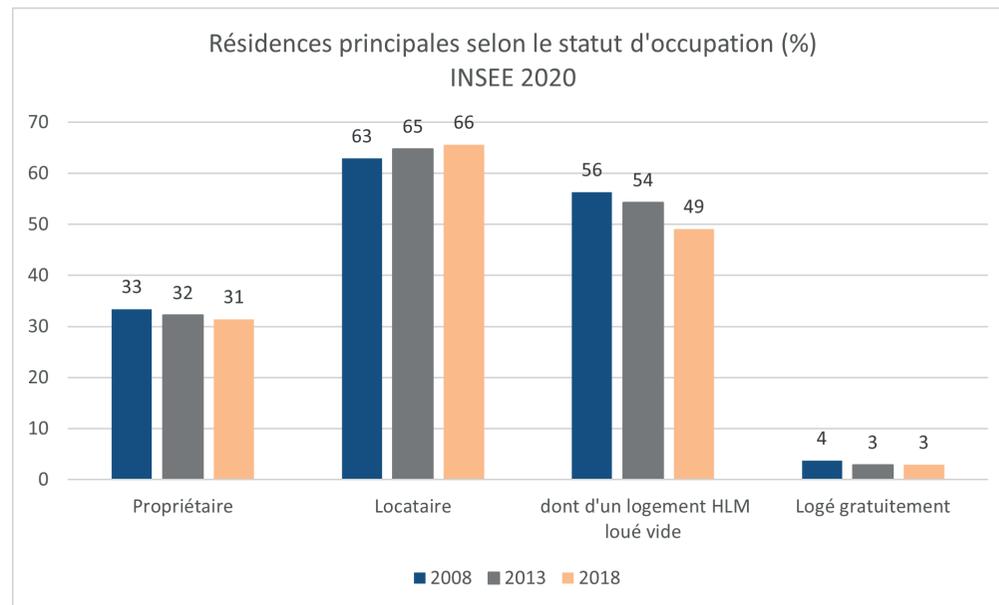
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Si la création de logements doit légèrement se renforcer, il est parallèlement nécessaire de veiller à ce que l'offre soit diversifiée. À Lucé, l'offre locative est très majoritaire et représente **67%** des résidences principales, soit 5 126 logements. Les 2 333 logements en accession représentent 32% du parc total.

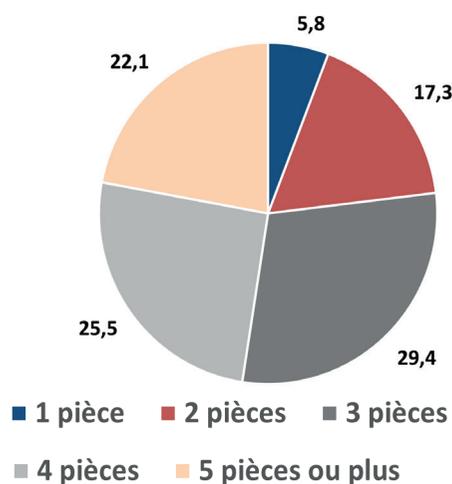
Parmi l'offre globale de résidences principales, environ 50% constituaient des locations du parc social en 2020.

La taille des logements est assez bien équilibrée sur le territoire, répartie en quatre quarts. Les logements de trois pièces restent les plus représentés avec une proportion de 29.4% soit 2 208 logements.

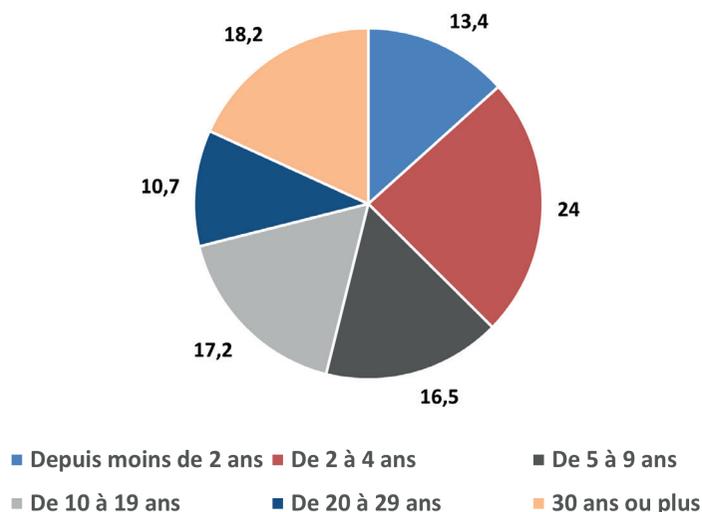
En termes d'ancienneté d'emménagement, si 37.4% de la population habitent à Lucé depuis 4 ans et moins, 28,9% y sont installés depuis 20 ans et plus. Lucé capte de nouveaux arrivants tout en préservant une population historiquement implantée.



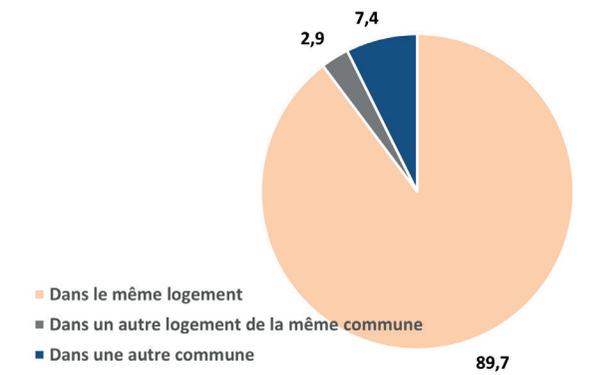
Résidence principale selon le nombre de pièces (%)



Ancienneté d'emménagement en 2018 (%)



Lieu de résidence 1 an auparavant (%)



## **OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2021-2026**

Chartres Métropole et plus particulièrement : Chartres, Lucé et Mainvilliers bénéficient d'une OPAH 2021-2026. La commune de Lucé est identifiée comme ceci :

- Une commune d'entrée d'agglomération faisant le lien entre le semi-rural et l'urbain
- Un tissu urbain hétérogène et marqué par des constructions d'après-guerre collectives et individuelles, mais aussi un bon niveau d'équipements et de services
- Une organisation et un fonctionnement urbain qui s'appuient sur l'axe principal de desserte, très passant et qui ne permet pas de définir actuellement une centralité

Le dispositif d'OPAH a pour vocation d'accompagner un certain nombre de projets portés par Chartres Métropole les villes de Chartres, Lucé et Mainvilliers et d'autres acteurs. L'étude OPAH est disponible en annexe du présent PLU. A Lucé, les secteurs prioritaires, leurs caractéristiques et leurs enjeux font l'objet d'une synthèse disponible à la page suivante.

# Annexe 1. Secteurs prioritaires : synthèse des caractéristiques, du potentiel de réhabilitation et des enjeux



Secteurs	Typologie de logement et potentiel de réhabilitation	Caractéristiques de l'environnement urbain	Enjeux	Actions d'accompagnement
<b>secteur République Est de la voie ferrée à la rue Jean Maunoury</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90 logements privés sur 100</li> <li>- un secteur diversifié mais plus marquée par les maisons individuelles (33) et les monopropriétés (19) que par les copropriétés (14)</li> <li>- Une vacance plus forte : 19 logements vacants depuis + d'1an</li> <li>- 10 logements en état passable</li> </ul>	-quartier avec une composition urbaine hétérogène et à vocation mixte qui s'appuie sur un axe de desserte central, très fréquenté et une place urbaine avec pour principale fonction du stationnement .	Intensification et création de polarités pour créer une continuité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aménagement et restructuration d'espaces publics (place 19 mars )</li> <li>- Accompagner les projets habitat contribuant à la valorisation de la centralité et aidant à la formalisation d'une image urbaine (démolition, réglementation adaptée, si parcelle stratégique ORI)</li> </ul>
<b>secteur République Ouest de la rue Maunoury à la rue François Foreau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 42 logements privés sur 45</li> <li>- un secteur presque exclusivement de maisons individuelles (40) et seulement 2 monopropriétés</li> <li>- peu de vacance : 5 logements vacants depuis + d'1an</li> <li>- un secteur plus marqué par des dégradations lié à la présence d'un parc ancien : 12 logements en état passable à mauvais</li> </ul>	-secteur faisant la transition entre le rural et le périurbain et marquant le début d'entrée d'Agglomération Chartraine	Reconquête et restructuration d'un bâti ancien pour une réhabilitation de qualité	-Traitement de l'entrée de ville
<b>secteur des rues Vayssié, Maussibot et des Castors</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 226 logements privés sur 332</li> <li>- zones pavillonnaires (209 maisons individuelles) et quelques monopropriétés (17)</li> <li>- peu de vacance 3 depuis + d'1an et peu de logement dégradé 1 logement en état passable</li> </ul>	-Une composition urbaine à fort caractère résidentiel qui permet d'offrir des logements à proximité des secteurs d'équipements et de commerces	Amélioration thermique du parc bâti en valorisant et conservant les spécificités et qualités architecturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un cahier de recommandations architecturales</li> <li>- Réglementation pour le maintien du tissu pavillonnaire</li> </ul>
<b>secteur de grandes copropriétés privées dans le centre-ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 464 logements privés au sein de 283 copropriétés privées</li> <li>- Une vacance contenu : 54 logements vacants depuis + d'1an</li> <li>-47 logements en état passable</li> </ul>	-nombreux immeubles datant des années 60-70 composant la structure urbaine	Engagement de vaste programme de remise aux normes d'un parc de copropriété vieillissant pour maintenir une qualité d'offre de logement	-Définition des copropriétés prioritaires en accompagnement des projets de valorisation d'espaces publics et d'attractivité commerciale

Source : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
Chartres-Lucé-Mainvilliers / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHARTRES MÉTROPOLE 2021/2026

## 2.2.2. Le logement social

### Le parc social lucéen

La question du logement social est centrale à Lucé. Géographiquement, les logements sont répartis sur la quasi-totalité du territoire.

Le logement social représentait en 2019 près de :

- 50% du parc de logements
- 75% des logements locatifs.

La question du rééquilibrage de l'offre est essentielle pour les futurs aménagements. Là où de nombreuses communes doivent rattraper leur retard face aux objectifs de la Loi SRU, Lucé au contraire doit ralentir sa cadence ou produire des logements autres que sociaux afin de rééquilibrer la demande.

Six bailleurs sociaux opèrent sur la commune :

Bailleur social	Nombre de logements
Habitat Eurélien	3 413
SA Eure-et-Loir Habitat	633
SA HLM La Roseraie	183
SCIC HLM Le Foyer d'Eure-et-Loir	7
Immobilière Centre Loire	25
ICF Atlantique (SNCF Immobilier)	50
	<b>4 311 logements</b>

Les quartiers prioritaires de la ville (QPV) sont créés et mis en vigueur dès 2015 afin de préciser le maillage des quartiers défavorisés des villes en remplacement des opérations de zone urbaine sensible (ZUS) et de quartier en contrat urbain de cohésion sociale.

Ils permettent notamment de coordonner la gestion urbaine sociale entre bailleurs/villes/habitants.

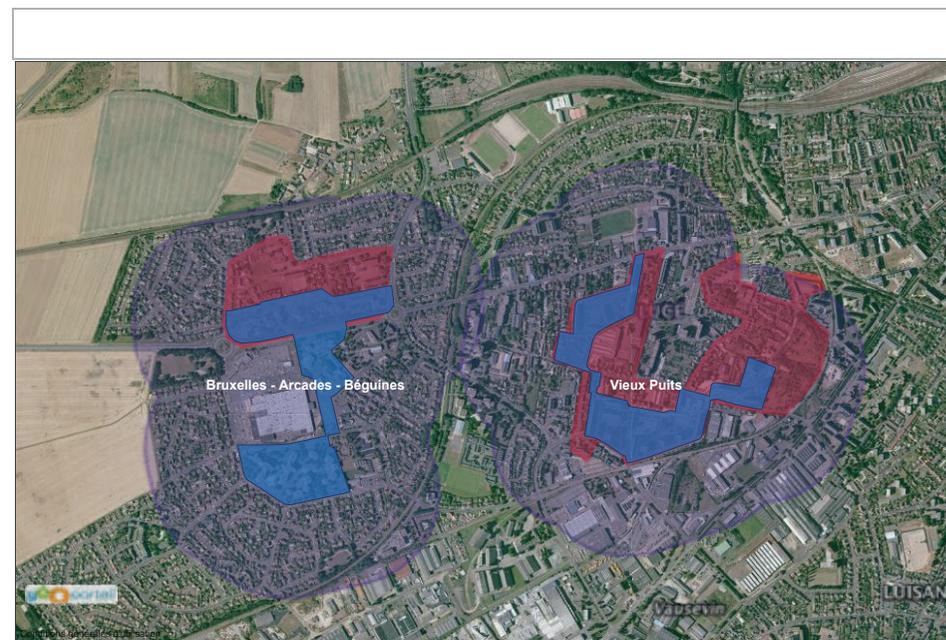
### Évolutions récentes

La loi ELAN fixe, pour le 1<sup>er</sup> janvier 2021, un regroupement des organismes HLM dont le parc est inférieur à 12 000 logements. Les bailleurs présents sur le pôle urbain de Chartres Métropole sont tous dans cette configuration. Les obligations de restructuration devraient permettre de revoir les priorités au sein du territoire.

## Système d'information géographique de la politique de la ville



### Cartographie dynamique



Quartier prioritaire - bande de 300m\*

\*Ces données sont fournies à titre indicatif. Pour plus de précisions, veuillez contacter les directions départementales des finances publiques et des territoires.

Quartiers prioritaires - bande de 300m

Source : CGET

#### Zus

Zones urbaines sensibles fixées par le décret n°96-1156 du 26 décembre 1996 fixe la liste de 750 Zones urbaines sensibles (Zus). Le décret n°2000-796 du 24 août 2000 ajoute le quartier «Nouveau Mons» de Mons-en-Baroué à la liste des Zus et le décret n°2001-707 du 31 juillet 2001 modifie le périmètre de la Zus de Grigny (91). Les Zus ont été remplacés par les quartiers prioritaires de la politique de la ville le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (cf loi Ville et cohésion urbaine du 21 février 2014)

Zones urbaines sensibles

Source : CGET

#### Quartiers prioritaires

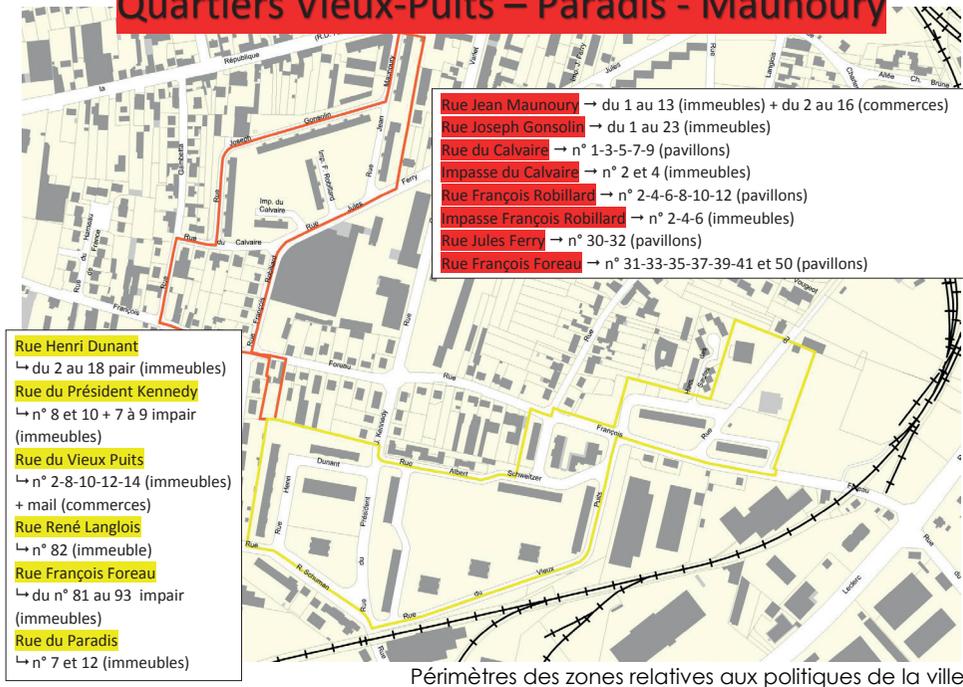
Quartiers prioritaires de la politique de la ville fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'outre-mer rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015

Quartiers prioritaires

Source : CGET - Janvier 2015

Périmètres des zones relatives aux politiques de la ville

## Quartiers Vieux-Puits – Paradis - Maunoury



## Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres métropole

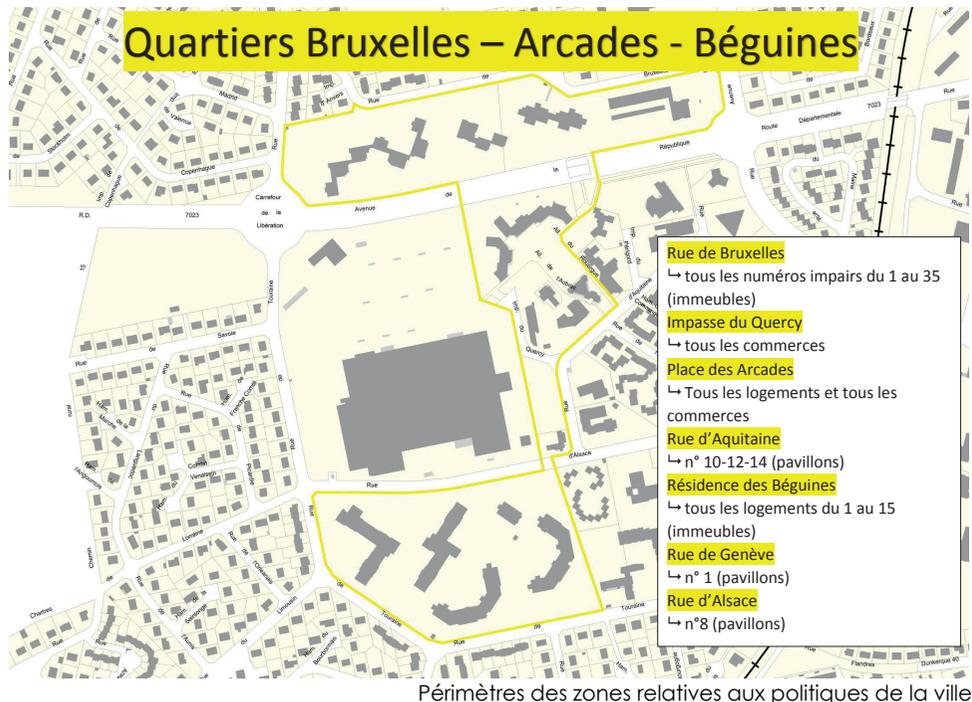
Le PLH 2021-2027 de Chartres Métropole est opposable et s'applique à la commune de Lucé. Il fait suite au PLH 2008-2013, aujourd'hui caduc.

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.

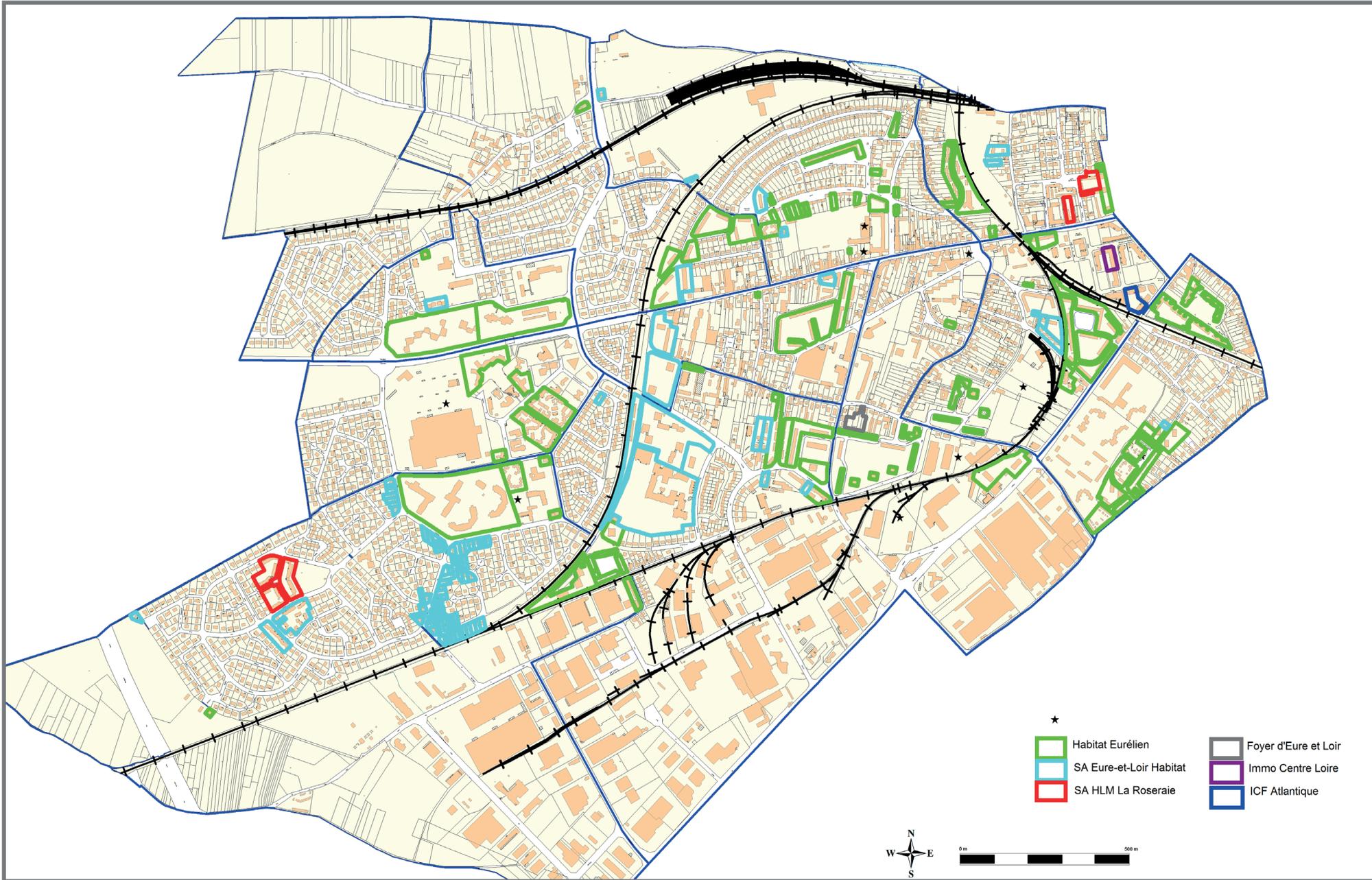
Pour ce faire, il précise :

- Les objectifs d'offre nouvelle.
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant et les actions à destination des copropriétés.
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés.
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, et la revalorisation du patrimoine bâti.
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites « gens du voyage ».
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes précaires, des étudiants, des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

## Quartiers Bruxelles – Arcades - Béguines



Actuellement, au niveau de l'agglomération, les logements sociaux représentent 28% du parc dont une importante part est localisée à Mainvilliers et Lucé puis dans une moindre mesure, Chartres. La communauté d'agglomération souhaite minorer l'offre de logements sociaux pour les communes dont la proportion est la plus importante : Lucé et Mainvilliers.



Date :5/6/2019

Echelle 1/10000

## 2.2.3. Le marché immobilier

### À Chartres Métropole - Constructions neuves

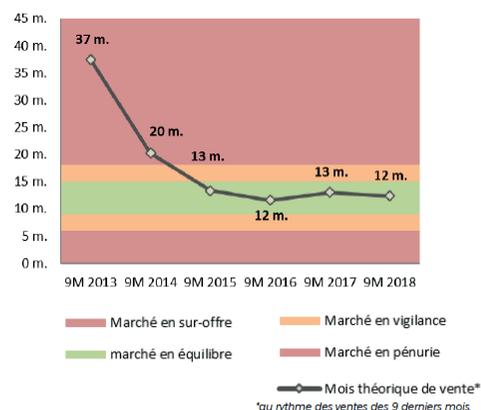
L'année 2018 fut la meilleure année en termes de logements vendus/commercialisés sur le pôle urbain : env. 400 logements. Habituellement les ventes sont comptabilisées autour de 200/250 logements et en période de crise, autour de 70 logements commercialisés. Au-delà d'un marché immobilier favorable, il faut tenir compte des éléments macro en faveur de ce dernier : zonage B1 Loi Pinel, taux d'emprunt bas, TVA réduite dans la bande des 300 m des QPV, nombre d'accédants à la propriété accru, etc.

Les mises en vente en 2018 à Chartres représentent 617 logements soit + 102% (vs.9M 2017) :

- Une forte augmentation des mises en vente constatées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 (+139% avec 502 nouveaux logements contre 210 un an plus tôt).
- 14 nouveaux programmes lancés à la commercialisation en neuf mois (11 sur l'année 2017)
- Programme oscillant entre 11 et 96 logements pour une taille moyenne des programmes de 41 logements.

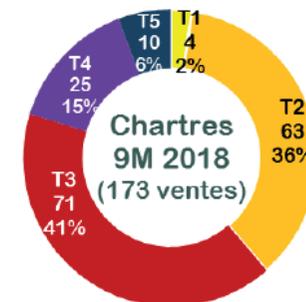
Les typologies des logements en accession récemment construits sur le pôle urbain ne sont pas très variées (majorité des ventes de T2 / T3) pour des raisons de montages économiques (équilibre avec le logement social). Le montage financier des futures opérations est important surtout à Lucé qui souhaite rééquilibrer son offre. Des logements trop mono-typés pourraient compromettre la rentabilité du programme.

Stabilité de l'écoulement du stock disponible

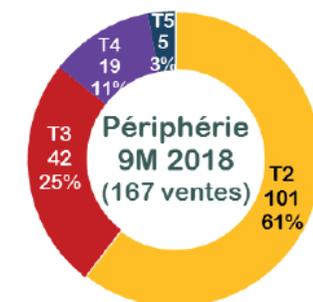
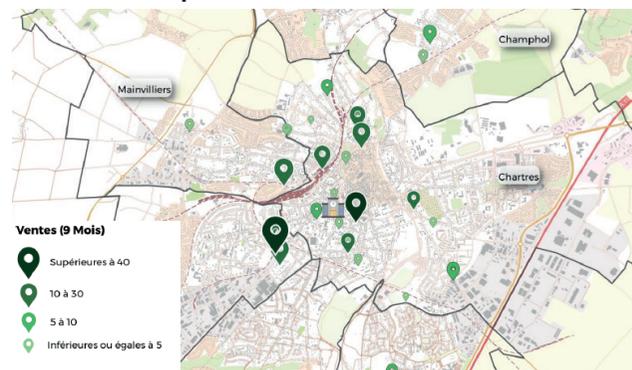


Le marché immobilier sur le pôle urbain est à l'équilibre depuis 2015. Le prix du neuf est à la hausse par rapport au marché global. Le graphique ci-contre permet de constater une certaine stabilité des prix en périphérie de Chartres.

### Mises en vente sur le pôle urbain



### Ventes sur le pôle urbain



Typologie des logements vendus en 2018

### Évolution des prix de vente



Source : Ocelor

## État des lieux du marché immobilier global

Lucé profite d'une position stratégique vis-à-vis des franges franciliennes. En 2019 sur Chartres Métropole, le prix unitaire moyen d'un T2 vendu se situe autour de 156 000€ (stationnement inclus) soit une hausse de 5% par rapport à 2018. Les T3 n'augmentent que de 1.6% pour atteindre une moyenne de 220 000€.

Les prix continuent de progresser sensiblement, avec un écart qui se creuse entre Chartres et les autres communes. La moyenne s'élève à 3 685 €/m<sup>2</sup>. Ce prix est désormais supérieur à la moyenne constatée à Orléans et à Tours.

La place de Lucé en tant que commune urbaine de la communauté d'agglomération lui permet d'améliorer la valeur du logement.

Au sein des pôles urbains de l'agglomération, la commune se positionne dans des prix au m<sup>2</sup> assez bas. La commune du Coudray, propose des prix au m<sup>2</sup> plus élevés de 200€ pour les maisons et de 450€ pour les appartements. Cet important écart au sein même de l'agglomération semble traduire une moindre attractivité de Lucé.

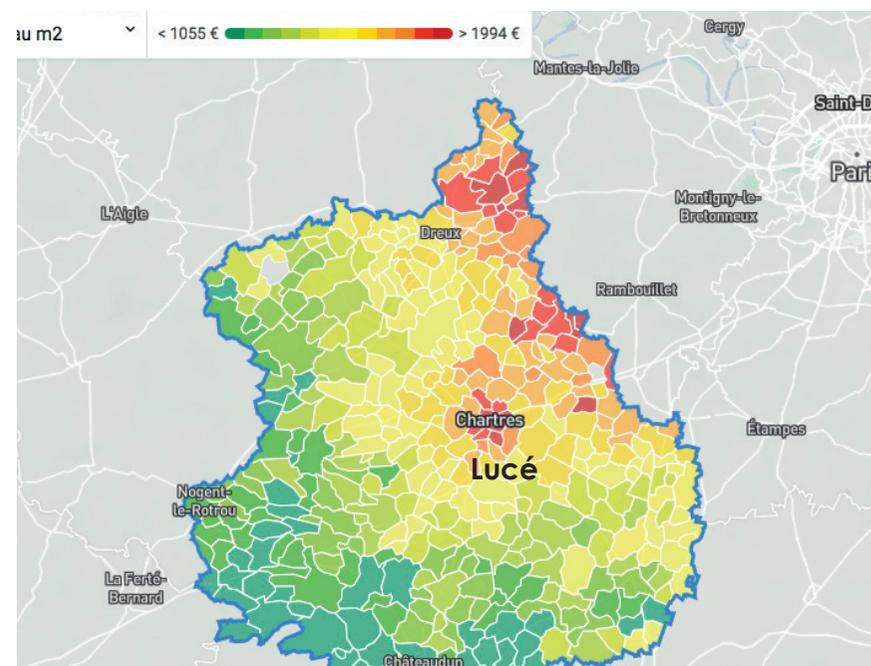
Les dernières tendances semblent converger vers un rééquilibrage des prix.

## Prix au m<sup>2</sup> des pôles urbains de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole

Prix moyen au m <sup>2</sup>		Prix moyen au m <sup>2</sup>	
Maisons		Appartements	
1	Le Coudray	2 021 €	2 417 €
2	Luisant	1 986 €	2 193 €
3	Champhol	1 935 €	2 143 €
4	Chartres	1 899 €	2 134 €
5	Lèves	1 874 €	2 097 €
6	Barjouville	1 870 €	1 963 €
7	Lucé	1 806 €	1 953 €
8	Mainvilliers	1 797 €	1 837 €

## 94 biens à vendre à Lucé en octobre 2018

source : SeLoger



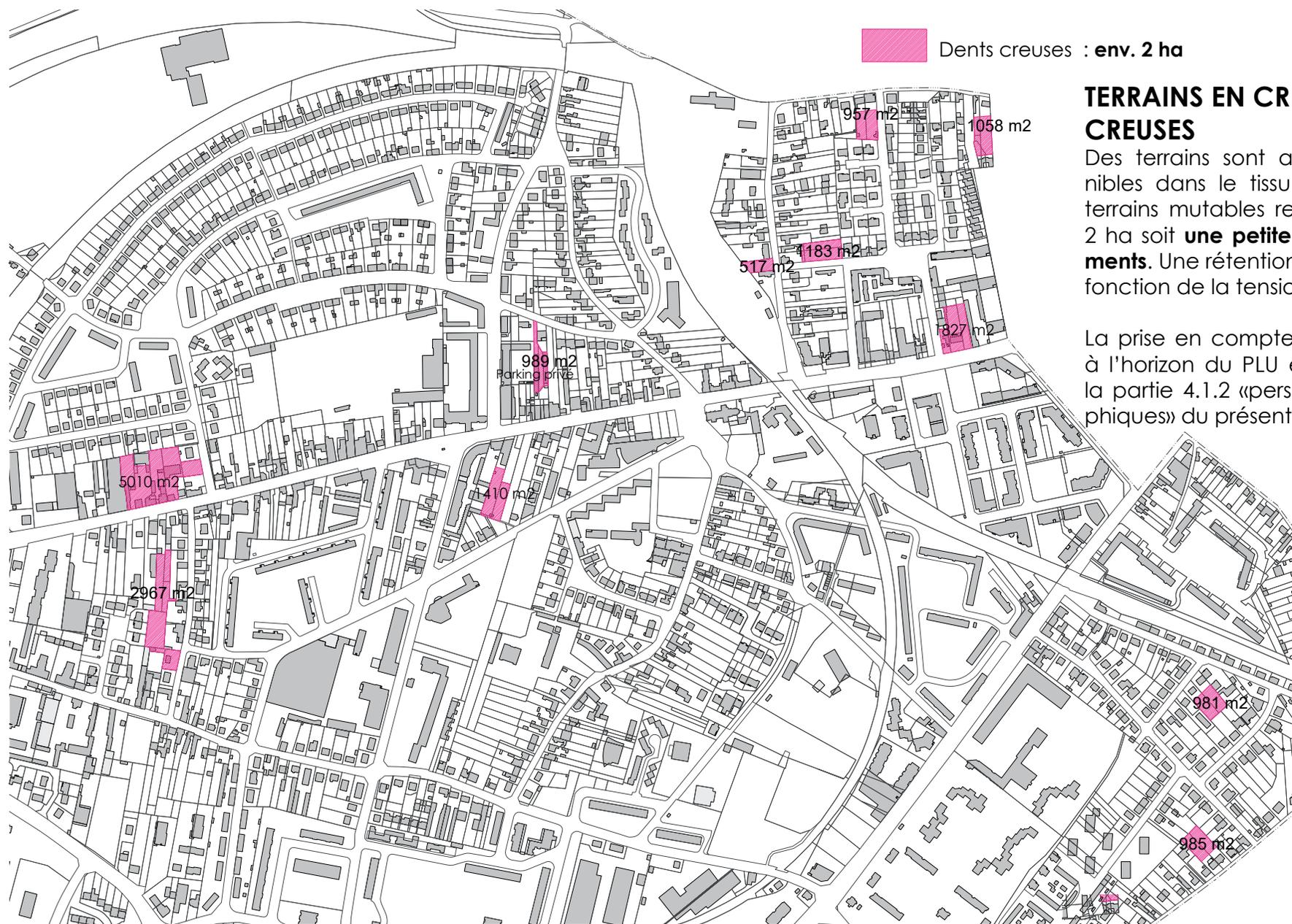
## Évolution du prix de l'immobilier en Eure-et-Loir



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

[Comprendre l'évolution des prix](#)

## 2.2.4. Le potentiel mobilisable dans le tissu bâti existant



### TERRAINS EN CREUX OU DENTS CREUSES

Des terrains sont actuellement disponibles dans le tissu bâti existant. Ces terrains mutables représentent environ 2 ha soit **une petite centaine de logements**. Une rétention sera appliquée en fonction de la tension sur le marché.

La prise en compte des dents creuses à l'horizon du PLU est présentée dans la partie 4.1.2 « perspectives démographiques » du présent rapport.

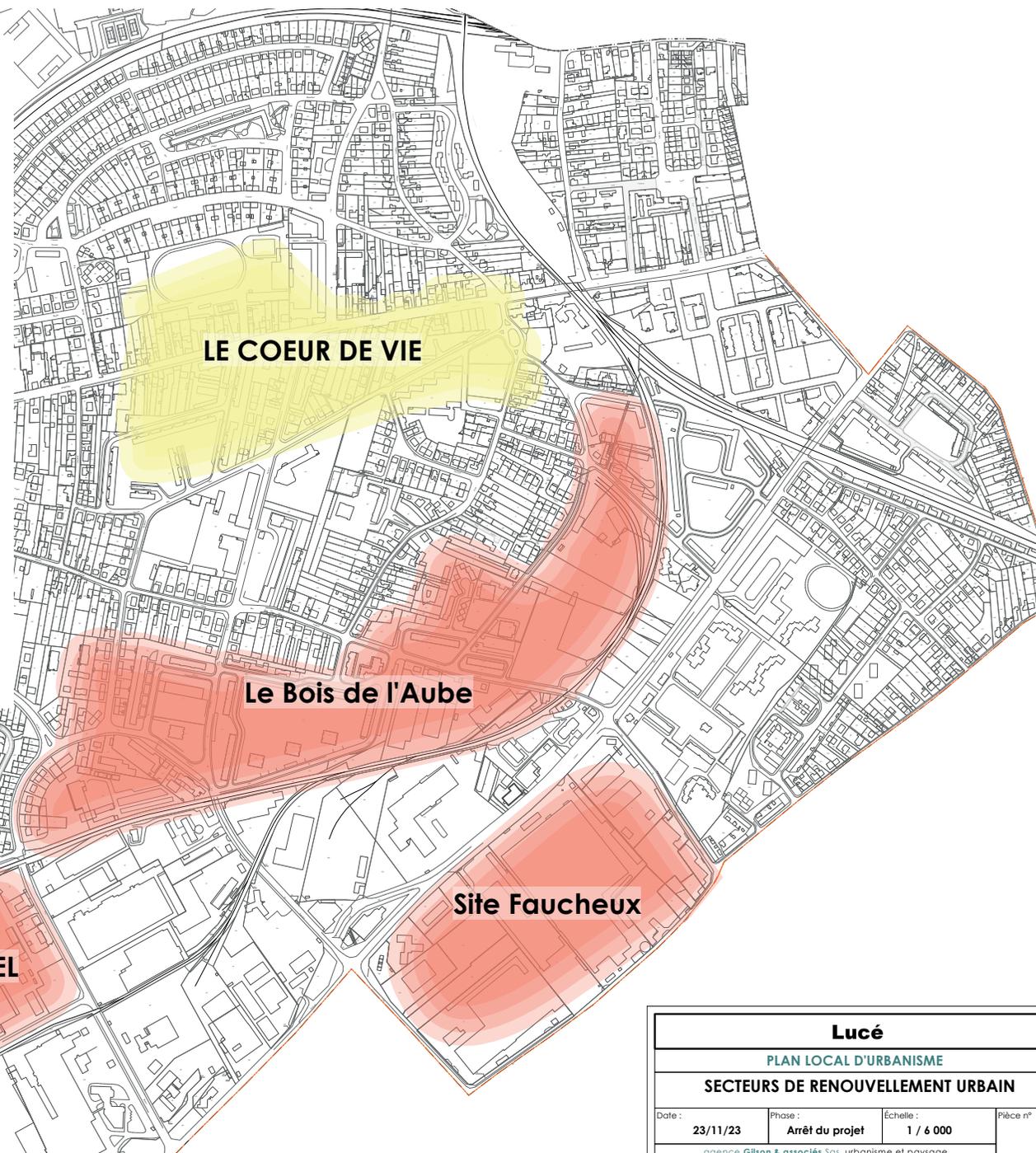
## LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les sites de renouvellement urbain correspondent à Lucé,

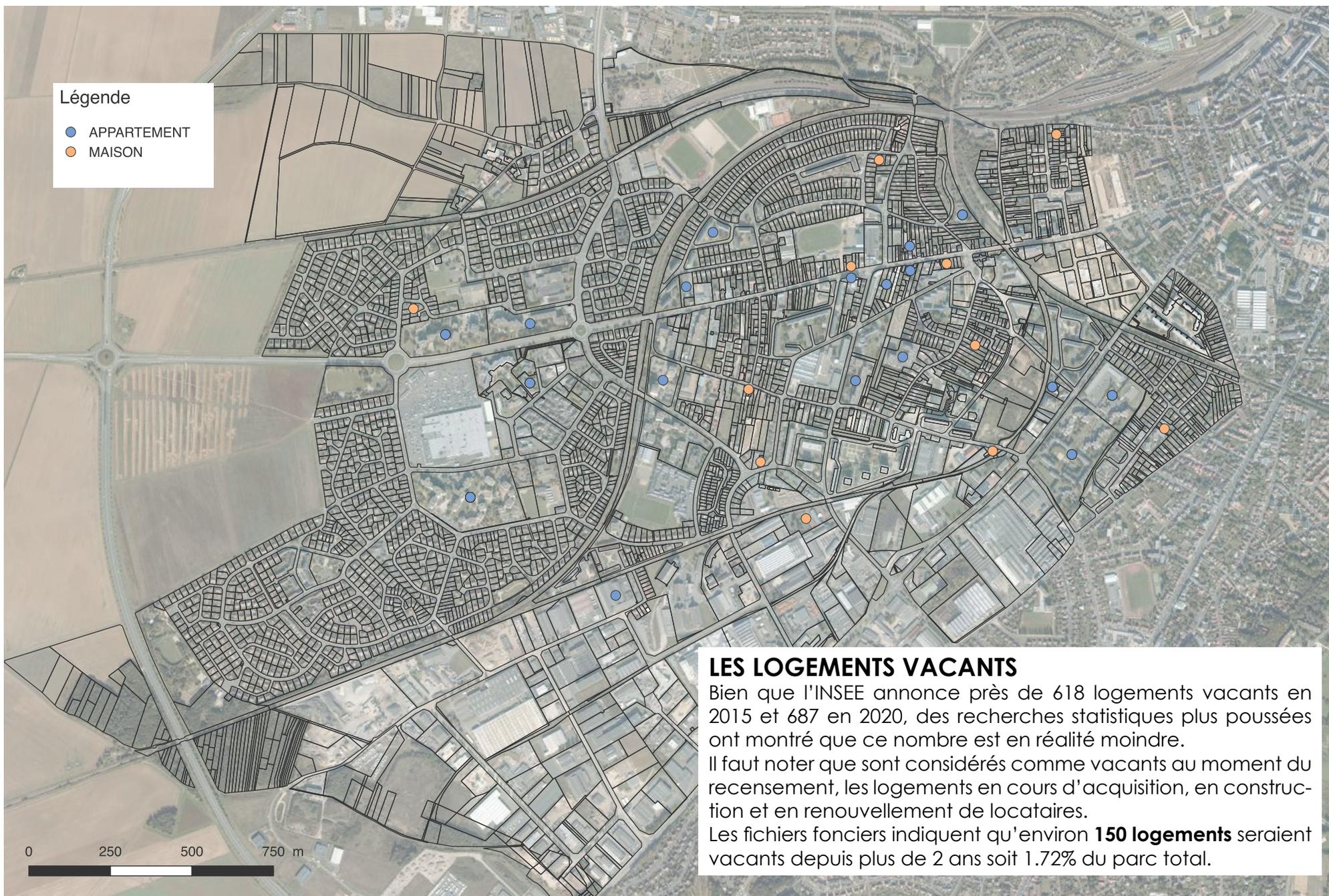
- à d'anciens sites d'activités économiques ou industrielles (SCAEL, Faucheux, etc) aujourd'hui en friches ou en cours de mutation.
- à la refonte totale d'un quartier aujourd'hui appelé le Bois de l'Aube où la réhabilitation des sites industriels sera envisagée conjointement avec d'importants programmes de renouvellement urbain d'un parc de logements vétuste.

Les sites de renouvellement urbain font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La prise en compte des sites de renouvellement urbain à l'horizon du PLU est présentée dans la partie 4.1.2 «perspectives démographiques» du présent rapport.



<b>Lucé</b>			
PLAN LOCAL D'URBANISME			
SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
23/11/23	Arrêt du projet	1 / 6 000	
<small>agence Gilson &amp; associés sas, urbanisme et paysage 4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com</small>			



## Logements et habitat à retenir

Un rythme de construction soutenu depuis 2009

Peu de logements vacants et peu de résidences secondaires, mais une attention à porter à l'augmentation de la vacance

Une offre locative très majoritaire (66% des résidences principales)

Une offre sociale représentant plus de la moitié du parc de logements

Des tailles de logements équilibrées

Des prix moyens au m<sup>2</sup> bas par rapport aux autres communes urbaines de l'agglomération, mais des rééquilibrages en cours

Un fort potentiel de logements en renouvellement urbain qui pourrait nécessiter de hiérarchiser sa mobilisation dans le temps

## 2.3. Emploi

### 2.3.1. L'offre et la demande

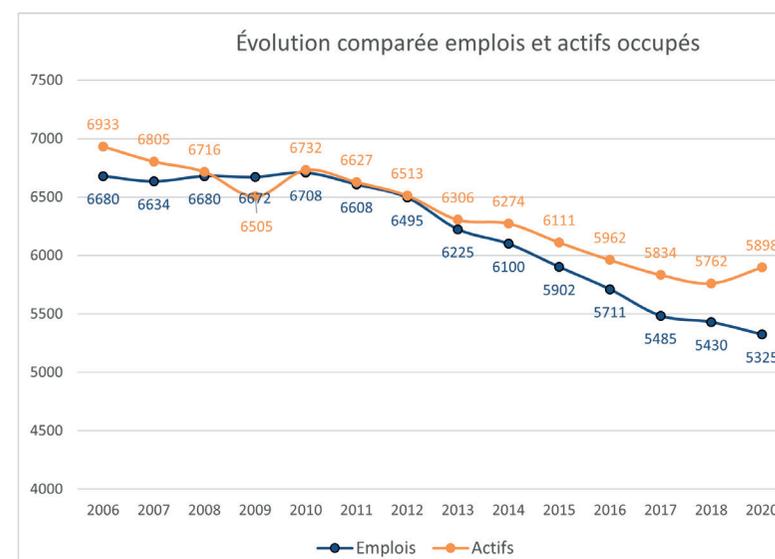
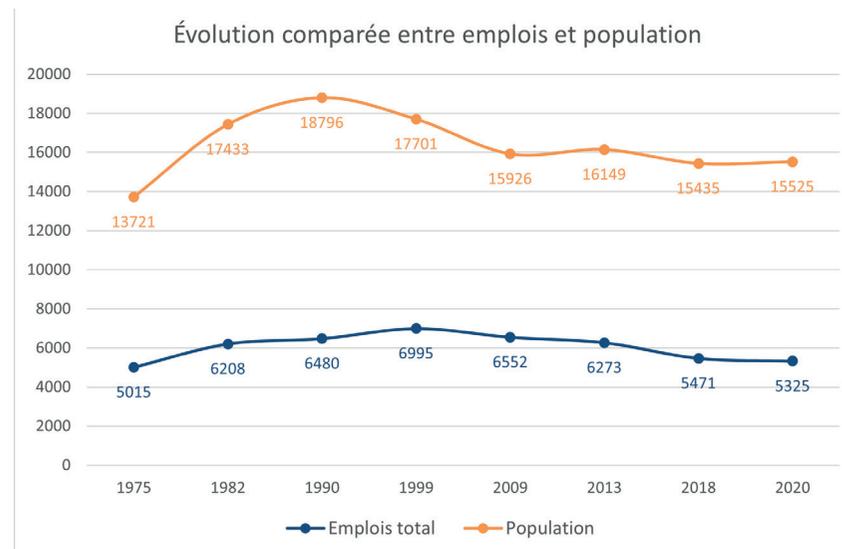
En matière d'emploi, en 2020 Lucé offre 5 325 emplois pour près de 5 898 actifs occupés (résidents), soit un bon indicateur de concentration d'emploi de 90.3 (environ un emploi pour un actif).

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population met en évidence des dynamiques assez similaires. La population augmente (40%) à mesure que l'offre d'emploi s'intensifie (30%) jusque dans les années 1990 environ. Entre 90 et 2000, l'offre d'emploi continue d'augmenter tandis que la population a déjà entamé sa décroissance. À partir de 2000, l'emploi comme la démographie chutent. Le nombre d'emplois ne cessera de décroître jusqu'en 2014 (perte de 11%) tandis qu'à partir des années 2010, la démographie retrouve une tendance positive. Une telle augmentation de population sans nouvelle offre d'emploi peut entraîner une intensification des mouvements pendulaires domicile/travail.

Depuis 2006, les tendances annuelles entre les emplois et les actifs occupés sont assez équilibrées à l'exception de 2009 où le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs occupés. Depuis 2008 et jusqu'en 2020, le nombre d'emplois sur la commune a chuté d'environ 19%. Parallèlement, le nombre d'actifs a diminué d'environ 13% cependant la tendance se stabilise voire s'inverse depuis 2018, contrairement aux emplois toujours en diminution.

	2013	2014	2018	2020
Nombre d'emplois dans la zone	6 625	6 100	5 430	5 325
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6 306	6 274	5 762	5 898
Indicateur de concentration d'emploi	98,7	97.2	94,2	90.3

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/20



#### L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune  
Source : INSEE

Toujours en matière d'emplois, le secteur du commerce et des services divers est le plus grand vivier d'emplois des Lucéens avec une part d'environ 36.9%. Le second secteur principal à Lucé concerne les services publics (administration publique, enseignement, etc.) avec 30.5% environ.

L'une des particularités de la population lucéenne réside dans la proportion importante que représente le secteur industriel avec une part de 22.7% environ contre 14% à Chartres Métropole. Cette différence importante illustre tout l'intérêt qu'offre la zone industrielle de Lucé en matière d'emplois ainsi que la proximité d'autres pôles industriels importants.

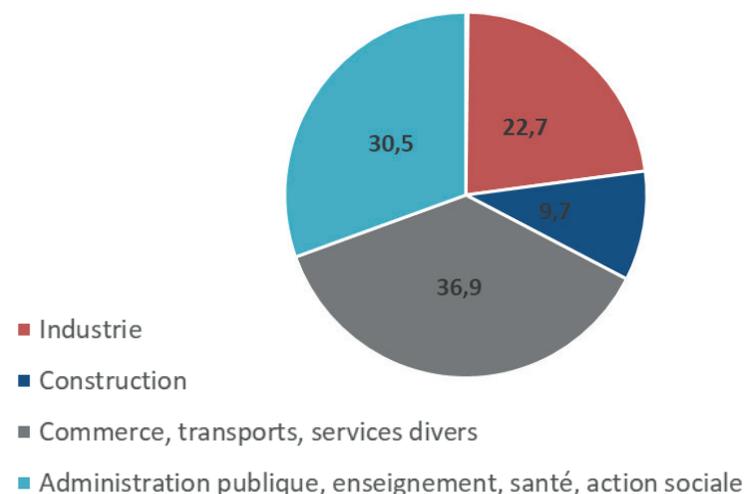
En termes de catégories socio-professionnelles (CSP), la répartition des actifs est assez équilibrée entre Lucé et l'agglomération. Les employés sont les CSP les mieux représentées sur les deux territoires. En revanche, si les professions intermédiaires représentent la deuxième plus grosse catégorie d'emplois de l'agglomération, à Lucé elle est logiquement représentée par les ouvriers. Les emplois-cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés à Lucé comme à Chartres Métropole.

### Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2020

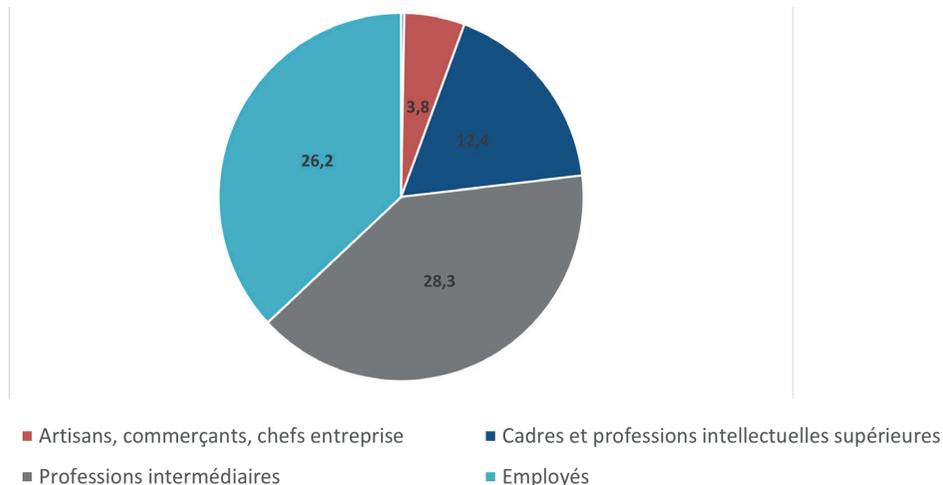
	Lucé	Chartres Métropole
Ensemble	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	0,1	1
Artisans, commerçants, chefs entreprise	3,8	5,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	12,4	14,8
Professions intermédiaires	28,3	29,0
Employés	26,2	28,7
Ouvriers	29,2	21,3

Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

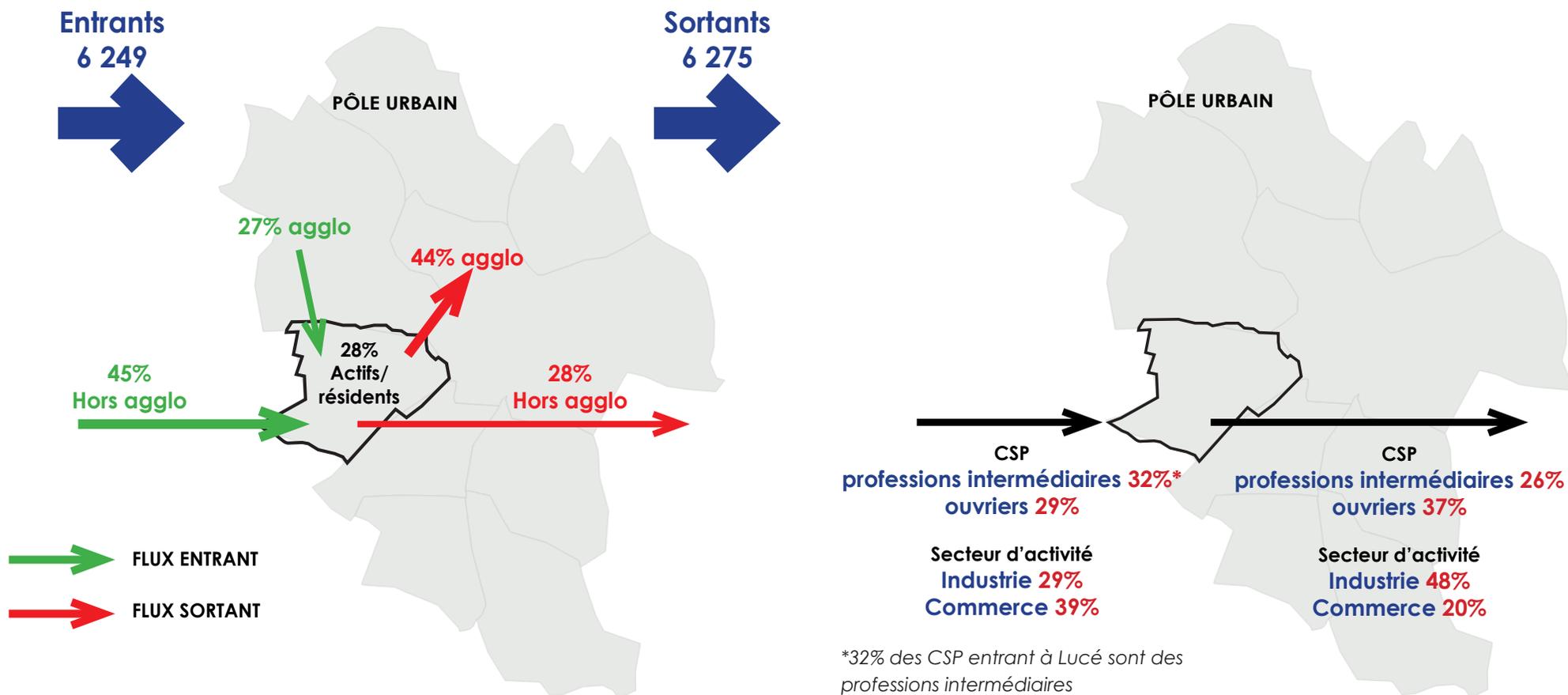
### Répartition des emplois par secteur d'activité à Lucé en 2020 (%)



### Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle à Lucé en 2020 (%)



## 2.3.2. Les mouvements pendulaires



Les mouvements pendulaires sont équilibrés entre actifs sortants et entrants sur le territoire avec 6 249 entrants et 6 275 sortants. Si les actifs entrants proviennent majoritairement de communes hors du pôle urbain, les actifs sortant quant à eux, vont principalement en direction du pôle urbain.

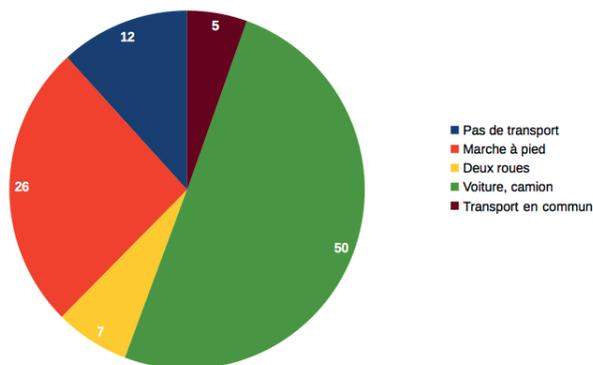
28% de la population travaillent et résident à Lucé. Cette donnée très positive confirme l'analyse de l'indicateur de concentration d'emploi.

En termes de catégories socioprofessionnelles et de secteurs d'activités, il est intéressant de constater que les actifs sortants comme entrants sont les mêmes :

- Professions intermédiaires et ouvriers pour les CSP ;
- Industrie et commerce pour le secteur d'activité ;

Ces secteurs, pourtant bien représentés à Lucé, drainent tout autant de flux entrants qu'ils ne laissent sortir de CSP sur les communes extérieures. Cela peut notamment signifier un manque de cohérence entre l'offre et la demande sur le territoire.

Part modale des actifs de Lucé sur place



### Part modale des actifs de Lucé sur place

Les actifs vivant et travaillant à Lucé utilisent à 50% la voiture et à 50% les autres modes de déplacement (marche, aucun transport). La part des actifs se rendant au travail à pied est significative (26%) tandis que la part d'utilisation des transports en commun est en revanche très faible (5%). Le territoire étant assez vaste, ce diagramme montre que les lucéens privilégient leur voiture plutôt que le réseau de transport de bus.

### Part modale des actifs entrant et sortant à Lucé

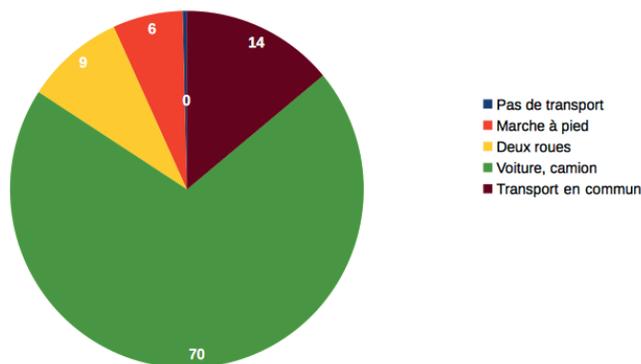
Qu'il s'agisse des mouvements pendulaires entrants ou sortants, il est intéressant de constater la part prédominante de la voiture aussi bien dans le pôle urbain qu'en dehors.

Concernant les mouvements à l'intérieur du pôle urbain, les lucéens utilisent également de manière assez significative les transports en commun ainsi que la marche à pied (23%) pour se rendre dans le pôle. Les actifs du pôle urbain venant travailler à Lucé utilisent en grande majorité la voiture (84%).

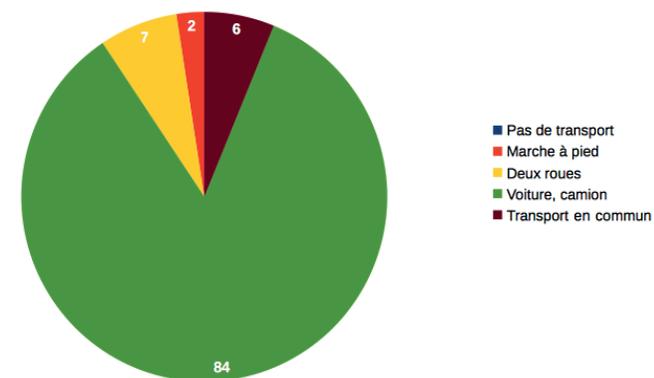
Concernant les mouvements en dehors de pôles urbains, les lucéens utilisent la voiture (75%) suivi de manière significative par les transports en commun (21%). La carte ci-après montre une importante part des actifs travaillant sur l'axe ferroviaire en direction de Paris. Les actifs hors du pôle urbain venant travailler à Lucé utilisent la voiture à 95%. Il est assez surprenant de constater la faible utilisation des transports en commun aussi bien pour rejoindre que pour sortir de Lucé. La gratuité du stationnement sur la commune peut en partie expliquer ce phénomène.

Part modale des actifs de Lucé travaillant dans le pôle urbain

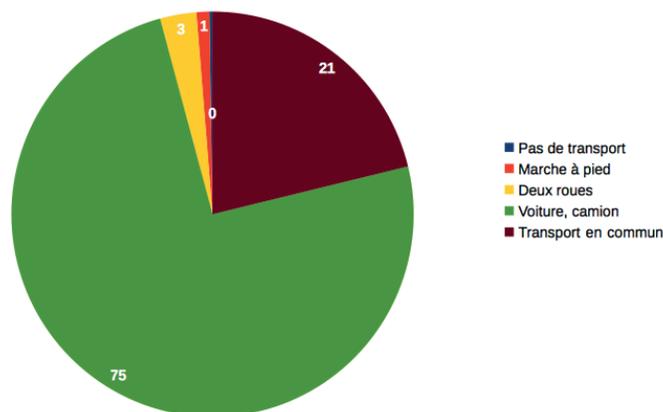
(hors actifs travaillant à Lucé)



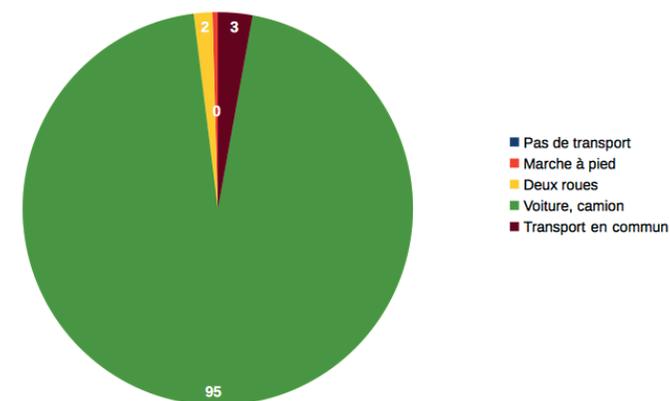
Part modale des actifs du pôle urbain travaillant à Lucé



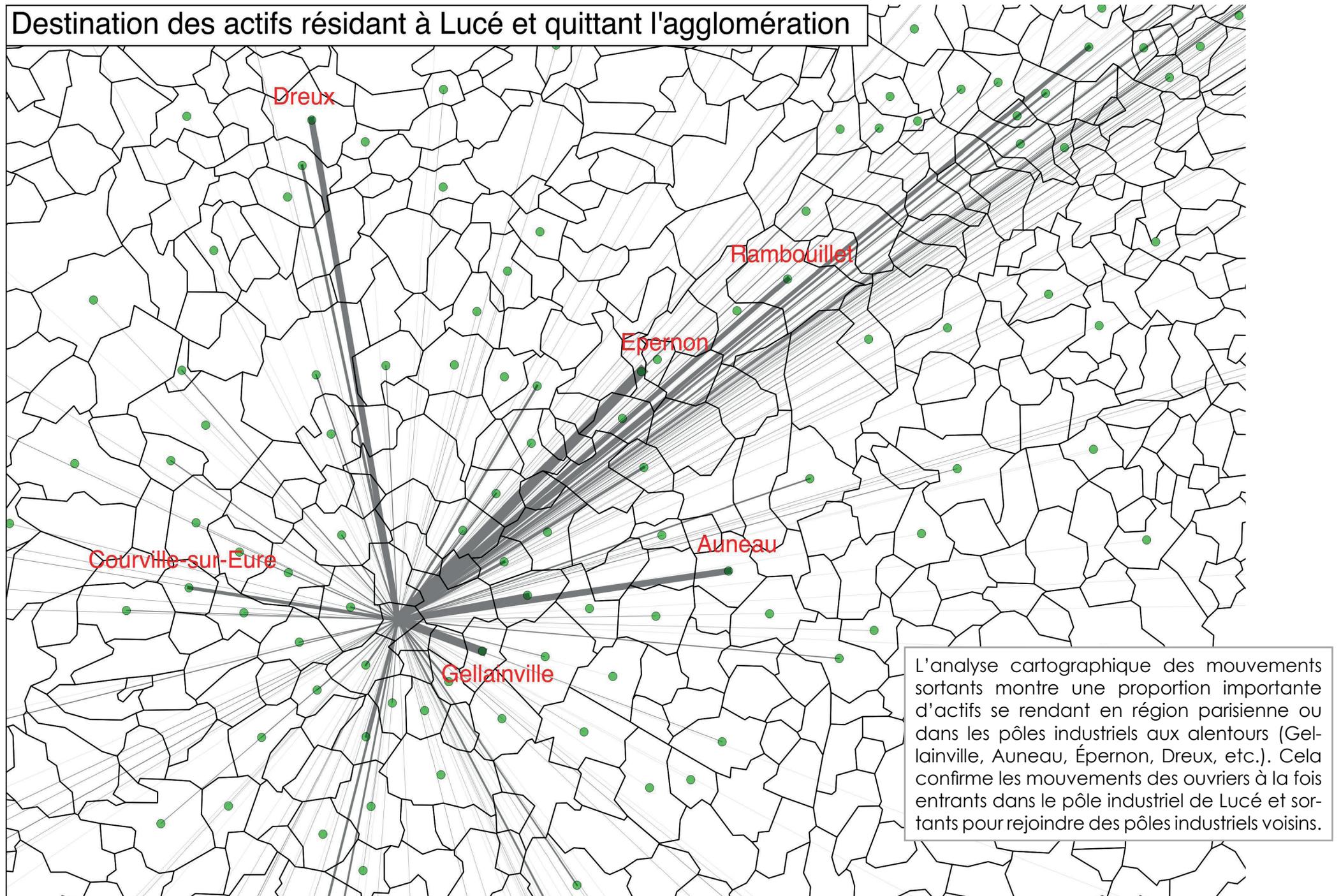
Part modale des actifs de Lucé travaillant hors pôle urbain



Part modale des actifs hors pôle urbain travaillant à Lucé



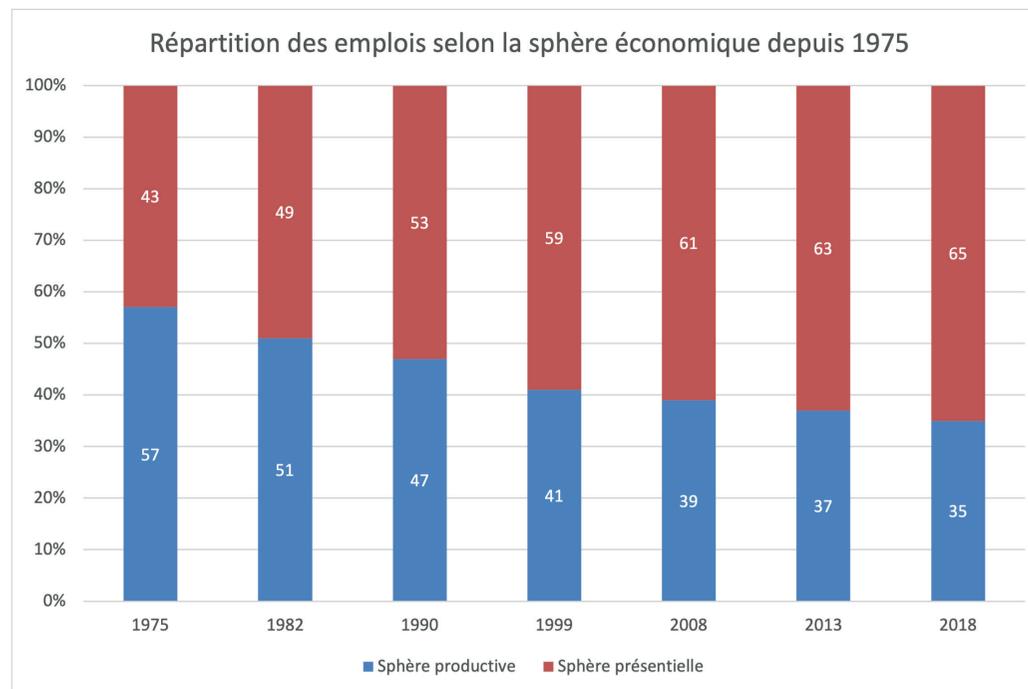
## Destination des actifs résidant à Lucé et quittant l'agglomération



Il semble que l'identité industrielle de Lucé soit toujours d'actualité, mais que l'offre d'emploi corresponde de moins à moins à la demande.

Le graphique ci-contre indique une croissance de la sphère productive jusque dans les années 1982 puis une décroissance continue d'environ 26% jusqu'en 2014 environ. La baisse du nombre d'emplois industriels peut notamment expliquer l'obligation pour les actifs intéressés d'aller travailler à l'extérieur.

Il s'agit cependant d'une baisse générale de l'offre d'emploi sur la commune puisque la sphère présentielle est également en légère diminution depuis les 2000 avec une chute d'environ 4%.



### Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux.

Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

**Les activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

**Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

## 2.3.3. Les revenus des ménages et le chômage

### Les revenus des ménages

La population lucéenne dispose d'un plus faible pouvoir d'achat que celui des autres communes du pôle urbain. Les revenus annuels médians montrent que Lucé se trouve en dernière position avec une différence de 6 265€ sur l'année par rapport à la commune du Coudray.

Il faut rappeler que les professions les plus représentées dans la commune sont les employés ainsi que les ouvriers. Parallèlement, il s'agit de la population aux salaires nets horaires moyens les plus bas avec 10,2€ de l'heure pour les employés et 11,2€ de l'heure pour les ouvriers. Les 11% de cadres, soit 650 actifs, disposent quant à eux du plus important pouvoir d'achat avec un salaire de 22,2€ de l'heure.

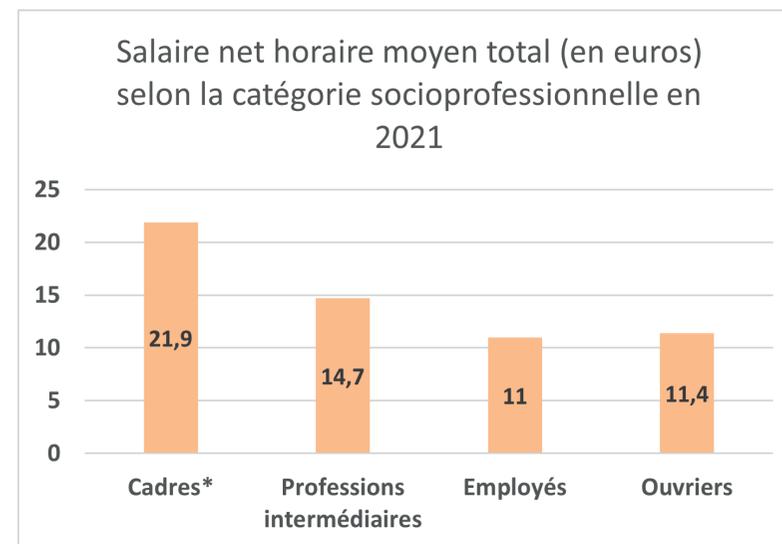
### Le chômage

Le taux de chômage est d'environ 18% sur le territoire communal. Bien qu'en baisse depuis 2013, ce taux est important, notamment mis en comparaisons avec Chartres Métropole qui montre un taux inférieur à la moyenne nationale.

Le chômage touche principalement les jeunes (15-25 ans) hommes et femmes confondus.

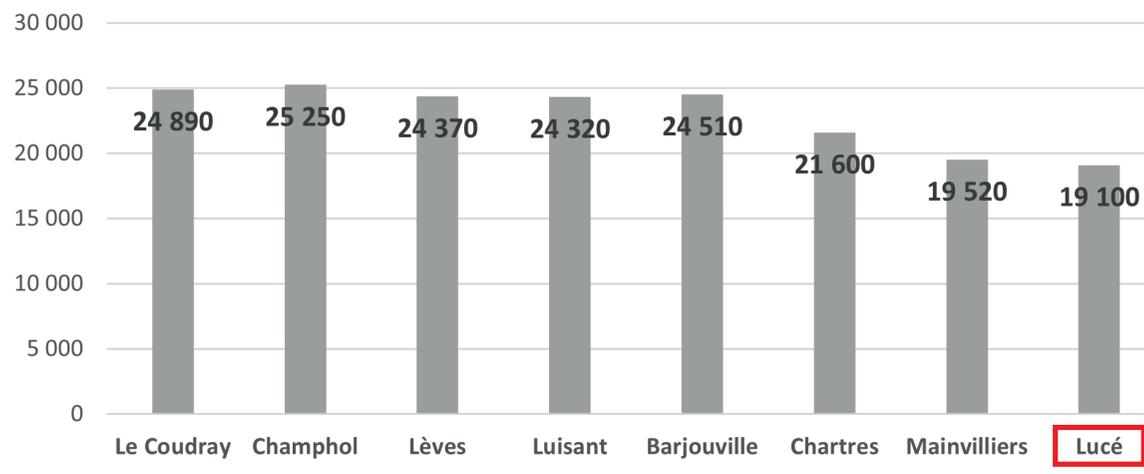
	2013	2018
<b>Lucé</b> Nombre de chômeurs	1 505	1 257
<b>Lucé</b> Taux de chômage en %	19,4	18,3
<b>Chartres Métropole</b> Taux de chômage en %	11,6	11,9
<b>France</b> Taux de chômage en %	13,6	13,4

Sources : Insee, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.



\* Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés

### Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros, en 2020)

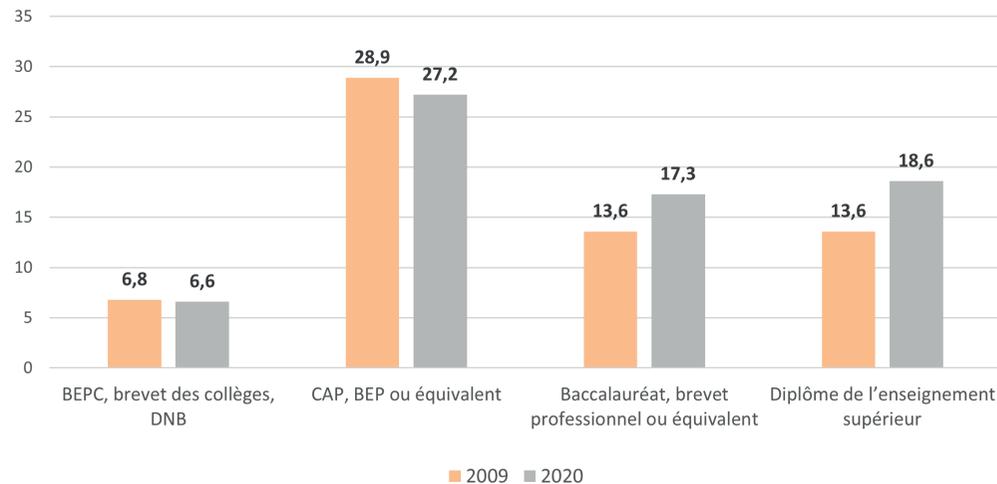


## 2.3.4. Le niveau de formation de la population

Parmi les populations non-scolarisées de Lucé (11 597 habitants) en 2019, la majorité avec 30% n'est titulaire d'aucun diplôme ou au plus du brevet des collèges (7%). Les titulaires de CAP/BEP constituent la deuxième part de diplôme la plus représentée à Lucé avec 27%.

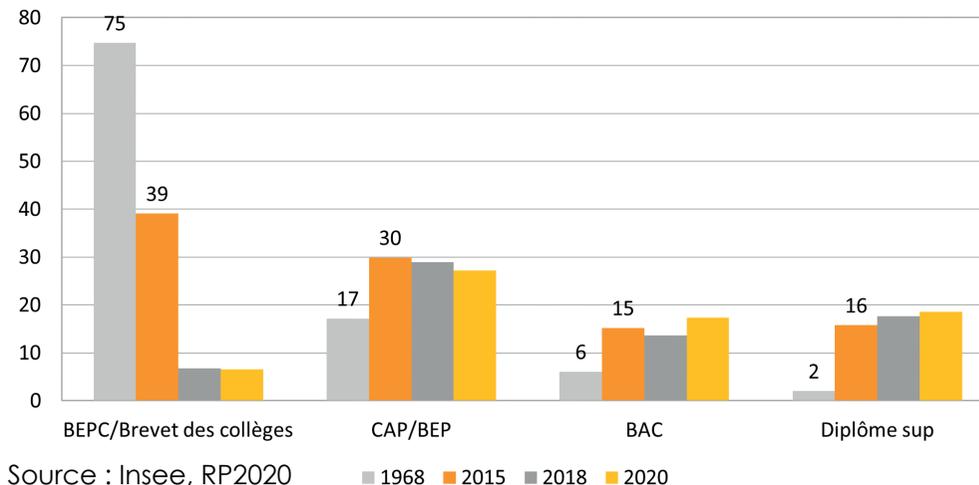
Les bacheliers ainsi que les diplômés de l'enseignement supérieur bien qu'en augmentation restent en minorité à Lucé avec respectivement une part de 17% et 19%.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Source : Insee, RP2018

Évolution du niveau de diplôme entre 1968 et 2020



Source : Insee, RP2020

## Emploi à retenir

Un bon indicateur de concentration d'emplois : environ 1 emploi pour 1 actif

Une légère décroissance du nombre d'emplois sur la commune

Des employés, ouvriers et professions intermédiaires présents en majorité sur le territoire

Des cadres et professions intellectuelles supérieures sous-représentés

D'importants déplacements pendulaires des actifs, à l'équilibre (entrants/sortants) en termes de quantité et de catégories socio professionnelles

Une baisse continue de l'économie productive (industrie) depuis les années 80 entraînant des flux sortants vers les pôles industriels extérieurs (Gellainville, Auneau, Epernon, etc.)

Des revenus annuels médians faibles par rapport aux autres communes urbaines de l'agglomération

Un taux de chômage important, mais en baisse

Une compétence globale des actifs à renforcer

## 2.4. Économie

### 2.4.1. Structures des entreprises à Lucé

L'analyse de la structure des actifs lucéens (par secteurs d'activités et par catégories socioprofessionnelles) qu'ils soient résidents ou non, avait précédemment fait ressortir les éléments suivants :

- Les actifs travaillent principalement dans le secteur du commerce et des services puis de l'administration publique ;
- Les actifs sont principalement employés, ouvriers et professions intermédiaires.

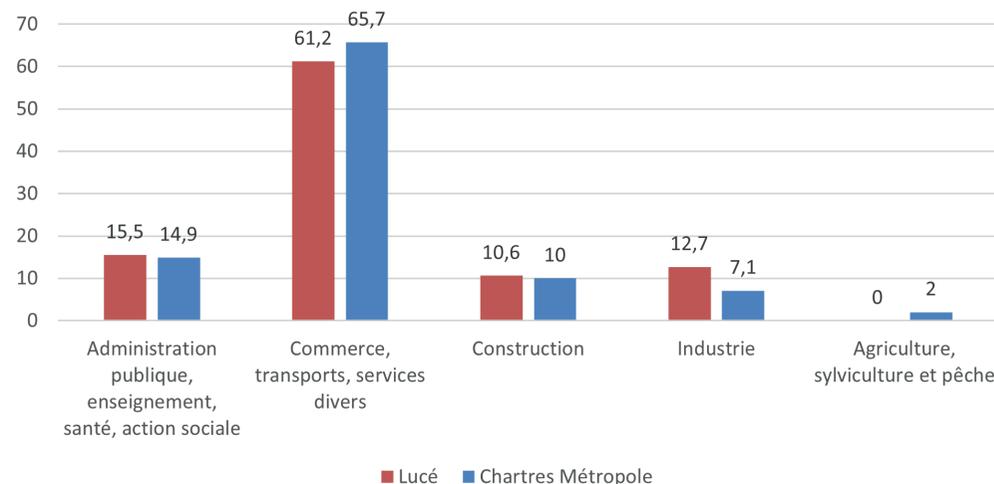
#### Par secteur d'activité

En termes d'établissements actifs par secteur d'activité sur le territoire communal, le secteur principalement représenté est celui du commerce, transport et service divers avec une proportion importante de 61.2%. Il faut cependant noter que les établissements industriels sont quasiment deux fois plus représentés qu'à Chartres Métropole.

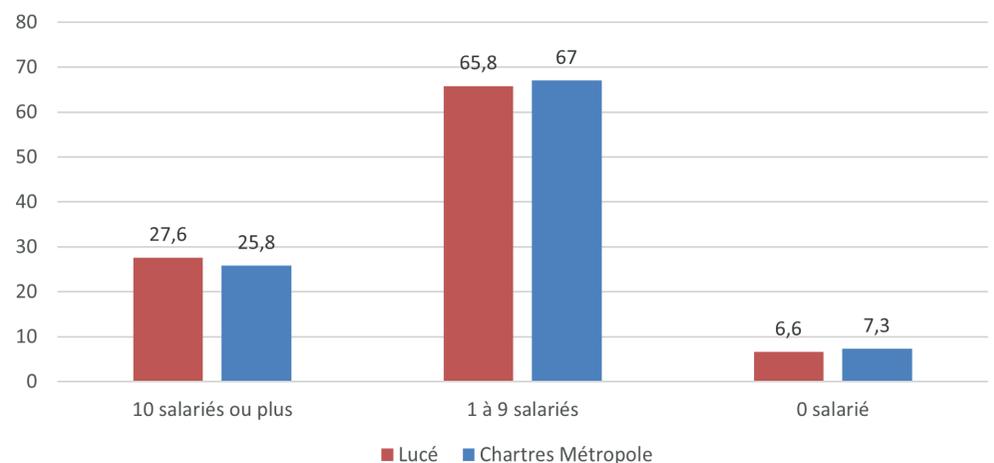
#### Par tranche d'effectif

En termes de taille d'établissement, les petites entreprises de 0 à 9 salariés sont largement majoritaires avec une part de 80%. En comparaison avec Chartres Métropole, la proportion de très grandes entreprises est 1,5 fois supérieure.

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2020 (%)



Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2020 (%)



### Par postes salariés

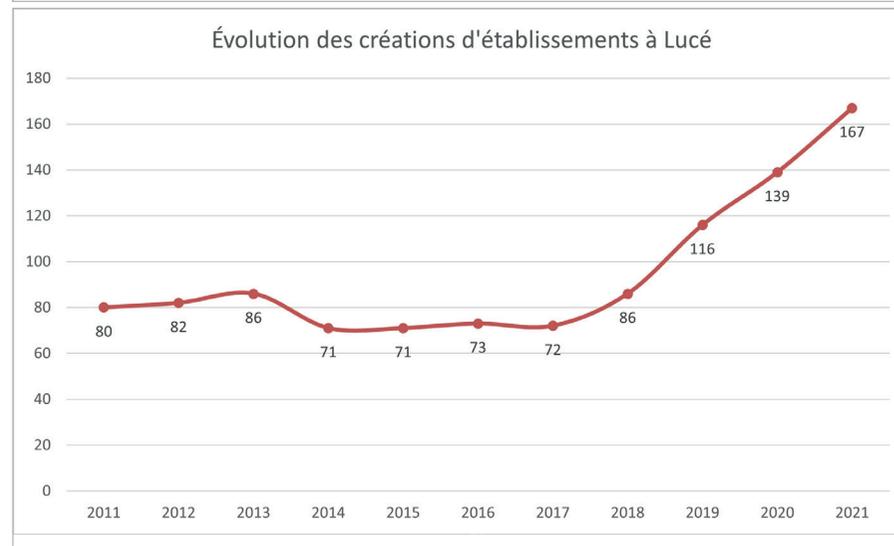
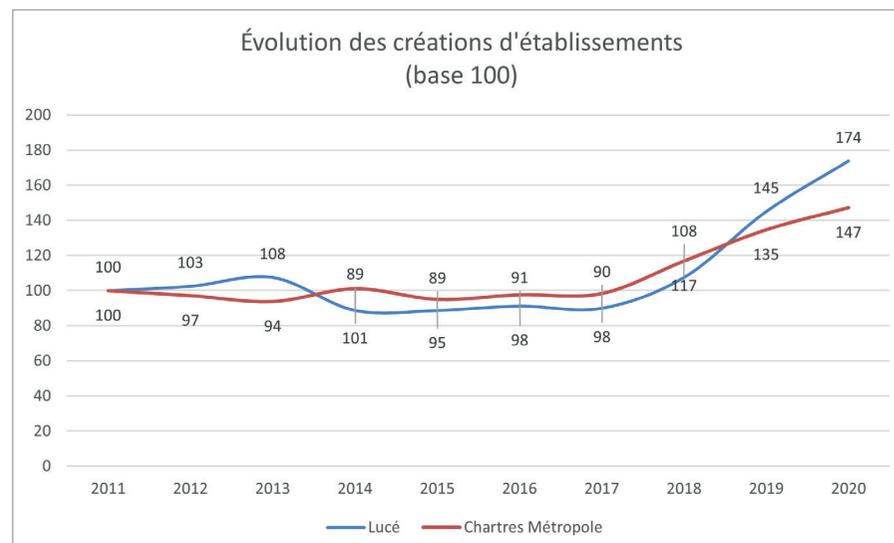
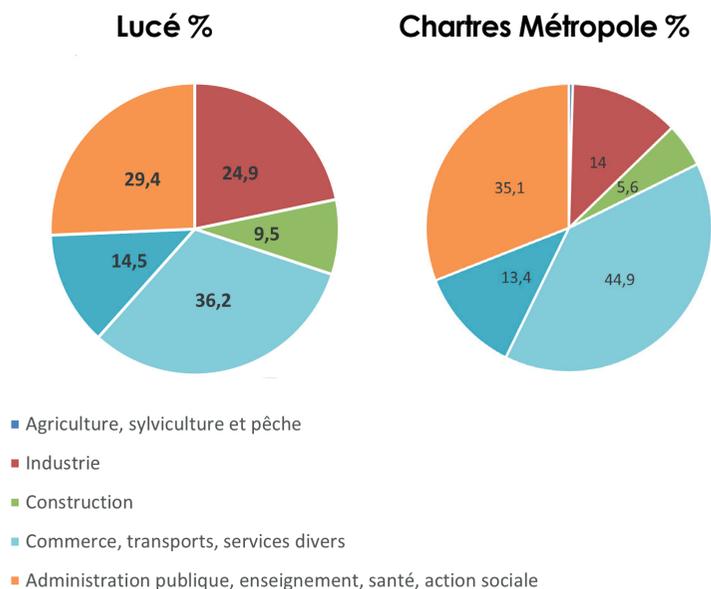
À Lucé tout comme à Chartres Métropole, les principaux postes salariés des établissements actifs sont destinés aux commerces et aux activités de services (36% à Lucé et 45% sur l'agglo). L'industrie ainsi que l'administration publique offrent respectivement 25% et 29% des postes salariés.

La part des postes dans les industries est logiquement mieux représentée qu'à Chartres Métropole qui compte une part de 14%.

## 2.4.2. Évolution de la création d'entreprises à Lucé

La tendance à la création d'entreprises est plutôt encourageante à Lucé. Après une chute d'environ 14% entre 2013 et 2015, la courbe s'infléchit pour retrouver une tendance positive avec un gain de 94% entre 2018 et 2020. Le rythme de création est soutenu à Lucé et est plus dynamique qu'à Chartres Métropole.

### Répartition des établissements actifs par postes salariés en 2015



### En valeur absolue en 2020 à Lucé

Postes salariés par secteur d'activité

	2015	2020
<b>Commerces / Transports / services</b>	<b>1 833</b>	<b>1 813</b>
<b>Industrie</b>	<b>1 415</b>	<b>1 239</b>
<b>Administration publique, enseignement, etc.</b>	<b>1 095</b>	<b>1 363</b>
<b>Construction</b>	<b>462</b>	<b>451</b>
<b>Agriculture</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

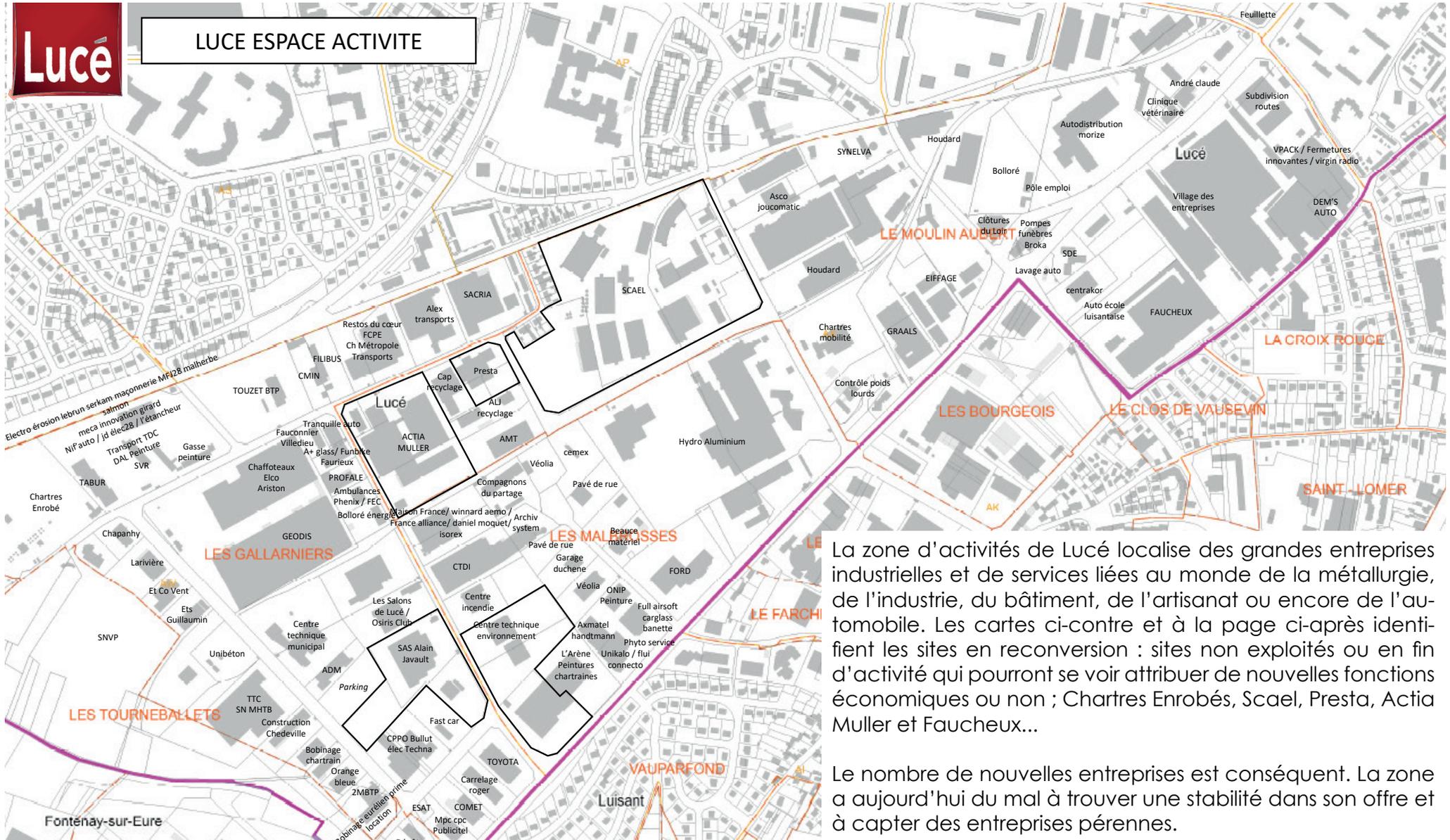
### 2.4.3. La zone d'activités « **Lucé espace activité** »

Répartie sur 120 ha soit 1/5<sup>e</sup> du territoire, la zone d'activité de Lucé constitue un pôle économique aussi bien pour la commune que pour Chartres Métropole. Géographiquement imposante et composée d'industries lourdes (métallurgie, entreprises du bâtiment, de la mécanique, des travaux publics etc.), l'image de la zone est aujourd'hui vieillissante.

Chartres Métropole a adopté en avril 2018 son schéma d'accueil des entreprises. Il repère la zone de Lucé comme site industriel urbain. Ce schéma offre de nouveaux objectifs intercommunaux de développement de ces secteurs tant sur l'offre proposée que sur l'image à développer. Il se structure en quatre axes stratégiques :

- Structurer le panel d'offres foncières et immobilières pour s'adapter à chaque type de besoin ;
- Renforcer les liens avec et entre les entreprises et les partenaires économiques locaux ;
- Animer et promouvoir le tissu économique local ;
- Accompagner le développement des filières stratégiques et de l'innovation.

Source : Extrait du schéma d'accueil des entreprises adopté en avril 2018



La zone d'activités de Lucé localise des grandes entreprises industrielles et de services liées au monde de la métallurgie, de l'industrie, du bâtiment, de l'artisanat ou encore de l'automobile. Les cartes ci-contre et à la page ci-après identifient les sites en reconversion : sites non exploités ou en fin d'activité qui pourront se voir attribuer de nouvelles fonctions économiques ou non ; Chartres Enrobés, Scael, Presta, Actia Muller et Fauchoux...

Le nombre de nouvelles entreprises est conséquent. La zone a aujourd'hui du mal à trouver une stabilité dans son offre et à capter des entreprises pérennes.

## Des projets « totems » comme moteur de développement économique

Le renouvellement de la zone d'activité «Lucé espace activité» fait déjà l'objet de réflexions comme le projet *Olis* proposé par la SCAEL.

Le site SCAEL a été implanté dans les années 60-70 et permettait le stockage des productions céréalières locales. À l'époque, il était entouré de parcelles cultivées et non bâties. Les différentes étapes d'urbanisation de la commune ont progressivement enclavé le secteur dans un tissu pavillonnaire et industriel rendant l'activité de stockage difficile.

De nouvelles destinations sont aujourd'hui pensées pour ce secteur qui devrait accueillir un projet d'agriculture urbaine «Agri-quartier» novateur alliant la modernité et le passé agricole historique du département. Des lieux de vie, des espaces de restauration, des starts-up, des logements innovants, devraient y être aménagés et le site favorisera les circuits courts en répondant à la demande de la restauration locale.



Vue aérienne sur la SCAEL en 1968 (source : Géoportail)

## Économie à retenir

Une majorité d'établissements actifs de commerces, transports et services divers avec peu de salariés

De grands établissements publics et industriels représentatifs

Des établissements de la construction de taille hétérogène

De nombreuses TPE/PME : 88,3% d'établissements actifs de 0 à 9 salariés

Des postes salariés dans l'industrie qui caractérisent le tissu économique

Depuis 2015, une tendance à la création d'établissements, de nouveau positive

Un schéma d'accueil et de développement des entreprises adopté en 2018 et un projet communal en phase

Une zone industrielle vieillissante et un turn-over important d'entreprises

Des amorces de renouvellement de l'image de la zone industrielle

## 2.5. Services et équipements de proximité

### 2.5.1. L'offre d'équipements publics

#### La petite enfance

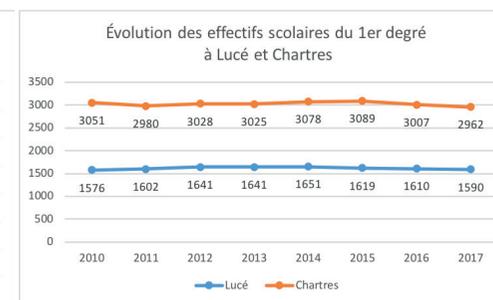
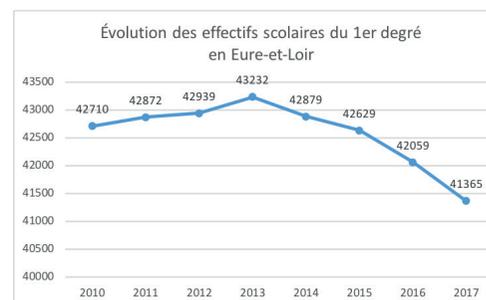
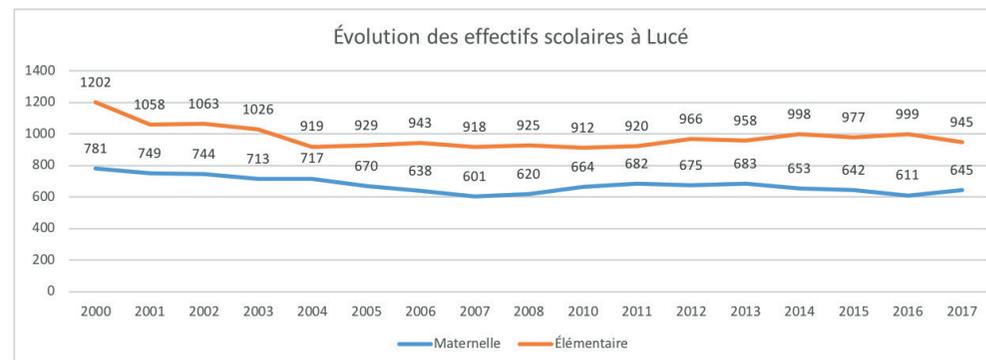
La ville de Lucé dispose d'une offre diversifiée en matière d'accueil des enfants les plus jeunes de 3 mois à 3 ans, autour :

- d'une crèche située en plein centre historique « l'île aux enfants » qui offre 50 places en accueil permanent pour les enfants de deux à trois ans ;
- d'un multi-accueil « Les Lucioles » créé en 2013, offre une trentaine de places pour les enfants de 10 semaines à 4 ans ;
- d'un relais d'assistantes maternelles dépendant du centre de PMI qui regroupe 97 assistantes maternelles : soit un potentiel maximum d'environ 190 enfants pouvant être accueillis au domicile des assistantes maternelles.

#### Les écoles maternelles et primaires

La commune dispose de six écoles maternelles et de cinq écoles élémentaires.

La projection pour 2019-2020 montre un effectif constant ou en légère augmentation en fonction des classes. La ville devrait connaître une fermeture sur une école élémentaire et une ouverture également en élémentaire, indépendamment des ouvertures au regard des réformes de découplage de certains niveaux de classe.



Petite section				
Ecoles	Effectifs 18/19 au 30/09	Effectifs globaux prévisionnelles 19/20	Effectifs globaux prévisionnelles pondérées 19/20	différence 18/19 à 19/20
Maurice Viollette	154	154	146	-8
Les Lutins	105	110	101	-4
Les Béguines	89	96	92	3
Jean Jaurès	95	88	87	-8
Jean Macé	98	93	95	-3
Vallée Loiseau	61	67	66	5
<b>TOTAL</b>	<b>602</b>	<b>608</b>	<b>587</b>	<b>-15</b>

Effectif prévisionnel pour la rentrée 2020 des classes de petite-section et de CP

CP				
Ecoles	Effectifs 18/19 au 30/09	Effectifs globaux prévisionnelles 19/20	Effectifs globaux prévisionnelles pondérées 19/20	différence 18/19 à 19/20
Pmendès France	200	196	197	-3
Jules Ferry	215	230	234	19
Jean Zay	184	187	182	-2
Jean Jaurès	172	172	173	1
Jean Macé	199	197	200	1
<b>TOTAL</b>	<b>970</b>	<b>982</b>	<b>985</b>	<b>15</b>

## Le périscolaire et les accueils de loisirs

Un accueil périscolaire est assuré dans les écoles matin et soir, avant et après l'école.

Pour les écoles maternelles, l'accueil du matin s'effectue dans chacune des écoles, et le soir, il se déroule aujourd'hui dans 4 écoles maternelles qui offrent une capacité globale pour 110 enfants.

Les enfants des écoles Les Hayes et Les Lutins, qui ne disposent pas d'accueil périscolaire le soir, sont acheminés par bus vers les accueils des écoles les plus proches qui en sont dotées (Vallée Loiseau et Béguines).

## Les accueils de loisirs

Les mercredis et pendant les vacances scolaires, les enfants sont accueillis par des animateurs autour d'activités dans des centres de loisirs organisés au sein de certaines écoles ou sur le centre aéré des Carreaux, ainsi qu'autour d'activités sportives, culturelles ou artistiques pratiquées dans les autres équipements de la ville :

- Pour les enfants scolarisés en maternelle, cet accueil s'organise sur 3 centres associés aux écoles Les Béguines, Maurice Viollette et Vallée Loiseau.
- Pour les enfants scolarisés en élémentaire, il s'organise selon les périodes sur deux centres associés aux écoles Jean-Macé et Jules-Ferry, ainsi que sur le centre aéré les Carreaux.

De manière générale, le taux d'enfants inscrits en accueil périscolaire ou en centre de loisirs tend à augmenter, et l'accueil a pu se développer sur ces dernières années.

## Effectif en péri-scolaire pour l'année 2018-2019

### SERVICES EDUCATION ET ENFANCE / ALSH

### EFFECTIFS / NOMBRE D'ÉLÈVES ET INSCRITS PAR ACTIVITÉ

	SCOLAIRE	PERISCOLAIRE			
		Matin	Restauration	ALSH SOIR	ALSH mercredi
MATERNELLE	607	140	368	166	134
		Matin	Restauration	Accompagnement à la scolarité	
ÉLEMENTAIRE	948	178	633	490	181

### **Les collèges**

Lucé compte deux collèges édifiés sur des parcelles communales et gérés par le Conseil départemental. Ces établissements s'adressent à des Lucéens aussi bien qu'à des enfants des communes alentour :

- Le collège des Petits Sentiers, qui comporte une SEGPA, a accueilli 438 élèves en 2008. Il intègre une classe musicale à horaires aménagés (CHAM) tout comme l'école élémentaire Jean-Jaurès.
- Le collège Edouard-Herriot en a accueilli 440 cette même année.

Le collège des Petits-Sentiers dispose à proximité d'un stade et du gymnase Léo Lagrange ouvert aux Lucéens, tandis que le collège Edouard-Herriot bénéficie de la proximité des structures sportives communales, notamment de celles du complexe Jean-Boudrie.

### **Les lycées d'enseignement professionnel**

La commune dispose également de deux lycées d'enseignement professionnel de compétence du Conseil Régional, tous deux situés dans le centre de la ville :

- Le LEP Elsa-Triolet, rue des Écoles, propose des filières liées aux métiers du tertiaire administratif et du commerce : il a accueilli 416 élèves en 2008 ;
- Le LEP Philibert-Delorme, construit sur une parcelle communale rue Jules-Ferry, dispense un enseignement axé sur les filières du bâtiment : il a accueilli 398 élèves en 2008. Il intègre une salle de sport ouverte aux associations sportives pour la pratique de l'escalade

### **Les maisons de quartier**

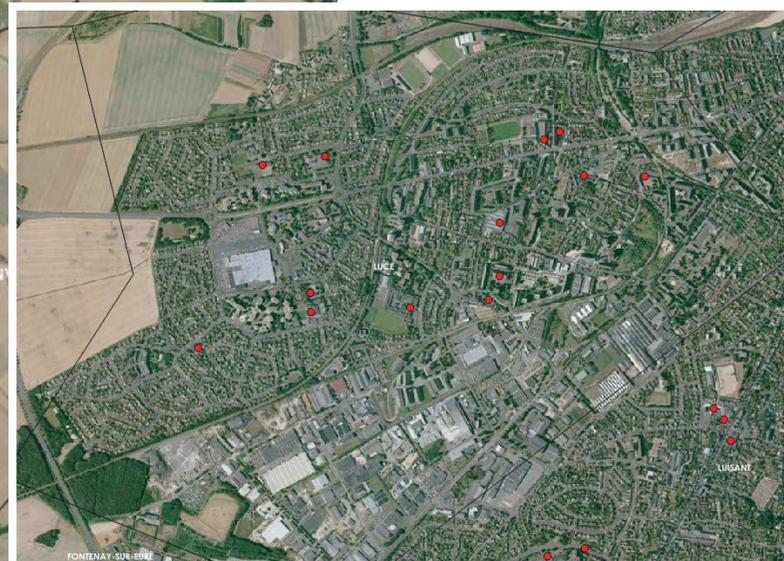
En dehors des horaires scolaires, outre les activités sportives, culturelles et de loisirs proposés dans les différents équipements communaux, les enfants des collèges et des lycées bénéficient de maisons de quartiers récemment converties en centres sociaux.

Ces équipements sont bien répartis sur l'ensemble de la Commune avec :

- le centre Doisneau au centre, proche du LEP Philibert-Delorme,
- Le Clos Margis au nord, à proximité du collège Edouard-Herriot,
- l'annexe Finistère à proximité du collège « Les Petits-Sentiers »,
- l'annexe Guynemer-Clémenceau dans le quartier situé en limite Est qui porte le même nom.

Les jeunes peuvent également pratiquer de nombreuses activités sportives avec notamment « *Faites du Sport* » qui encadrent les 13-17 ans aussi bien que de nombreuses autres activités animées par un réseau associatif très actif sur la ville.

## L'offre d'équipements scolaires et périscolaire sur le pôle urbain et à Lucé



### **Les équipements sportifs et de loisirs**

La ville dispose de nombreuses installations dédiées à la pratique sportive, tant en extérieur qu'en intérieur, avec trois grands complexes sportifs, une salle des sports de 900 m<sup>2</sup>, un terrain pour le hockey sur gazon, un boulodrome et une salle de danse.

Le complexe des Petits Sentiers regroupe :

- le gymnase communal Léo-Lagrange avec une salle des sports de 900 m<sup>2</sup> et une salle polyvalente de judo, hockey, basket, volley, gym,...
- le stade des Petits Sentiers où se pratique le football avec un plateau multisports, un terrain en herbe et un demi-terrain en herbe,
- un projet de terrain synthétique est en cours.

Le complexe François-Richoux situé en plein cœur de ville accueille les installations les plus anciennes avec :

- trois salles de sports et un gymnase,
- une piste d'athlétisme, un plateau d'activités en enrobé, un terrain engazonné
- deux clubs house.

Le complexe Jean-Boudrie constitue un pôle sportif et de loisirs majeur pour la commune qui complète les installations de Mainvilliers avec la piscine des Vauroux. Il regroupe :

- 1 salle de sports
- 2 terrains de football en herbe, 1 terrain stabilisé, 1 stand de tir
- des vestiaires, 1 club house, 1 salle de réunion et 1 tribune de 1 700 places,
- 1 complexe de tennis avec 5 terrains extérieurs et 5 terrains couverts (dont 6 en terre battue), 1 club house.

Le boulodrome Jean Esnault dispose de cinq terrains d'entraînement et de trois terrains réglementaires pour la compétition.

La salle de danse René Faurieux.

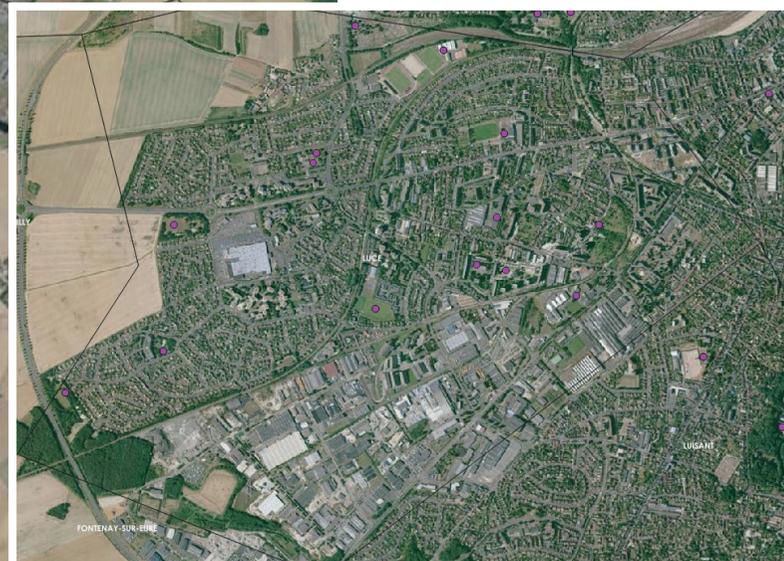
La salle Philibert-Delorme, située au sein du LEP du même nom, offre un espace sportif de 900 m<sup>2</sup> ouvert aux associations avec mur d'escalade.

### **La Plaine de jeux des Carreaux**

Aménagée en limite sud-ouest de la commune, la plaine de jeux des Carreaux offre un vaste espace de loisirs et de détente de trois hectares et demi complété d'une ferme pédagogique et du centre aéré les Carreaux. Elle constitue avec le complexe Boudrie l'un des deux pôles sportifs et de loisirs majeur de la commune.

Dédié aux loisirs, ce site aurait avantage à s'étendre sur les parties naturelles de la commune telles que le Bois Héreau aujourd'hui clôturé et inaccessible.

## L'offre d'équipements sportifs sur le pôle urbain et à Lucé



## Les équipements culturels

La ville dispose d'équipements culturels très attractifs dont le rayonnement s'étend aux communes voisines : ces équipements regroupés dans le centre-ville contribuent largement à son animation.

La politique culturelle de la ville se déploie avec pour objectif principal l'ouverture de la culture à l'ensemble des Lucéens autour d'activités ciblées notamment en direction des jeunes.

- **Le centre culturel**  
Récemment rénové, le centre culturel est fréquenté à 60% par des Lucéens. Il dispose d'une grande salle de spectacle de 600 personnes, d'un foyer-bar et de trois salles en sous-sol.

- **Le conservatoire**  
Aménagé dans l'ancienne mairie de Lucé située rue de la République, le conservatoire de musique. Son attractivité à l'échelon intercommunal ne s'est jamais démentie puisque de nombreux habitants des communes alentour le fréquentent.

Une ouverture sur les écoles a été mise en place au travers des classes à horaires aménagés pour la musique avec l'école Jean Jaurès et le Collège Les petits Sentiers en ZEP.

- **La médiathèque**  
Ouverte en 2002, la médiathèque se développe sur 1 800 m<sup>2</sup> avec quatre espaces, jeunesse, adultes, musique et un espace public numérique très pratiqué : elle compte 3 600 adhérents dont 2 000 Lucéens, parmi lesquels la moitié n'utilise que le multimédia. Espace multi-média ouvert à tous, elle est dotée d'un catalogue informatique consultable dans chaque section sur des postes informatiques, ou à distance par internet pour les abonnés. Un plan lecture a par ailleurs été mis en place en liaison avec les écoles.

### **Les équipements sociaux et médico-sociaux**

- Les équipements et services sociaux et médico-sociaux

La commune est dotée d'équipements et services sociaux et médico-sociaux qui s'adressent à tous les Lucéens, quelque soit leur âge ou leur situation : CCAS, centre de PMI, centre médico-social, Point Info Familles etc. La ville compte par ailleurs douze médecins généralistes, deux cabinets infirmiers, cinq pharmacies et un laboratoire d'analyses médicales.

- Les structures et services à destination des personnes âgées

La commune gère la résidence Maurice Langlet, structure non médicalisée située dans le secteur des Arcades, allée de Rouergue.

En accompagnement du maintien des personnes âgées à leur domicile, des services sont assurés par des associations locales : portage des repas gérés par l'ADMR Perche 28, aides à domicile, soins infirmiers, aides ménagères par le CODAPA ou ADomicile28, travaux à domicile avec l'association *Trait d'Union* de Lucé.

- 2 foyers d'hébergement pour les personnes en difficulté et une aire d'accueil des gens du voyage.

Destinés à l'hébergement temporaire de personnes à faibles ressources moyennant des loyers modérés, ces deux foyers, propriété d'habitat Eurélien, sont gérés par le COATEL (Comité d'accueil des travailleurs en Eure-et-Loir) :

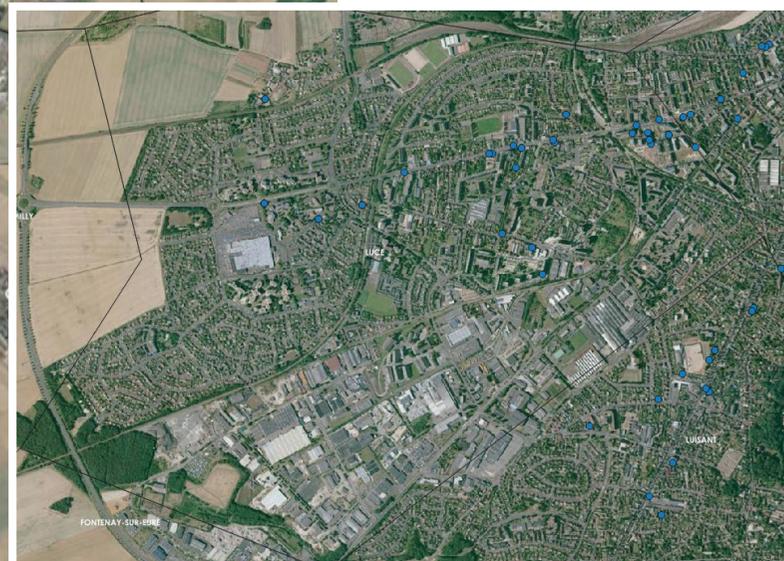
Une aire d'accueil des gens du voyage a été aménagée en 1995 pour 30 places.

### **Les équipements administratifs**

Ces services se répartissent principalement sur 2 sites :

- le centre historique regroupe les principaux services administratifs avec l'hôtel de Ville ou encore la poste ;
- les Arcades regroupent d'autres services avec la Trésorerie, une annexe de la poste, etc.

## L'offre d'équipements de santé sur le pôle urbain et à Lucé

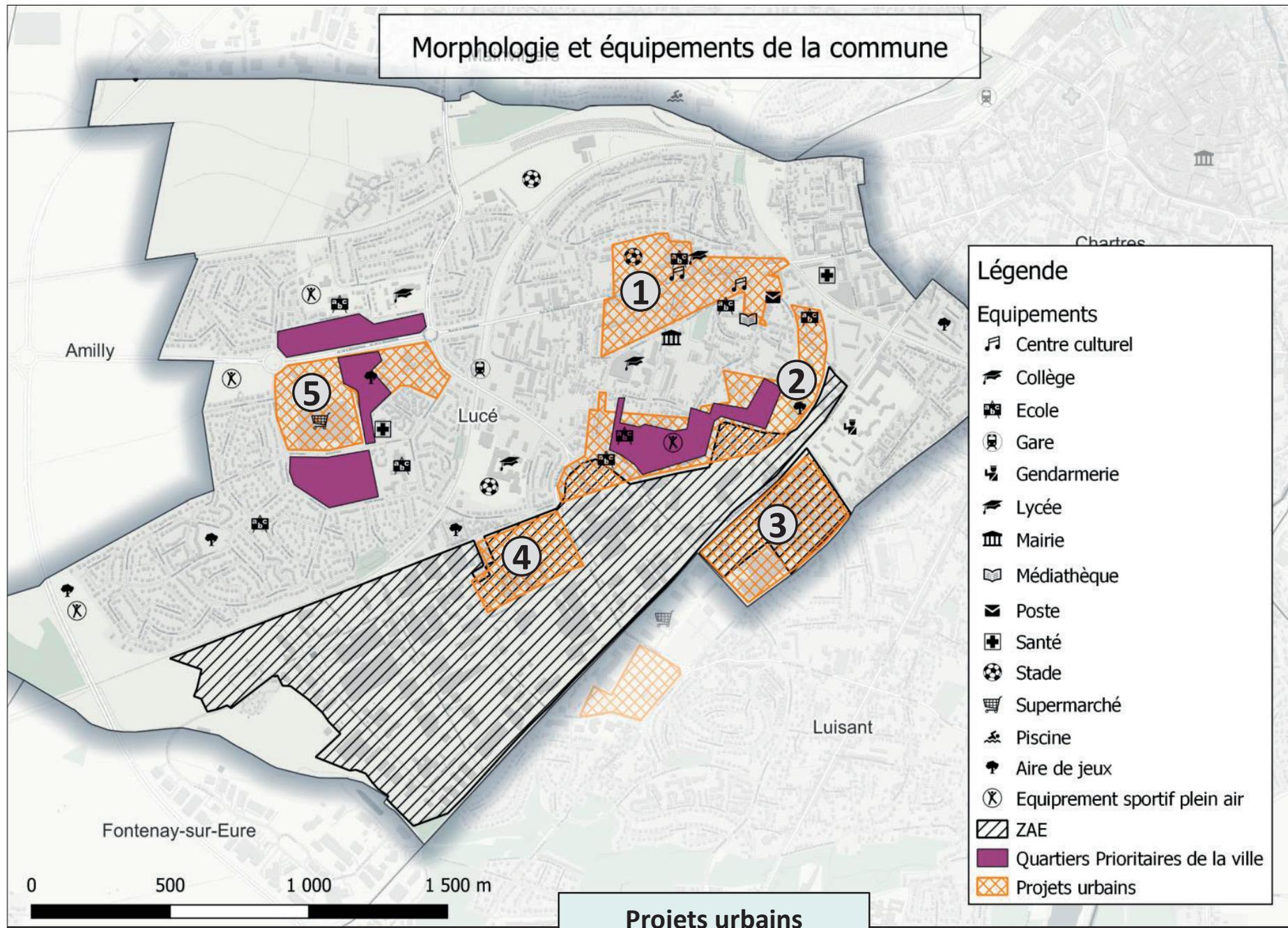


## L'offre d'équipements de services sur le pôle urbain et à Lucé



# CARTE DE SYNTHÈSE DES ÉQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : SCHÉMA DIRECTEUR DES MOBILITÉS ACTIVES / Phase 1 : DIAGNOSTIC



## 2.5.2. Position de Lucé dans le pôle urbain

En se basant sur l'analyse des gammes d'équipements réalisées par l'Insee, le positionnement de Lucé au sein de l'agglomération montre un important retard en termes de gamme de proximité.

La gamme intermédiaire est en effet bien alimentée sur la commune notamment grâce aux commerces de la zone d'activités (enseignes de meubles, d'équipements pour la maison, etc.), mais aussi grâce à certains services publics tels que la gendarmerie ou encore le centre des finances publiques.

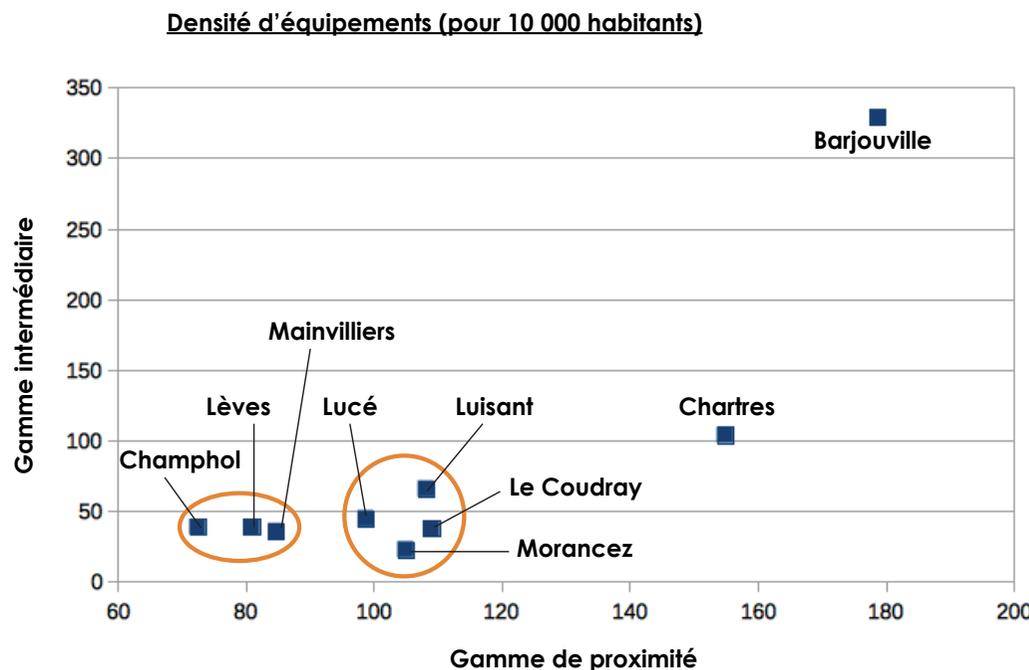
Avec 99 équipements pour 10 000 habitants, la commune offre une gamme de proximité bien inférieure à Chartres avec 155 équipements sur le même ratio. Lucé est en dessous de la moyenne des pôles urbains. Ce résultat nécessite de s'interroger sur l'augmentation de l'offre en équipements de proximité et de leur organisation.

<u>Pour la gamme de proximité</u>	
Barjouville	179
Chartres	155
Le Coudray	109
Luisant	108
Morancez	105
Lucé	99
Mainvilliers	85
Lèves	81
Champhol	72
<b>Moyenne 110</b>	<b>densité d'équipements (pour 10 000 habitants)</b>

**Exemple :**  
Bureau de poste, maçon, menuisier, plombier, coiffure, restaurant, agence immobilière, épicerie, boulangerie, boucherie, fleuriste, école élémentaire, médecin, infirmier, pharmacie, taxis, boulodrome, tennis, terrain de sport, salle de sport ...

<u>Pour la gamme intermédiaire</u>	
Barjouville	329
Chartres	104
Luisant	66
Lucé	45
Champhol	39
Lèves	39
Le Coudray	38
Mainvilliers	32
Champhol	23
<b>Moyenne 79</b>	<b>densité d'équipements (pour 10 000 habitants)</b>

**Exemple :**  
Police, gendarmerie, banque, supermarché, librairie, magasin de vêtements, équipements du foyer, électroménager, articles de sports, quincaillerie, station service, école maternelle, collège, psychologue, laboratoire d'analyses médicales, bassin de natation ...

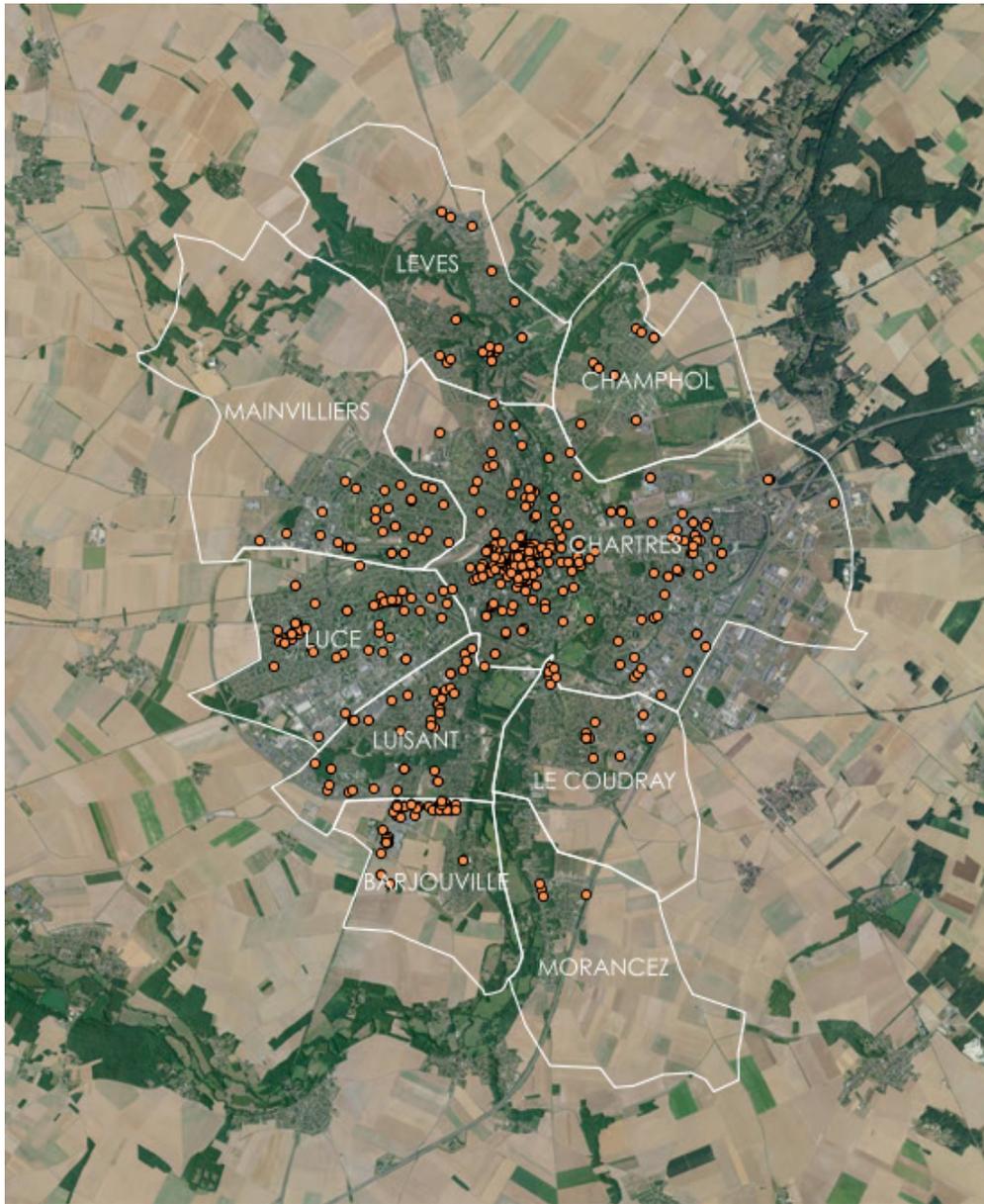


### Focus : Les gammes d'équipements l'INSEE

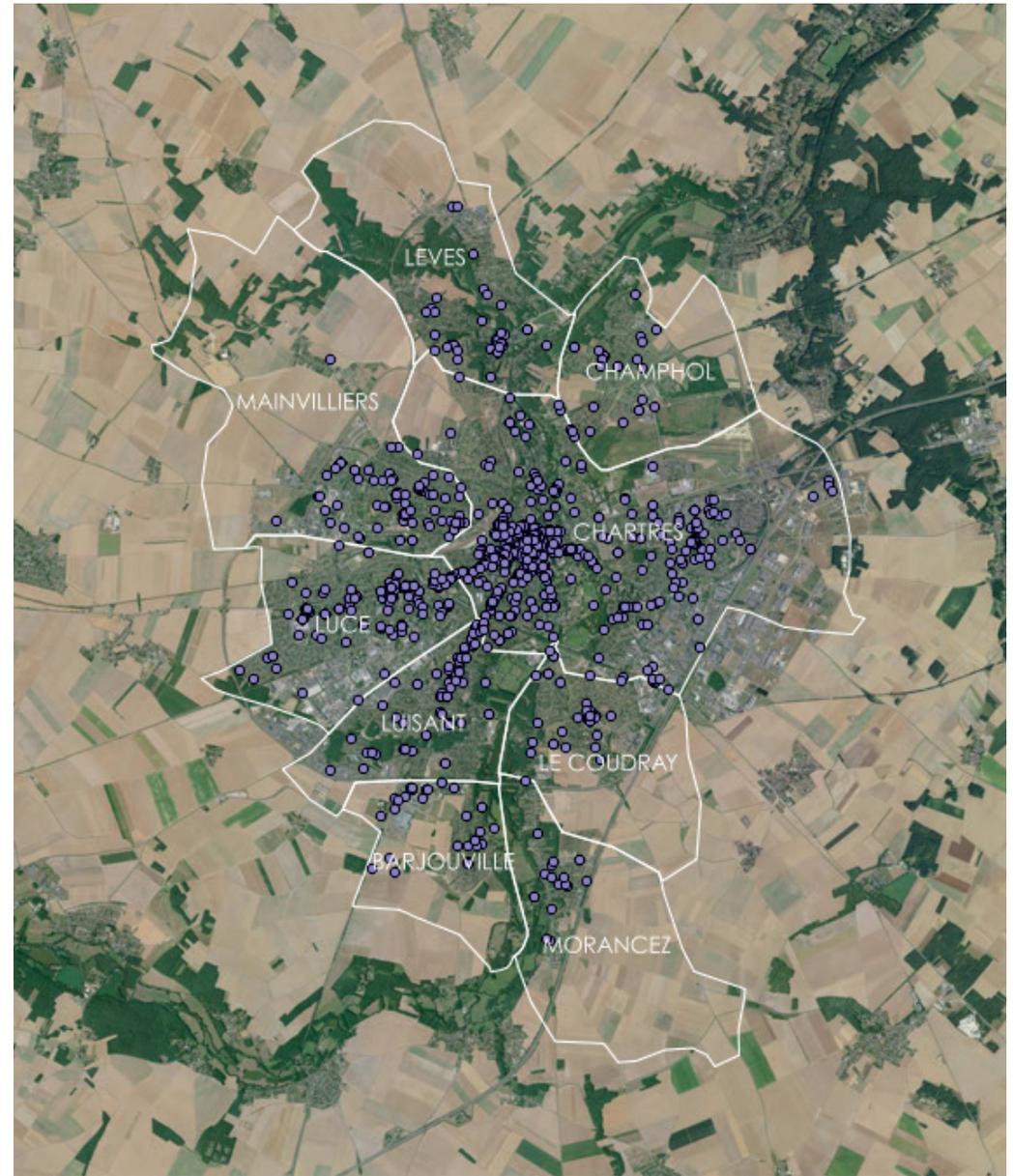
La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes.

La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes.

Source : INSEE



Répartition des équipements intermédiaires sur les pôles urbains de l'agglomération



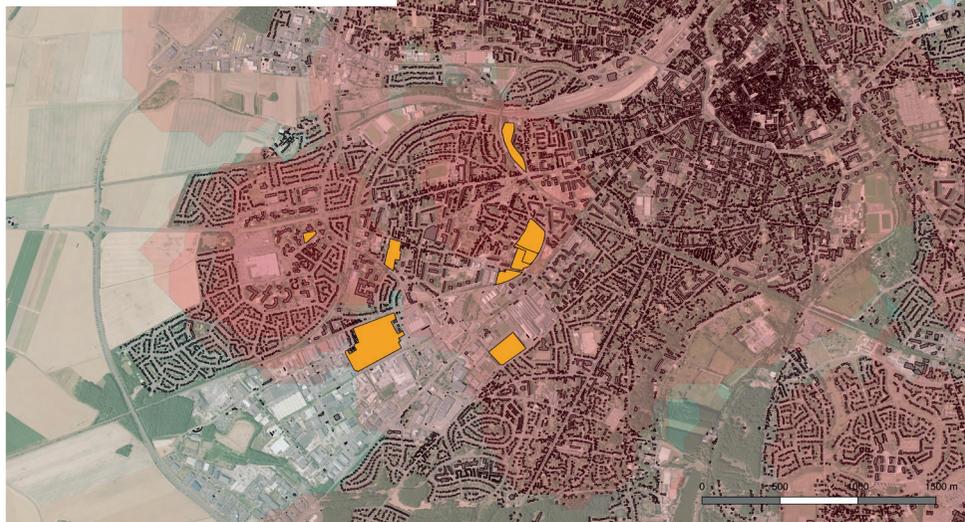
Répartition des équipements de proximité sur les pôles urbains de l'agglomération

## Accessibilité aux équipements par rapport au temps de parcours

### Services

8 minutes à pied pour rejoindre

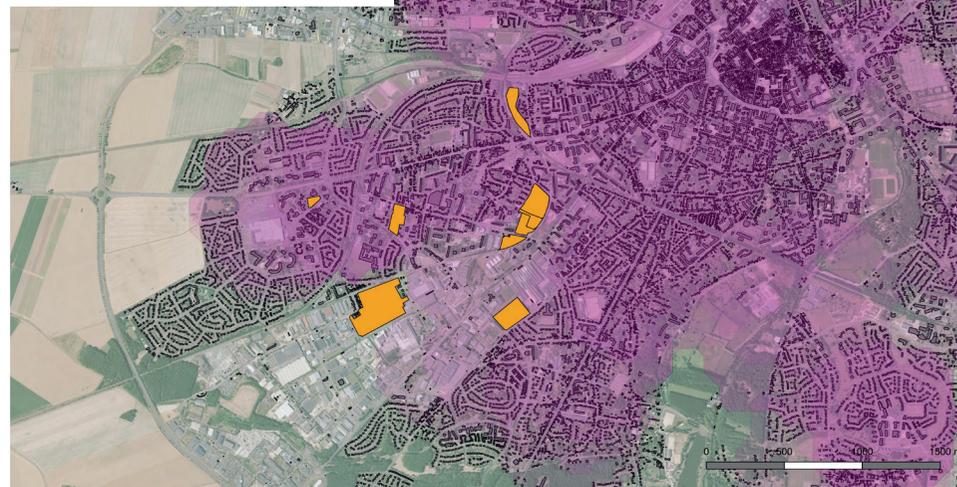
- Les garderies
- Les restaurants
- Les coiffeurs



### Santé

8 minutes à pied pour rejoindre

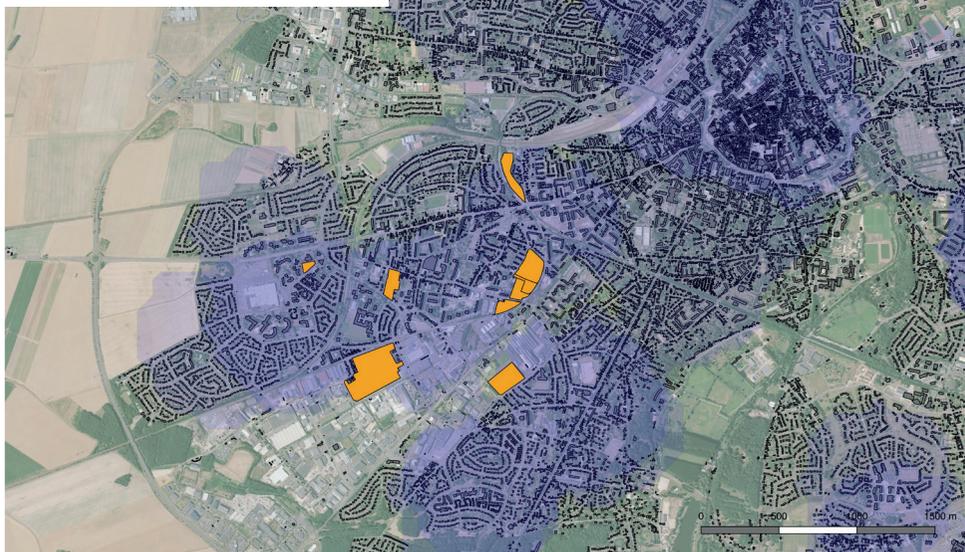
- les pharmacies
- les infirmiers
- les médecins
- les kinés



### Scolaire

8 minutes à pied pour rejoindre

- Écoles maternelles
- Écoles élémentaires



### Commerces

8 minutes à pied pour rejoindre

- les épiceries
- les boucheries
- les boulangeries
- les librairies



## **Accessibilité aux équipements par rapport au temps de parcours**

Les cartes précédentes illustrent l'accessibilité à des équipements prédéfinis en fonction d'un temps de parcours de 8 minutes à pied. Plus les zones de couleur sont foncées, plus le secteur est proche des équipements analysés. Cette première analyse permet notamment de faire ressortir certains secteurs de centralité tels que le *Géant Casino* ou encore la rue de la République.

L'étude des quatre typologies d'équipements : services, santé, scolaires et commerces montre que les quartiers pavillonnaires ouest et nord-ouest ainsi que la zone d'activités sont les plus éloignés des équipements. Concernant les secteurs de renouvellement urbain, certains sites, dont la SCAEL sont également éloignés des équipements précédemment mentionnés.

Cette première analyse soulève l'enjeu de la répartition des centralités sur le territoire ainsi que de leur organisation.

## 2.5.3. Les centralités commerciales

### Les pôles d'attraction et les centralités

#### La rue de La République

Lucé est une ville qui s'est urbanisée selon le principe du zonage où les quartiers mono-fonctionnels se côtoient sans que son centre n'ait en parallèle véritablement évolué.

Le centre-ville est aujourd'hui constitué du tissu formé par les rues les plus anciennes et se développe de part et d'autre de la rue de la République.

C'est en bordure de cette portion centrale de la rue de la République que se retrouvent les commerces qui forment un front presque continu, et sur les rues transversales et arrières que sont regroupés les équipements culturels de la ville, la mairie, les principaux services administratifs et sociaux ainsi que plusieurs équipements scolaires.

Une séquence « commerciale » à l'ouest a vu se développer des services principalement liés à l'automobile, Côté Chartres, une nouvelle séquence voit l'installation de services bancaires ou d'assurances vers le nouveau quartier du « Carré d'Or ».

Avec la place du 19-mars-1962, la rue de la République constitue un espace public majeur pour la ville : son réaménagement d'ensemble se heurte à la difficulté de mise en œuvre des reculs d'alignement portant la voie à 24 mètres et qui affectent les deux côtés de la rue.

Les manifestations exceptionnelles, telles que la fête foraine, s'installent sur le parking de la place du 19-mars-1962 et le marché hebdomadaire se déroule sur la rue des Écoles.

#### La rue du Maréchal Leclerc

Il s'agit de la deuxième centralité repérée à Lucé. Dans une moindre mesure que sur la rue de la République, les commerces et services se sont implantés le long de cet axe majeur en porte d'entrée de Chartres. Tabac, coiffeur, supérette ou encore services médicaux desservent cet axe et captent aussi bien une clientèle de proximité qu'une clientèle de passage.

#### Le Vieux Puits et les Arcades

Par ailleurs, des petits pôles d'attraction et d'animation se sont formés au sein des quartiers résidentiels :

- proche du *Géant Casino*, le secteur des Arcades ne constitue pas un deuxième centre, mais regroupe de nombreux services et des commerces de proximité,
- le petit pôle Foreau-Vieux Puits s'offre comme un centre de quartier qui regroupe lui aussi les principaux commerces de proximité.

## Services et équipements de proximité à retenir

Une identité urbaine à mieux révéler en renforçant l'offre d'équipements de proximité

Des secteurs ouest et nord-ouest éloignés des équipements et des services de proximité

Les sites de renouvellement urbain hétérogènes en termes de desserte par les équipements de proximité

Quatre centralités implantées sur la commune dont le fonctionnement reste à préciser

## 2.6. Accessibilité & transports

### 2.6.1. Accessibilité routière et ferroviaire

#### Les transports individuels

Le territoire communal est desservi par deux artères principales sur un axe nord/ouest soit :

- L'avenue/rue de la République
- La rue du Maréchal Leclerc

La RD105 constitue l'artère principale sur un axe nord/sud. Elle est notamment utilisée comme « itinéraire bis » de la rocade chartraine lorsque celle-ci est encombrée, ce qui est souvent le cas !

Ce réseau principal est relayé par un réseau secondaire irriguant les quartiers et permettant de les relier.

Les comptages de 2015 (carte à la page suivante) indiquent les trafics moyens journaliers ouvrables (TMJO) suivant :

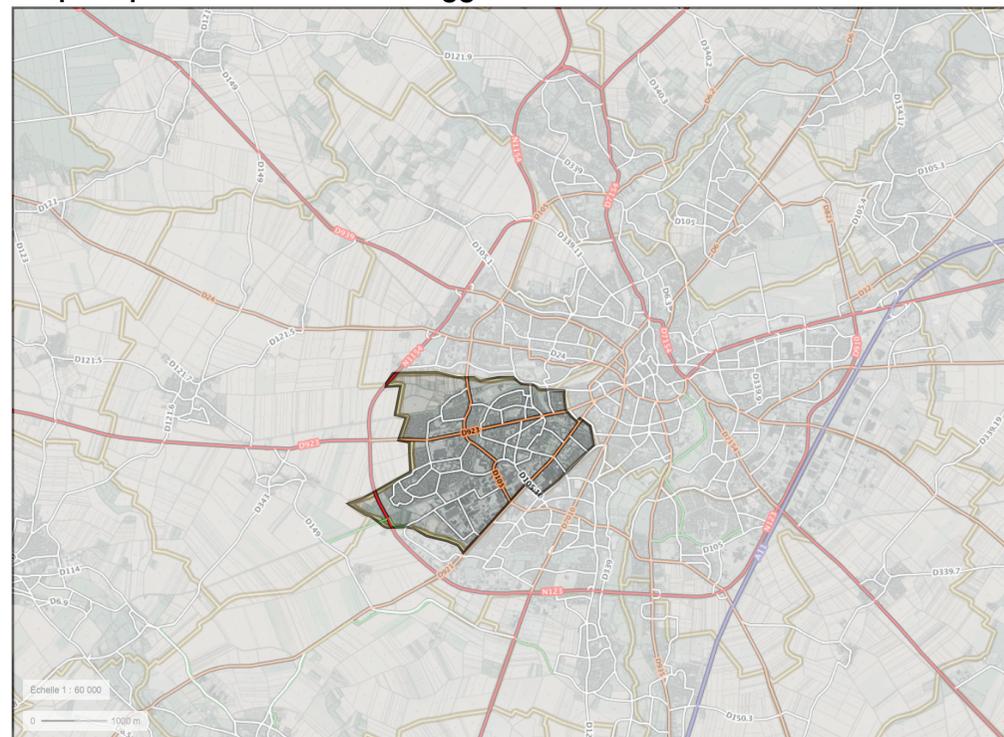
	ouest -> est	est -> ouest
rue de la République	4300 à 5000	4200 à 5200
rue de Maréchal Leclerc	3700 à 4400	2000 à 4200
	nord -> sud	sud -> nord
D105	3200 à 5800	2700 à 5400

Le flux routier est conséquent sur ces axes pouvant rendre difficile, voire hostile, la circulation des piétons et des cycles.

Il faut noter que le projet de mise en concession de la RN1154 permettra de fluidifier le trafic en captant une partie des usagers traversant actuellement Lucé afin de contourner la rocade.

De manière sensible les circulations sur les axes nord/sud semblent manquer de lisibilité. Il pourrait être intéressant de profiter des futures mutations de la zone d'activités et du territoire en général pour créer de nouvelles perméabilités nord/sud et également pour apaiser les certains tronçons des artères principales.

#### Les principaux axes routiers de l'agglomération chartraine



### Voirie Comptages et Vitesses juillet 2015

- Moins de 50 véhicules / jour
- 51 à 100 véhicules / jour
- 101 à 500 véhicules / jour
- 501 à 2 000 véhicules / jour
- 2 001 à 5 000 véhicules / jour
- Plus de 5 000 véhicules / jour

Traffic Moyen Jour Ouvré  
 X.XXX TM/Jour  
 Vitesse moyenne relevée XX km/h  
 Part de véhicules > 6 m de longueur  
 Traffic à l'heure de pointe du matin  
 Traffic à l'heure de pointe du soir

Comptages et mesures de vitesse réalisés en août et septembre 2014



## Les transports collectifs

### Le réseau ferré lucéen

#### La gare de Chartres

Lucé bénéficie d'une proximité stratégique avec la gare TER et multimodale de Chartres. plus de 11 000 voyageurs transitent chaque jour par la gare de Chartres, qui constitue la première gare TER de la région Centre-Val de Loire en termes de trafic de voyageurs.

La gare de Chartres rejoint d'importants pôles d'emplois tels que Le Mans ou encore la région parisienne dont le terminus est Paris-Montparnasse. Le projet d'envergure du pôle gare en cours de réalisation et dont la livraison totale est estimée pour 2030 permettra de mettre en convergence et cohérence les différents modes de déplacements. Il s'agira de créer une véritable plateforme intermodale où tous les modes de transport se compléteront. C'est tout un quartier qui verra le jour à terme grâce à la construction de logements, commerces, services, etc.

Certains quartiers de Lucé bénéficient d'une véritable proximité avec la gare constituant un atout immobilier majeur. C'est le cas notamment du Carré d'Or où les habitants peuvent rejoindre la gare en moins de 10 minutes à vélo ou environ 15 minutes à pied. Pour les quartiers les plus éloignés, les lignes 4 et 6 du réseau Filibus rejoignent toutes deux la gare.

#### La halte ferroviaire de Lucé

Ouverte en mars 2000, la halte de Lucé est desservie par les trains de la ligne Chartres/Courtalain (8 trains allers – retours / jour). La fréquentation moyenne journalière qui était d'environ 100 voyageurs / jour en octobre 2000 est estimée à 400 voyageurs / jour en 2006 (source SCOT)

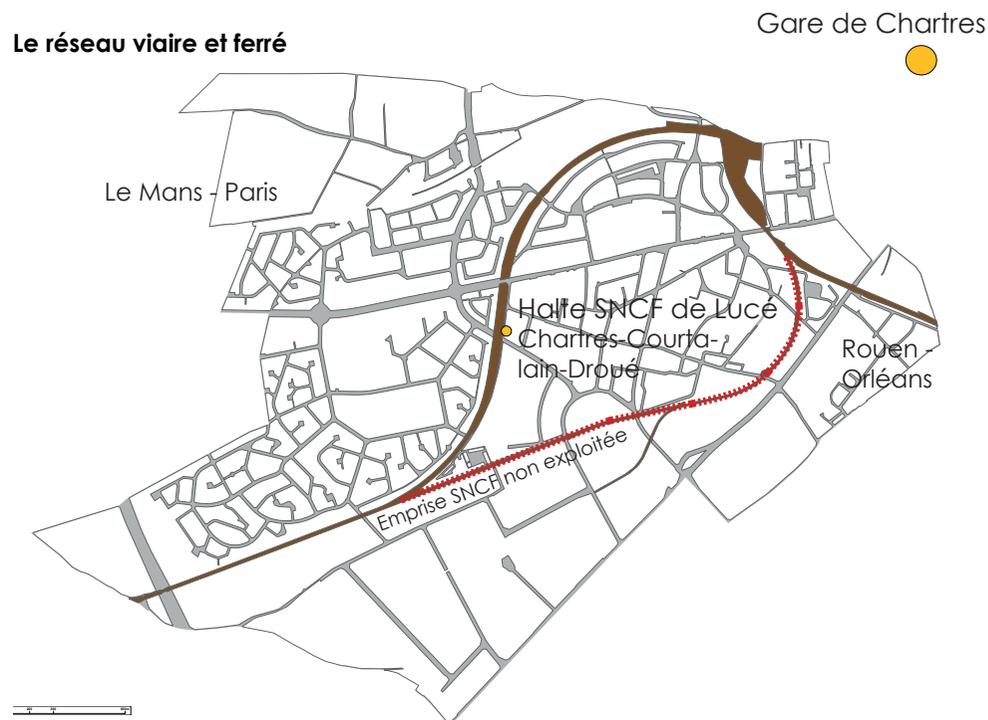
La nature de ces déplacements est due pour :

- 40% aux études (desserte du lycée Sylvia Montfort et collège des Petits Sentiers)
- 50% au travail
- 10% à d'autres motifs (loisirs, visites,...)

et 30% environ des voyageurs sont en correspondance à la gare de Chartres.

Sur l'ensemble des flux entre la zone de la halte et celle de la gare de Chartres (principalement voitures particulières, mais également transport en commun en bus), la part de transport par train est de 2%.

### Le réseau viaire et ferré



Cette faible utilisation du transport ferré est due à :

- des difficultés d'accès à la halte (uniquement à pied),
- un nombre limité de trains (8 par jour),
- l'absence d'intégration tarifaire bus/train,
- l'absence de correspondance horaire train/bus et la non proximité des arrêts de bus à la halte
- l'absence de parking public pour les voitures à proximité de la halte.

## Le réseau de Bus

L'exploitation du réseau de transports urbains FILIBUS est confiée à *Chartres Métropole Transports*.

Lucé est actuellement desservie par les lignes 4 et 6 du réseau Filibus :

- la ligne n°4 Lucé les Carreaux – Chartres la Madeleine dessert la rue de la République et assure une boucle au sein des quartiers Ouest et vers le centre commercial et la zone d'activités,
- la ligne n°6 Lucé Bourgogne – Chartres Beaulieu dessert les quartiers sud d'est en ouest,
- la ligne n°10 Luisant / Lucé / Mainvilliers / Chartres,

## Le Bus à Haut Niveau de service

Le plan de déplacements urbains (PDU), tel qu'il a été arrêté par le Conseil communautaire de Chartres métropole en 2014, s'articule autour de 4 axes, dont celui visant à améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs en les rendant plus attractifs et performants, tout en renforçant leur confort et leur accessibilité.

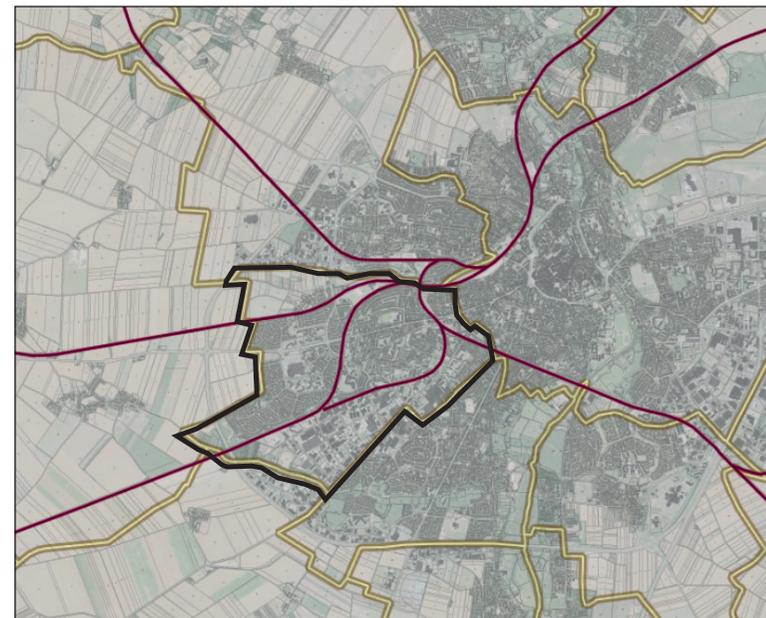
L'ambition affichée se traduit par des actions concrètes en faveur de la mobilité des personnes comme la création d'un Pôle d'Échange Multimodal positionné en gare de Chartres (le projet « Pôle Gare ») et la mise en œuvre de deux lignes de BHNS.

Ces deux lignes, en correspondance au pôle d'échange multimodal, desserviront les quartiers à forte densité de population et les principaux lieux d'activité.

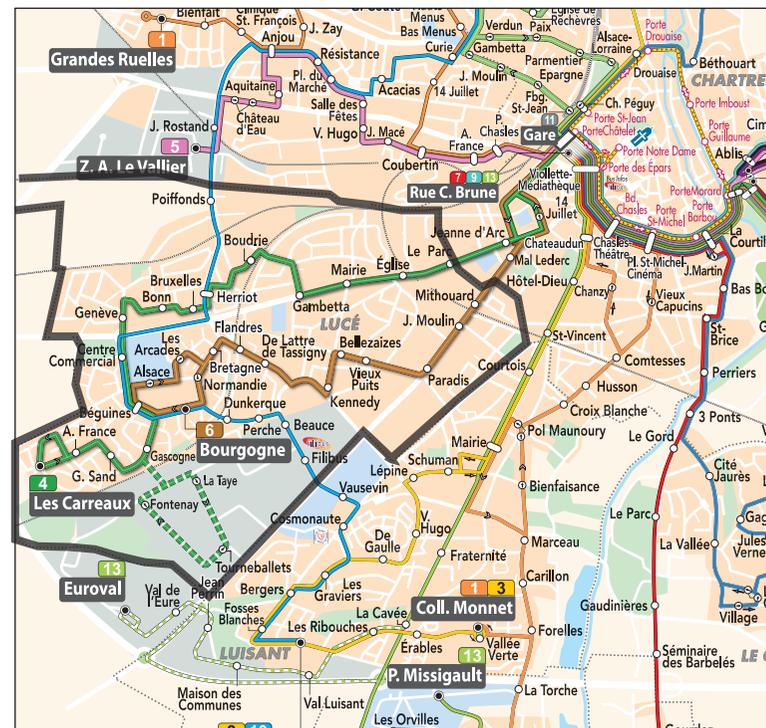
Ce projet tient compte de la fréquentation actuelle du réseau et de la fréquentation supplémentaire attendue au regard des importants projets de développement urbain prévus. Les lignes à haut niveau de services changeront l'image des transports collectifs dans l'agglomération.

Les quatre branches de BHNS prévues au PDU répondent aux besoins de mobilité très importante de la population. En effet, leur tracé reprend en grande partie celui des principales lignes du réseau FILIBUS, les n° 4, 5, 6 et 8, qui représentent à elles seules 56% du trafic global du réseau TC.

La branche Sud-Ouest dessert la commune de Lucé, les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, « Le Vieux Puits » et « Bruxelles-Arcades-Béguines », de nombreux établissements scolaires et le principal centre commercial (Géant) de la moitié Ouest de l'agglomération. L'itinéraire non finalisé aujourd'hui, reprend une partie de la ligne 4, première ligne du réseau en termes de fréquentation et pour partie la ligne 6, troisième du réseau.



Le mail ferré à Lucé



Le réseau de bus à Lucé



## 2.6.2. L'offre de stationnement sur le domaine public

La ville dispose de nombreux emplacements de stationnement. Le stationnement s'organise autour de parkings aménagés aux abords des lieux d'attraction :

- dans le centre sur la place du 19-mars-1962 (150 places)
- aux entrées des pôles loisirs, plaine de jeux des Carreaux, Centre aéré des Carreaux, stade Boudrie,
- aux abords des équipements tels que le conservatoire, les écoles,...

Des places sont également aménagées en bordure de la chaussée sur les axes commerçants :

- en bordure de la rue de la République (160 places)
- aux abords des petits pôles commerciaux de quartier, rue du Maréchal Leclerc, parking rue François Foreau, ...

La quasi totalité de la commune offre du stationnement gratuit sans limite de durée à l'exception de la rue Rabuan-du-Coudray en zone bleue (zone à disque) afin de permettre aux riverains de se garer plus facilement.

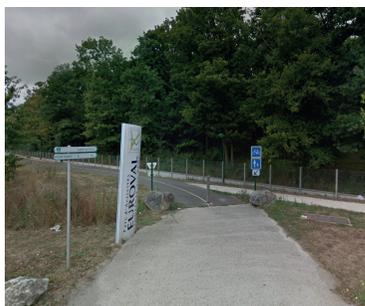
Lucé souffre cependant d'une saturation de son stationnement due :

- aux voitures ventouses ;
- aux aires de covoiturage apparues naturellement qui accueillent les véhicules des actifs venant travailler à Chartres et n'utilisant pas les stationnements payants du centre de Chartres ;
- au stationnement des riverains.

## 2.6.3. Les modes de déplacements cycles et piétons

La commune dispose d'un réseau de pistes et voies cyclables dont les principales sont localisées sur le plan à la page suivante :

- bandes cyclables le long de la rue de la République ;
- pistes «mixtes» dans le cadre de l'aménagement du parc d'activité Euroval
- Pistes «mixtes» le long de certaines voies ferrées :
  - l'allée des Peupliers ;
  - la Savetterie ;
  - au sud du Carré d'Or.



Pistes et voies cyclables à Lucé

### Chemins ruraux / sentiers pédestres / pistes cyclables (hors couloir de courtoisie)

Dénomination	Longueur (m)
Allée Edouard Manet	125
Allée entre l'impasse Jacques Lecœur et la rue François Mattéi	90
Allée piétonne de la rue de Bruxelles aux Arcades y compris souterrain	275
Allée piétonne de la rue Saint Georges sur Eure à l'avenue de la République	50
Allée piétonne des Arcades au giratoire de l'Europe	235
Allée piétonne des Tennis du stade Jean Boudrie à la rue Louis Vayssié	185
Allée piétonne entre la rue de Poiffonds et l'avenue de l'Europe	65
Allée piétonne entre la rue de Rome et la rue de Bruxelles	80
Allée piétonne entre la rue de Rome et la rue de Paris	80
Allée piétonne entre la rue de Rome et l'impasse de Bruges	130
Allée piétonne entre la rue des Castors et la rue de la République	30
Allée piétonne entre la rue des Chênes et l'allée piétonne banlieue 89	50
Allée piétonne entre le hameau de l'Artois et la rue de Touraine	50
Allée piétonne entre le hameau du Lyonnais et la rue de Normandie	60
Allée piétonne entre l'impasse de Barcelone et la rue de Vienne	75
Allée piétonne entre l'impasse de Paris et l'avenue de l'Europe	20
Allée piétonne entre l'impasse de Valence et la rue de Copenhague	50
Allée piétonne entre l'impasse Emile François et la rue Jean Boudrie	30
Allée piétonne square d'Auvergne	175
Allée piétonne square de Bretagne	100
Allée piétonne square de Gascogne	700
Allées piétonnes entre la Cité des Petits Sentiers - Flandres Dunkerque - rue du Perche	85
Allées piétonnes entre la rue de Paris et la rue de Londres	135
Allées piétonnes entre la rue du Maine, le giratoire de l'Europe et la rue de la République	75
Chemin de Poiffonds	440
Chemin piétonnier "Banlieue 89"	1 270
Chemin rural 12 d'Amilly à Luisant	615
Chemin rural 15	445
Chemin rural 17 de Saint-Georges à Chartres	1 045
Chemin rural 34 dit de la Crétonnière	1 050
Chemin rural 35 dit des Monts d'Ouerray	650
Chemin rural 36 d'Amilly à Poiffonds	820
Chemin rural 37 d'Amilly à Chartres	1 030
Chemin rural dit chemin perdu	175
Chemin rural dit de Maussin	375
Mail des 4 saisons	55
Piste cyclable avenue de la République	500
Piste cyclable avenue de l'Europe	845
Piste cyclable Rode - rue de la Taye	510
Piste cyclable rue de la Taye - rue du Maréchal Leclerc	1 000
<b>Total (m) =</b>	<b>13 775</b>



**Plan  
des pistes  
cyclables**  
zone urbaine  
de l'agglomération chartraine

- LÉGENDE**
- Zones 30 (double sens cyclable)
  - Zones 20 (partage de la rue)
  - Pistes cyclables
  - Pistes ou chemins mixtes (piétons, vélo)
  - Bandes cyclables
  - - - Pistes en projet
  - Passerelles
  - Parcs et espaces verts
  - Parcs d'activités économiques
  - L'Eure
  - Autoroute A11



**la Maison du Vélo**  
Ouverture en septembre 2012 de la Maison du Vélo de Chartres métropole, dans le bâtiment central de la gare de Chartres.  
Prestations proposées : locations de courses ou de longue durée de vélos enfants ou adultes, vélos de ville ou de loisir, vélos à assistance électrique, ainsi que tous les accessoires associés (casques, sièges enfants, remorques...)



**Abri Vélo**  
Chartres métropole gère un abri-vélo couvert et fermé au pied de la gare de Chartres. Il est ouvert à tous les habitants des communes de Chartres métropole. 112 emplacements sont disponibles.

**Infos pratiques**  
**Inscription**  
Police Municipale de Chartres  
2 rue Chanzy (permance de 9h à 12h et de 14h à 17h - tél. : 02 37 23 42 72)  
**Pièces à fournir**  
- Justificatif de domicile de moins de 6 mois.  
- Pièce d'identité.  
- Identification du vélo (n° de série du cadre - marque - modèle).  
- Caution de 15 euros pour l'obtention du badge.



Plan national vélo

Plan Vélo de la Région Centre-Val-de-Loire

Schéma Directeur Cyclable du Département de l'Eure-et-Loir

Plan Vert de la Métropole de Chartres

En matière de politique de développement des déplacements cyclables, Lucé est concernée par différents plans et schémas directeurs.

Localement :

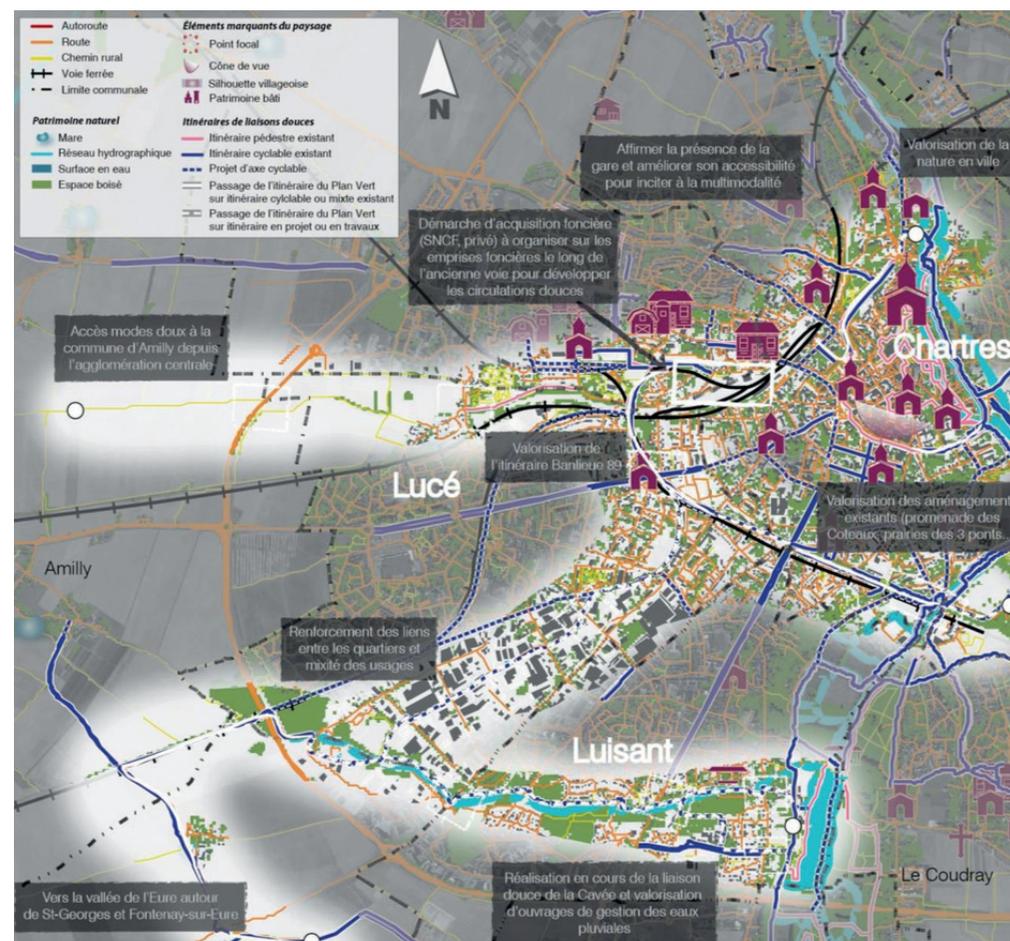
Source : SCHÉMA DIRECTEUR DES MOBILITÉS ACTIVES  
Phase 1 : DIAGNOSTIC

Le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres Métropole adopté en 2013 dispose d'un volet *liaison douce*. Lucé est concernée par la fiche n°4.2.b «Le centre urbain» prévoyant de nouvelles voies cyclables le long des axes ferrés et de la rue du Maréchal Leclerc. L'aménagement de ces nouvelles liaisons offre plusieurs intérêts :

- mobilité : en intensifiant le réseau de mobilités douces sur la commune ;
- patrimoine : ces nouveaux tronçons sont pensés en fonction de repères patrimoniaux remarquables (cathédrale, église de Lucé, maisons bourgeoises, etc) ;
- paysage : en proposant différentes ambiances à la fois urbaines et rurales.

A l'échelle communale, Lucé a engagé la réalisation d'un schéma directeur des mobilités actives dont l'approbation est prévue pour la fin d'année 2023. Le diagnostic du schéma directeur est consultable en annexe du PLU. Cependant, la synthèse des enjeux est proposée à la page suivante :

Plan Vert 2013 - Chartres Métropole



## Légende

 Centralités de rencontre où conforter les équipements, stationnements vélo et services, la convivialité

 Principale zone d'emplois à relier

 Projets urbains structurants

### Modes Actifs :

 Liaisons actives existantes

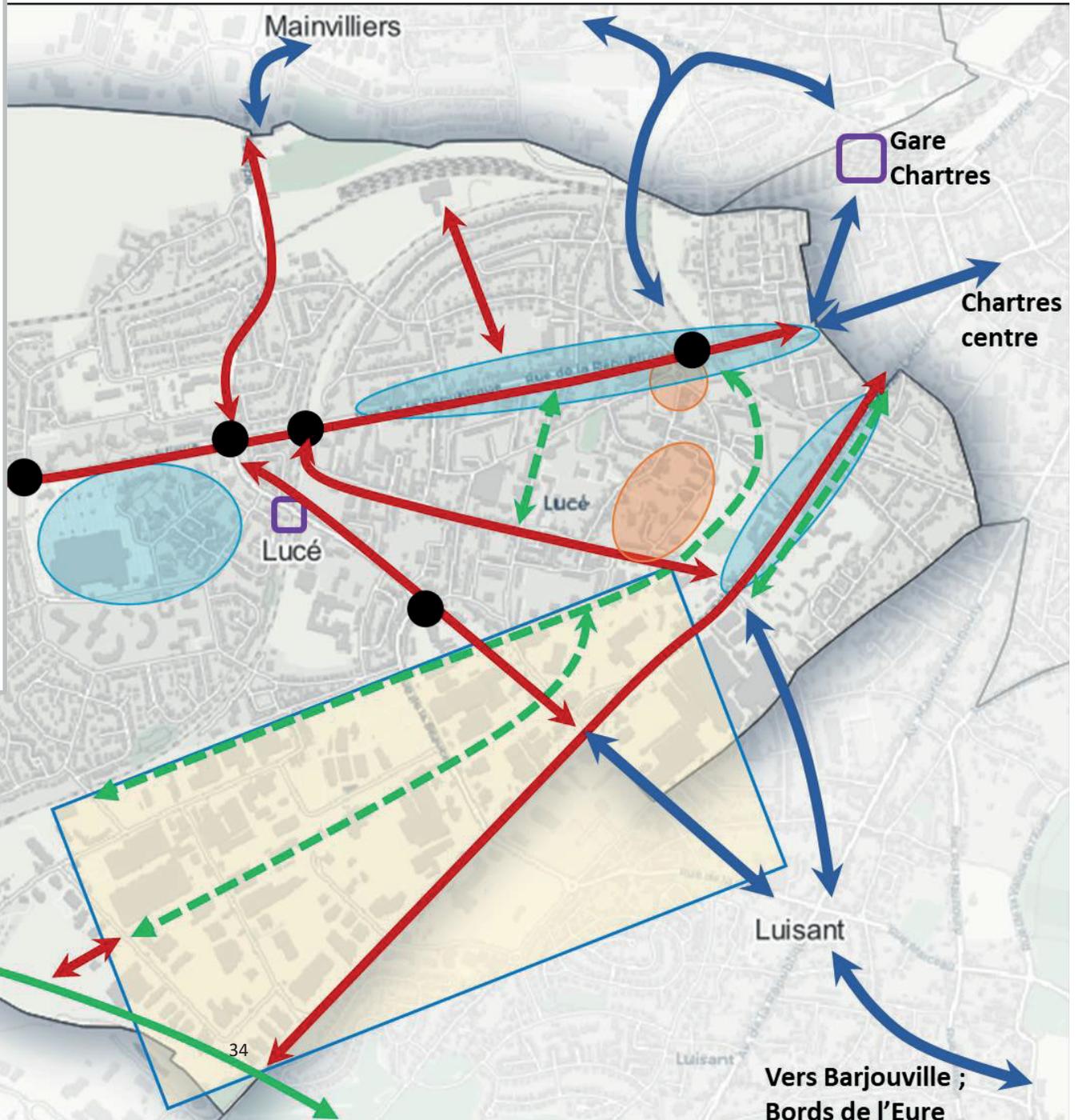
 Liaisons actives en cours de projet ou réalisation

 Enjeux de liaisons communales directes et sécurisées à réaliser pour les collégiens, actifs, habitants

 Enjeux de liaisons intercommunales

 Points noirs à traiter : discontinuités, franchissements, ronds-points...

 Intermodalité :  
Intermodalité vélo + train existante ou à renforcer (infrastructures + box vélo)



## Accessibilité et transport à retenir

Des trafics routiers denses sur les artères principales

Un manque de visibilité et de perméabilité sur les axes nord/sud

Du stationnement sur l'espace public gratuit, mais qui arrive à saturation

Proximité des gare et halte SNCF

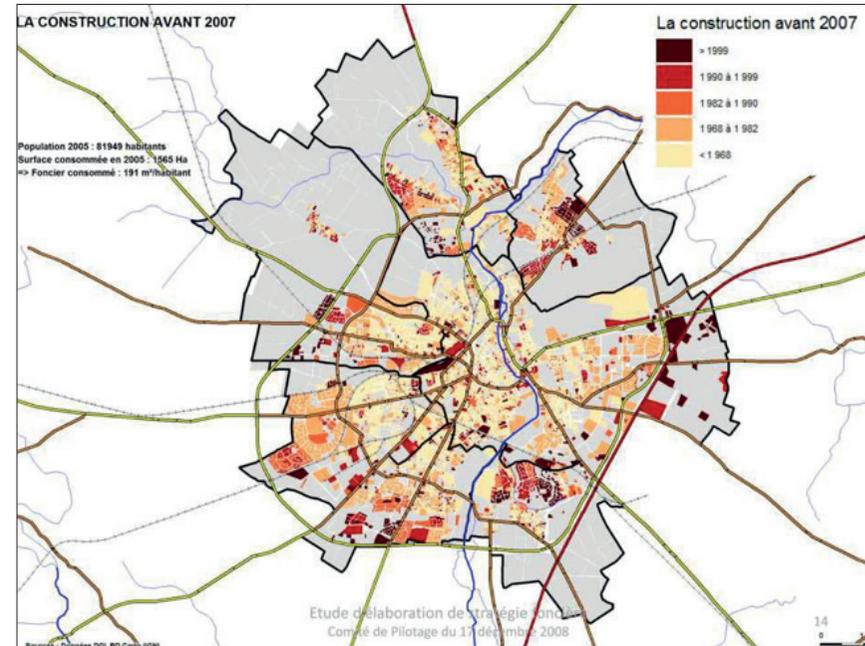
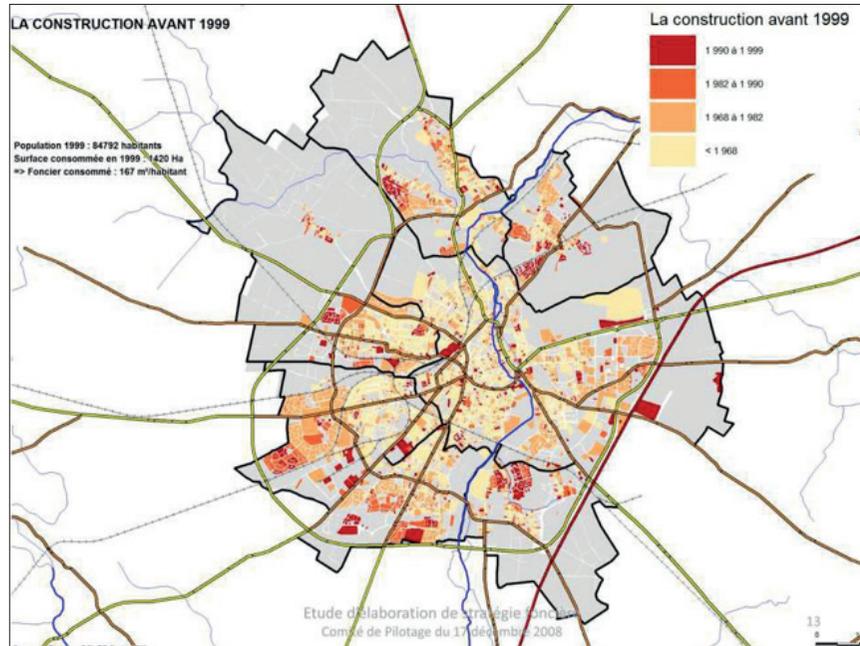
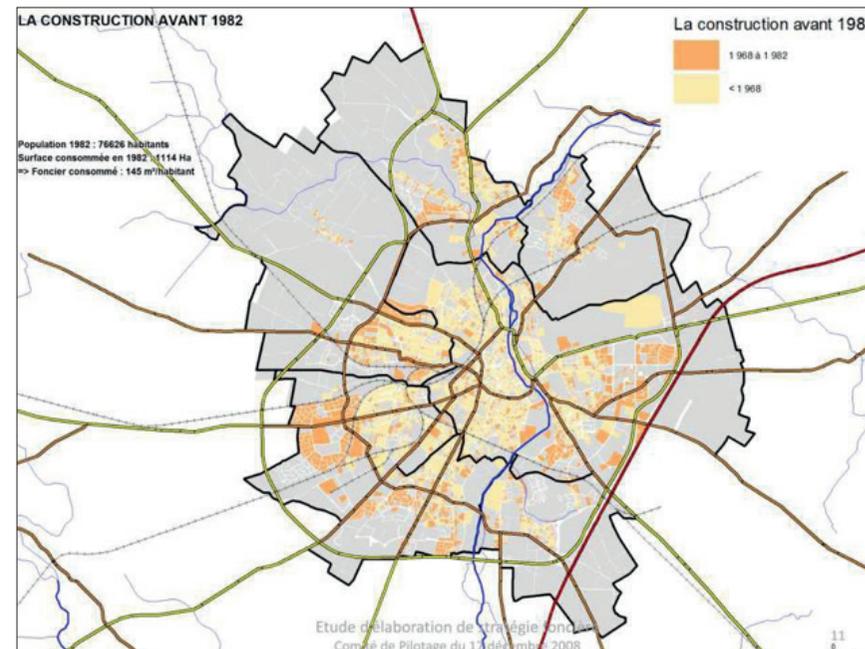
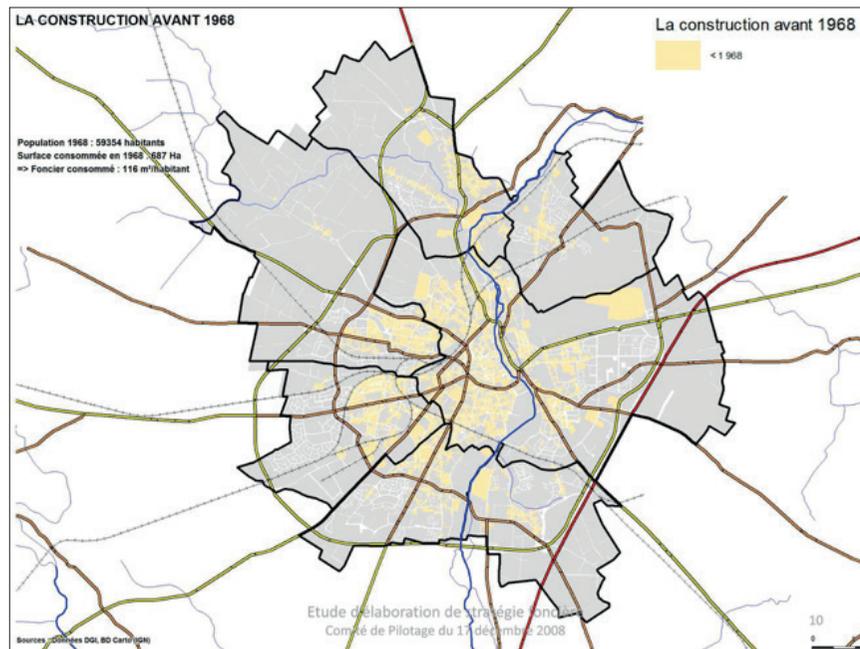
Une desserte locale de bus bientôt améliorée par le BHNS

Un réseau de liaisons actives à renforcer



**3. TROISIÈME PARTIE**  
**État initial de l'environnement**





Sources : Chartres Métropole - Etude d'élaboration de stratégie foncière – Quelleville - 17 décembre 2008

# 3.1. Organisation et paysage urbain

## 3.1.1. Les étapes de l'urbanisation

Le tissu urbain s'est développé au coup par coup. L'une des étapes phare résulte en grande partie de l'importante période de décentralisation industrielle impulsée dans les années 60 qui entraîna la relocalisation des grandes industries en périphérie de la région parisienne.

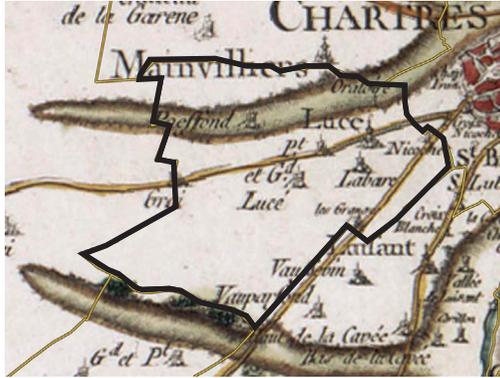
La commune aménagera de nouveaux immeubles marqueurs de modernité à l'époque ainsi qu'un grand nombre d'habitats ouvriers. L'aménagement des tissus pavillonnaires marque une deuxième étape forte dans le développement urbain de la commune. La frange ouest du territoire est urbanisée en quasi totalité entre les années 70 et 90.

Entre 1962 et 1975, Lucé double sa population et devient la localité la plus peuplée de l'agglomération chartraine avec 13 700 habitants.

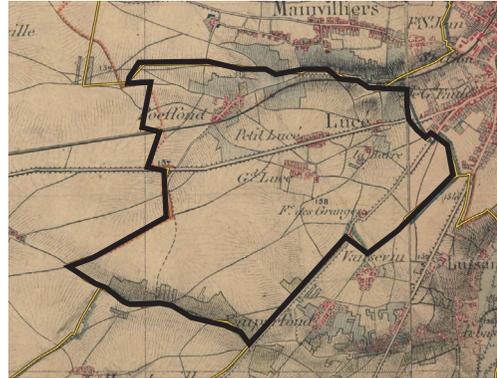
Les aménagements des années 2000 montrent un urbanisme plus modéré avec de petites opérations ou des constructions ponctuelles dans le tissu bâti. Il ne s'agit plus de répondre à une demande de masse.



## Les étapes de l'urbanisation



Carte de Cassini



Carte de l'état major (1820-1866)



Photo aérienne  
env. 1980



Photo aérienne  
env. 1960



Photo aérienne  
env. 1990



Photo aérienne  
env. 1975



Photo aérienne  
env. 2000

### 3.1.2. Des infrastructures routières et ferroviaires ayant conditionné le développement urbain

Les quatre voies de chemin de fer qui traversent le territoire communal représentent des linéaires aux franchissements très réglementés et contraignants qui participent à l'isolement de portions de la ville entre les Arcades et le centre-ville (en dehors de la liaison de la rue de la République), entre les équipements sportifs et le centre, entre la zone industrielle et le reste de la ville au nord, ainsi qu'entre la zone agricole et la ville.

Cette coupure est particulièrement présente sur la ligne SNCF Paris-Bordeaux encaissée qui a longtemps servi de limite « naturelle » au développement du bourg puis de la ville.

Par ailleurs, les nombreux passages à niveau pourraient contrarier ponctuellement la circulation automobile, mais la très faible fréquence de passage des trains rend négligeable ce type d'impact.

La réalisation de la rocade (RN 123 et RN 1154) qui permet le contournement ouest intègre définitivement l'ensemble du territoire communal au sein de l'agglomération chartraine.

### 3.1.3. Une absence d'identité du centre et d'espaces publics fédérateurs

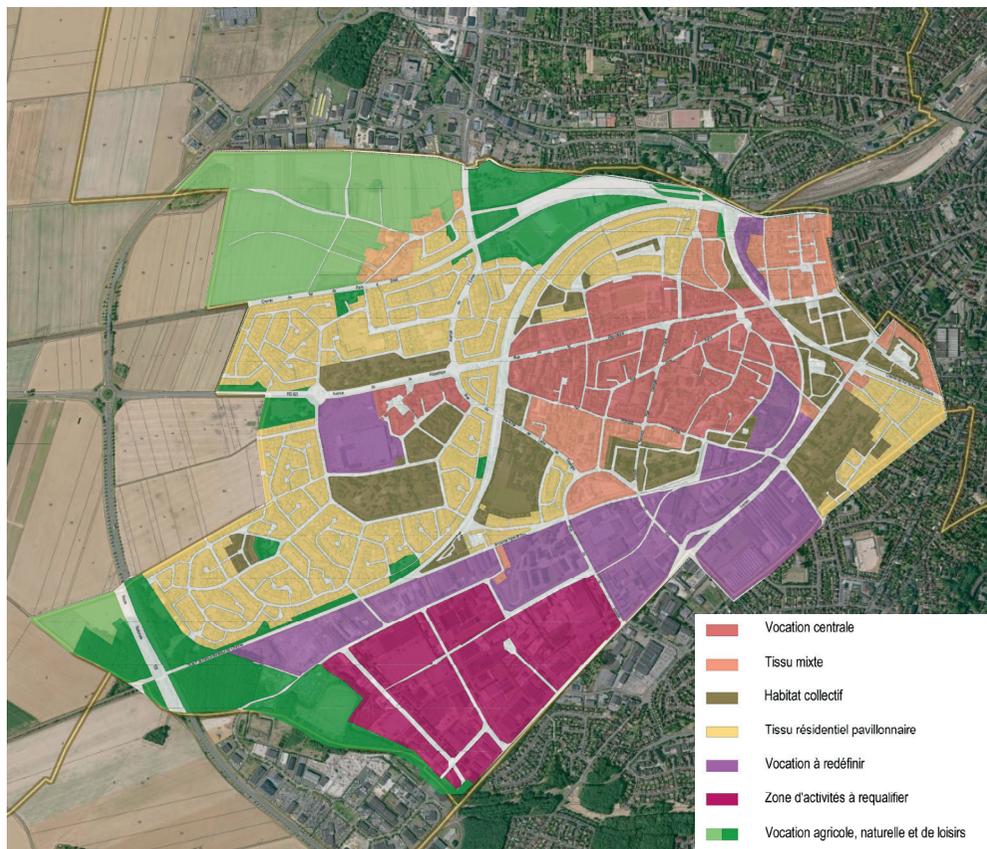
À l'exclusion des espaces centraux aux abords de l'église et de l'ancien cimetière ainsi que de quelques squares de quartier, la ville ne possède pas de véritables places et les rues qui desservent les quartiers pavillonnaires apparaissent indifférenciées.

Le centre qui se développe sur les rues historiques autour desquelles s'est formé le hameau initial n'a pas évolué en même temps que la ville se constituait.

À la croisée des voies les plus anciennes, la place centrale accueille les édifices importants de la commune et notamment le centre culturel Edmond-Desouches ayant fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation. La place est aménagée comme un vaste carrefour avec parking central et ne constitue aujourd'hui pas un véritable cœur de ville à proprement parler.

### 3.1.4. Un tissu bâti en patchwork

#### 1. Les formes urbaines



Ces étapes marquées d'une urbanisation au coup par coup ont induit un tissu urbain en «patchwork et chacune correspond à des formes bâties particulières (centre ancien traditionnel, secteur pavillonnaire des années 70, grands ensembles, zone industrielle etc.) et leur succession sans trop de cohérence ont conduit à un manque de lien entre ces tissus.

Il est aujourd'hui évident que les prochaines opérations devront être pensées à l'échelle de la ville ou au moins du quartier et non plus à l'échelle de l'opération même afin d'apaiser ces transitions urbaines

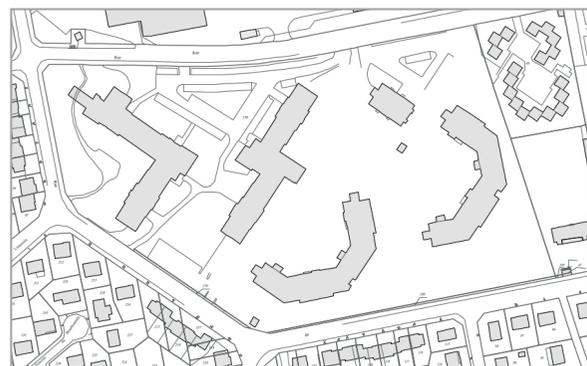
Lucé porte les traces de son urbanisation récente où les différentes phases de construction s'offrent comme autant d'entités :

- le tissu de faubourg autour du centre ancien à l'est,
- les lotissements pavillonnaires qui s'étendent au nord et à l'ouest,
- les opérations d'habitat collectif réparties sur le territoire dans les quartiers résidentiels,
- le quartier industriel qui se développe au sud.

Sur les 606 hectares que comporte la commune, 73 % du territoire sont aujourd'hui consacrés au tissu résidentiel, 20 % à la zone d'activités et 7% au milieu agricole.

Et alors que la maison individuelle ne représente que 37,6% de l'ensemble des logements de la commune (pour près de 60% de collectif), les quartiers pavillonnaires s'étendent sur plus de la moitié de la surface bâtie résidentielle de la commune.

Tissu collectif



Tissu mixte



Tissu dense de centre-ville



Tissu pavillonnaire



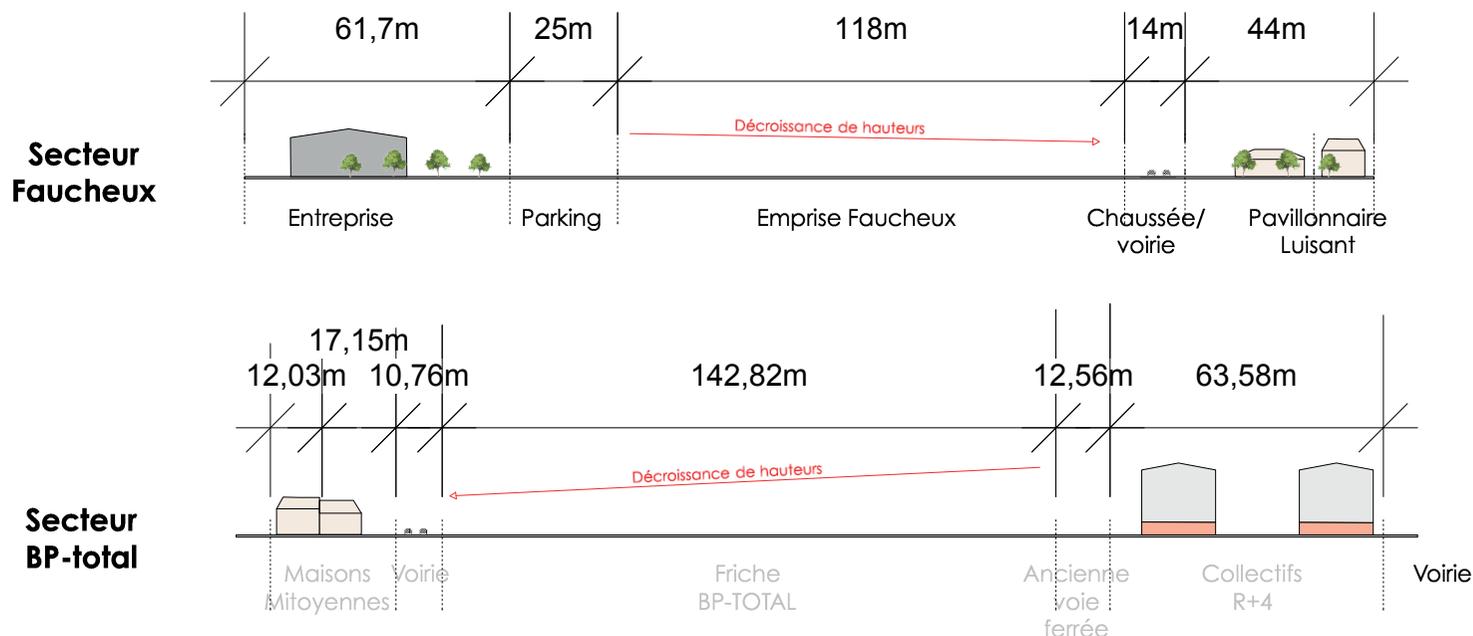
## 2. Hauteur des constructions

La mise en cohérence des tissus bâtis de la commune passera par la maîtrise des hauteurs sur l'ensemble du territoire.

Les coupes ci-contre montrent d'importantes différences de niveaux de part et d'autre de secteurs considérés en renouvellement urbain. Certains de ces secteurs sont à la frontière entre plusieurs tissus bâtis tel que le site *Faucheux* situé entre un secteur d'activité économique et un secteur pavillonnaire.

La carte des hauteurs à la page suivante montre de véritables disparités entre les quartiers d'habitation de Lucé. Cela se traduit par des hauteurs allant de R+1 (ou R + C) dans le pavillonnaire, à R+4 et R+5 sur les résidences Jean Moulin et Vallée Mithouard, mais également R+7 sur les Béguines, R+8 sur le hameau des Barres ou R+10 sur la rue du Paradis.

Il s'agira de connecter les quartiers avec des transitions de hauteurs harmonieuses et d'améliorer la qualité paysagère et architecturale de la commune.



Coupes sur certains secteurs de renouvellement urbain



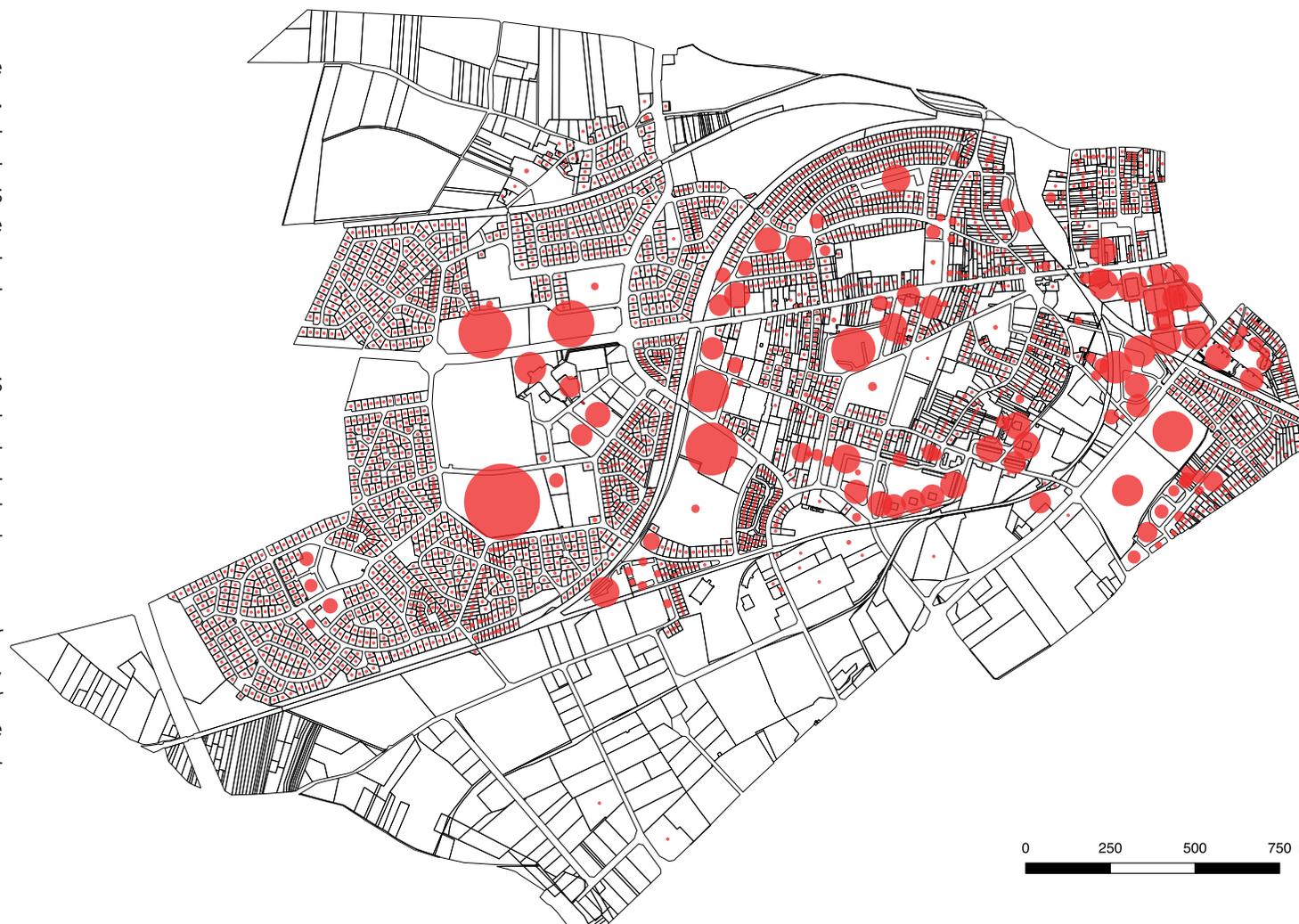


### 3. La densité de logements

Lucé est la deuxième ville la plus dense démographiquement en Eure-et-Loir. La carte ci-contre représente les densités de logements, densités constituées à partir du nombre de logements rapporté à la superficie de la parcelle (densité nette). Ici également, les typologies de bâtis sont facilement identifiables.

Les opérations des grands ensembles offrent une densité d'habitat importante, mais utilisent une surface non bâtie également conséquente. À contrario, les secteurs pavillonnaires utilisent moins d'espace, mais n'apportent qu'un logement sur la parcelle.

Une fois encore et afin d'harmoniser l'ensemble des quartiers d'habitation, les futures opérations devront tenir compte des densités appliquées sur le quartier afin d'assurer des formes et implantations bâties cohérentes.



### 3.1.5. Les paysages d'entrée de ville

La commune est située en frange ouest du pôle urbain de l'agglomération de Chartres Métropole. Il s'agit d'une porte d'entrée à la frontière entre rural et urbain permettant de rejoindre le centre de l'agglomération. L'analyse ci-dessous, séquence la rue de la République, porte d'entrée principale de la commune. Il apparaît évident que cet axe manque de lisibilité notamment lors de l'entrée dans le cœur urbain

de Lucé où les formes et apparences des fronts bâtis sont très hétérogènes. Dans le but d'améliorer l'espace public et la qualité paysagère du centre urbain, la requalification de cet axe apparaît comme un objectif central.



**Une véritable transition entre l'espace rural et l'espace urbain**

**Une entrée sans transition dans le cœur de ville, sans aucune annonce**

**Une artère commerciale difficilement identifiable (route large, bâti de faubourg hétérogène, etc.)**

### 3.1.6. Le patrimoine

Lucé a longtemps été une commune rurale agricole avant l'arrivée des grandes industries des années 60-70.

Le centre-ville et le quartier de Poiffonds accueillent les habitations les plus anciennes de la commune. Ces logements traditionnels sont des éléments historiques patrimoniaux pour la commune.

Du village et des hameaux initiaux, il subsiste quelques éléments d'intérêt qui constituent le patrimoine architectural en tant que témoins culturels de la ville :

- l'église Saint-Pantaléon, à l'angle des rues de la République et Jules-Ferry, annonce le centre et son clocher est un point focal,
- l'ancien cimetière rue Jules-Ferry,
- l'ancienne mairie rue de la République, dans laquelle a été installé le conservatoire,
- le hameau de Poiffonds avec un ensemble de fermes encore en activité et de bâti resté d'apparence rurale.

Par ailleurs, des vestiges archéologiques de l'époque gallo-romaine ont été recensés en plusieurs lieux de la ville et des cônes de protection des axes de visibilité de la cathédrale de Chartres ont été définis.



### 3.1.7. Les vues sur la cathédrale

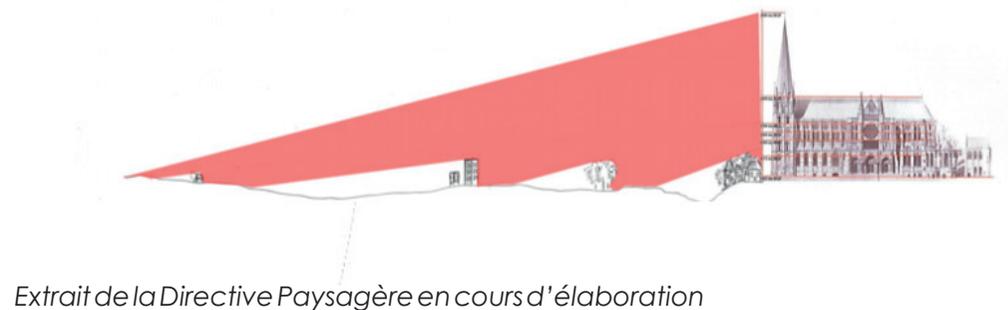
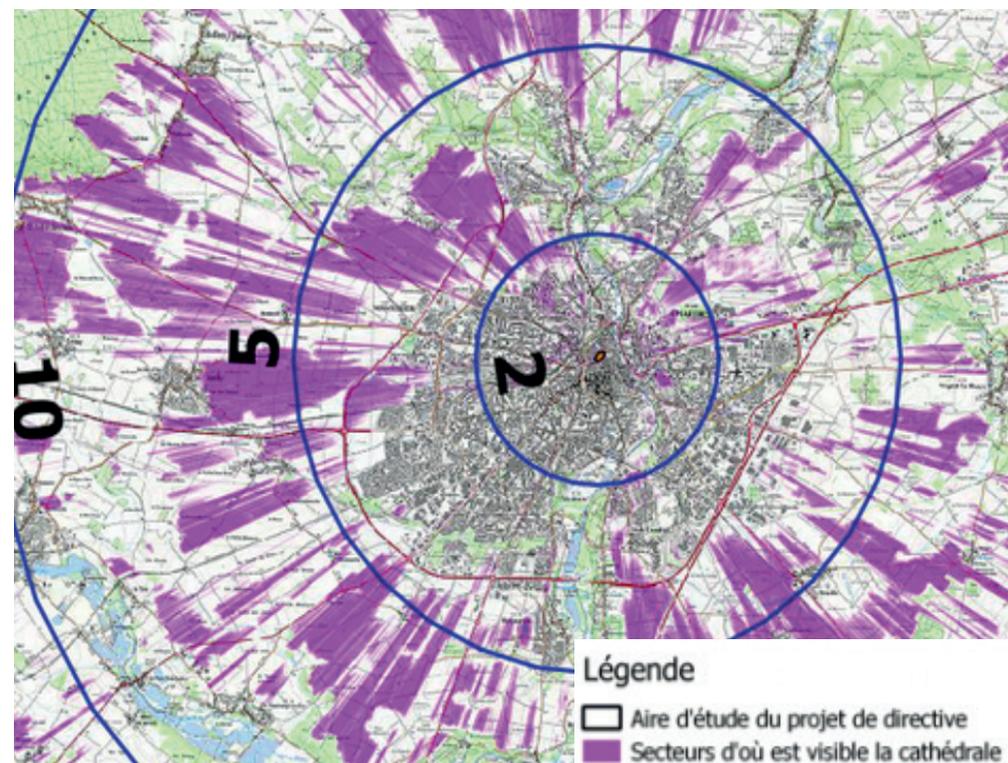
L'enjeu patrimonial suscité par les vues de la cathédrale Notre-Dame de Chartres a conduit entre 1997 et 2004, à la création d'une directive paysagère, outil de protection issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages. Cette étude a permis de poser des bases de réflexion qui, en 2017, ont été exploitées à nouveau dans la construction d'une directive paysagère sur la protection des vues à courte, moyenne et longue distances, engagée avec les collectivités concernées.

Cette nouvelle directive toujours identifie deux catégories de vues : majeures et secondaires.

La directive est notamment retranscrite par une carte prescrivant:

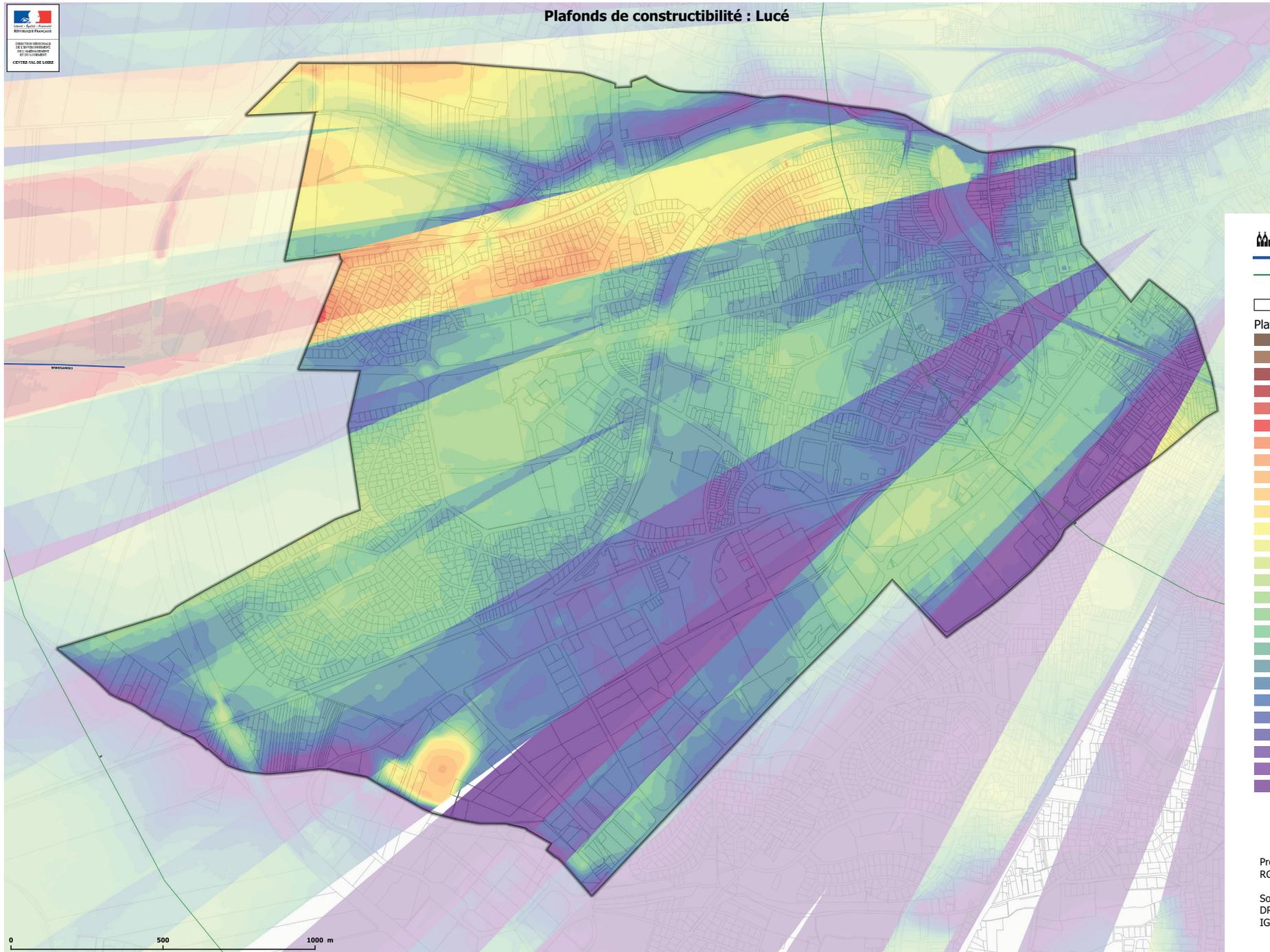
- Une zone d'exclusion des ouvrages de grande hauteur,
- Des secteurs de visibilité à préserver, à partir desquels on voit la cathédrale (constructions et superstructures non possibles),
- Des zones à plafond de constructibilité et de plantation, afin de ne pas engendrer d'obstacles à des vues plus lointaines.

La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée le 8 décembre 2022. Pour le moment un seul secteur de Lucé est recensé comme offrant des vues sur la cathédrale, mais des prescriptions concernent l'ensemble du territoire, notamment en matière de hauteur de constructions, de pylônes, de végétaux...





## Plafonds de constructibilité : Lucé



-  Cathédrale
-  Vues majeures
-  Distance de la cathédrale (km)
-  Limites parcelaires
- Plafonds de constructibilité
-  0 à 2 m
-  2 m
-  3 m
-  4 m
-  5 m
-  6 m
-  7 m
-  8 m
-  9 m
-  10 m
-  11 m
-  12 m
-  13 m
-  14 m
-  15 m
-  16 m
-  17 m
-  18 m
-  19 m
-  20 m
-  21 m
-  22 m
-  23 m
-  24 m
-  25 m
-  25 - 30 m
-  30 à 50 m

Projection :  
RGF Lambert 93 (ESPG : 2154)

Sources :  
DREAL Centre - Val de Loire  
IGN - Scan 25 ©

## Organisation et paysage urbain à retenir

Des étapes d'urbanisation ayant constitué un patchwork urbain

- Des typologies de bâti hétérogènes
- Des changements de hauteur sans transition
- Des secteurs plus ou moins denses en fonction du tissu
- Superposition fonctionnelle

Une porte d'entrée dans l'agglomération et la ville constituée d'axes peu lisibles et peu identitaires.

Des quartiers et quelques éléments patrimoniaux à préserver et valoriser

Des vues sur la cathédrale à prendre en compte voire à révéler

Un manque d'espace public central et fédérateur

## 3.2. Nature en ville

### 3.2.1. Relief, géologie et hydrographie

#### Topographie : un relief de plateau

Le territoire communal de Lucé s'étend sur le plateau de Beauce, appelé localement le Pays Chartrain.

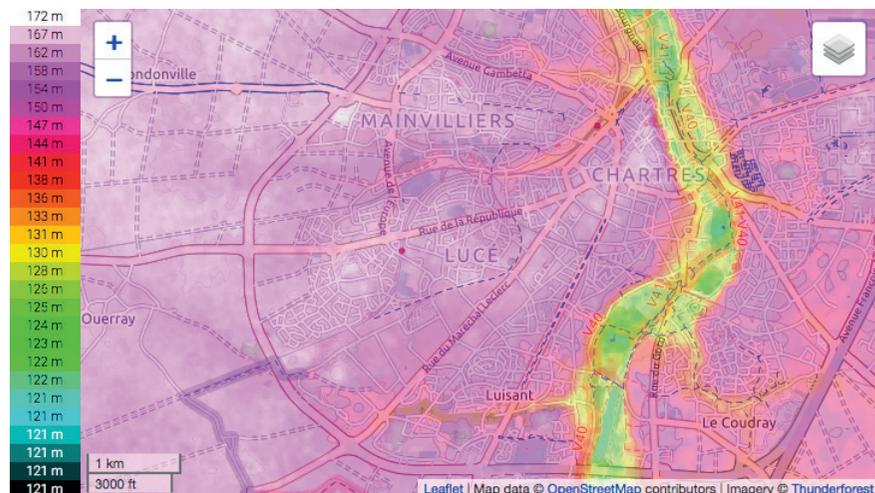
L'inclinaison générale de ce plateau, d'altitude comprise entre +150 et +164 m NGF se fait en direction du sud-est, vers la vallée de l'Eure, où les altitudes les plus faibles varient entre +120 et +130 m NGF.

Le relief est donc quasiment inexistant.

On notera toutefois deux talwegs peu marqués :

- l'un situé au nord-ouest traverse la zone de Poiffonds en limite avec la commune de Mainvilliers,
- l'autre situé au sud-ouest, la vallée de Luisant, matérialise la limite communale entre Lucé et Fontenay/Eure, au niveau du bois Héreau.

Aucun cours d'eau ne traverse le territoire de Lucé.



Carte topographique - Source : topographic-map.com

#### Hydrogéologie : un sous-sol riche en eau

Sur le plan local, deux entités hydrogéologiques principales peuvent être identifiées :

- la nappe de la craie, qui forme un réservoir d'une productivité très variable (de 4 à 10 m<sup>3</sup>/h/m) en fonction du lieu d'exploitation de la ressource sous tendu par des calcaires plus ou moins fissurés, les écoulements souterrains se font selon une direction générale sud-nord par la rivière l'Eure qui est un axe de drainage majeur ;

D'après la carte hydrogéologique des hautes eaux de juillet 2002, de la nappe de la craie séno-turonienne mise à disposition par le conseil départemental d'Eure-et-Loir, la première nappe rencontrée au droit du site est contenue dans :

La craie blanche à silex; le niveau statique de cette nappe s'équilibrerait vers 18m de profondeur et elle s'écoulerait d'ouest en est.

En période hivernale, la saturation des argiles à silex peut entraîner la formation d'une nappe perchée temporaire.

- la nappe des alluvions de l'Eure constitue une nappe d'eaux souterraines laquelle est alimentée par les ruissellements de co-teaux et les émergences sous-alluviales de la craie.

Les captages identifiés en aval hydrogéologique et captant la nappe de la craie (c'est-à-dire les captages AEI (n°1), la fontaine (n°3), la source (n°5) pourraient être concernés par une éventuelle pollution en provenance des sites de renouvellement urbain situé dans la zone industrielle. Dans le cadre de leur renouvellement, faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, la dépollution des sols sera nécessairement intégrée

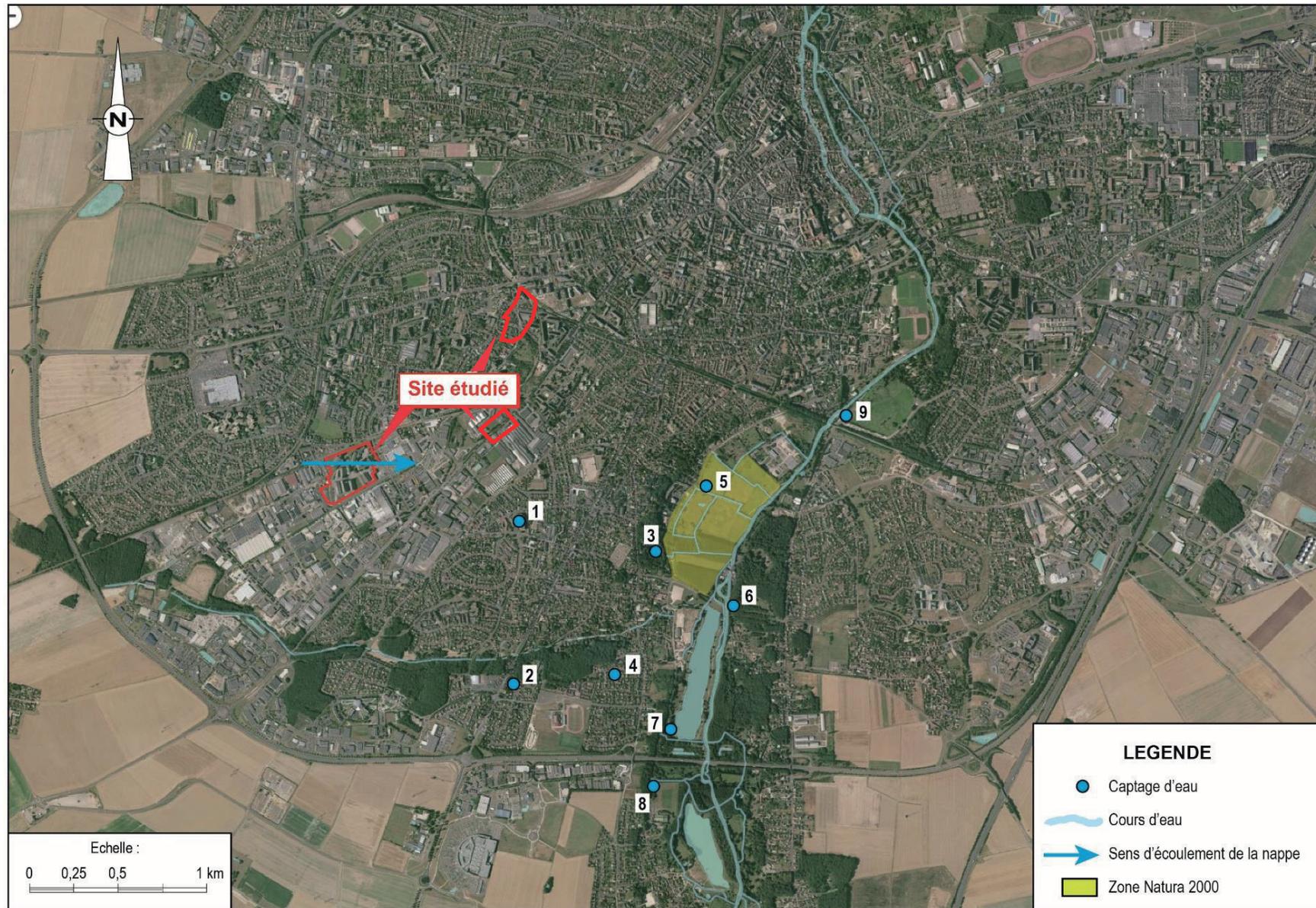


Figure 3 : Localisation des enjeux à protéger dans un rayon de 3 km autour du site

## Hydrogéologie : Inventaire des masses d'eau souterraines

Le territoire est concerné par deux masses d'eau souterraines :

### Masse d'eau souterraine FRHG211

**Code national :** HG211

**Code européen :** FRHG211

**Nom :** Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André

**Niveau :** 1

**Type :** Dominante sédimentaire non alluviale

**Ecoulement :** Libre et captif, majoritairement libre

[Fiche masse d'eau](#)



### Masse d'eau souterraine FRHG218

**Code national :** HG218

**Code européen :** FRHG218

**Nom :** Albien-néocomien captif

**Niveau :** 2

**Type :** Dominante sédimentaire non alluviale

**Ecoulement :** Entièrement captif

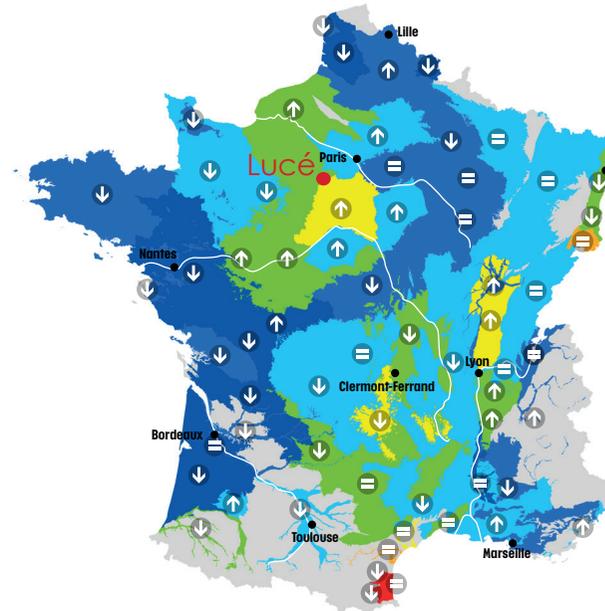
[Fiche masse d'eau](#)



Rappelons que les cours d'eau et les nappes d'eau souterraines sont des voies de transport possibles des polluants. Les captages d'eau, et plus particulièrement les captages pour l'alimentation en eau potable (AEP), sont donc des enjeux à protéger d'une potentielle pollution en provenance des sols et/ou du sous-sol.

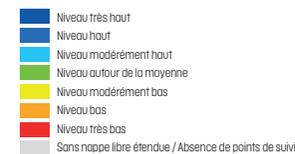


 Géosciences pour une Terre durable  
 SERVICE GÉOLOGIQUE NATIONAL  
**Situation des nappes**  
 au 1<sup>er</sup> mai 2024



Au 1<sup>er</sup> mai 2024, la situation des nappes à Lucé et plus largement en Eure-et-Loir reste dans la moyenne tandis que la tendance nationale montre un niveau favorablement haut sur une majeure partie du territoire. La tendance reste cependant positive puisque les niveaux évoluent à la hausse, notamment grâce aux épisodes de pluies au printemps 2024.

#### Niveau des nappes



#### Évolution des niveaux



© BRGM / www.brgm.fr

Cette carte présente les indicateurs globaux traduisant les fluctuations moyennes des nappes. Ils sont établis à partir des indicateurs ponctuels relevés au niveau des nappes (géométrie). L'indicateur « Niveau des nappes » compare le mois en cours par rapport aux mêmes mois de l'ensemble de la chronique, soit au minimum 5 ans de données, et jusqu'à plus de 100 ans. Il est réparti en 7 classes, du niveau le plus bas (en rouge) au niveau le plus haut (en bleu foncé). L'indicateur « Évolution des niveaux » traduit la variation du niveau d'eau du mois échu par rapport aux 2 mois précédents (stable, la hausse ou la baisse).  
 Carte établie le 14 mai 2024 par le BRGM à partir de données acquises jusqu'au 30 avril 2024. Source des données : AEGS (adcs.eaufrance.fr) / Hydroportal (hydro.eaufrance.fr) / Fond de carte IGN.  
 Producteurs de données et contribution : APROVA BRGM, Conseil Départemental de la Vendée, Conseil Départemental des Landes, Conseil Départemental du Lot, EPIC Vienne Vélivienne, Parc Naturel Régional des Grandes Causses, Syndicat Mixte d'Etudes et de Travaux de l'Actien (SMETA), Syndicat Mixte pour la protection et la gestion des nappes souterraines de la plaine du Roussillon (SMNPR).

## Géologie et géotechnique : un sous-sol riche stable et peu perméable

La commune de Lucé, s'étend sur la partie Sud-ouest du bassin parisien, sur un vaste plateau sub-horizontale établi sur les assises tertiaires calcaires de Beauce couvertes par des marnes et la craie blanche à silex du Sénonien (Crétacé).

Celle-ci marque le coteau notamment de l'Eure ou de vallées souvent érodées. Elle est couverte par :

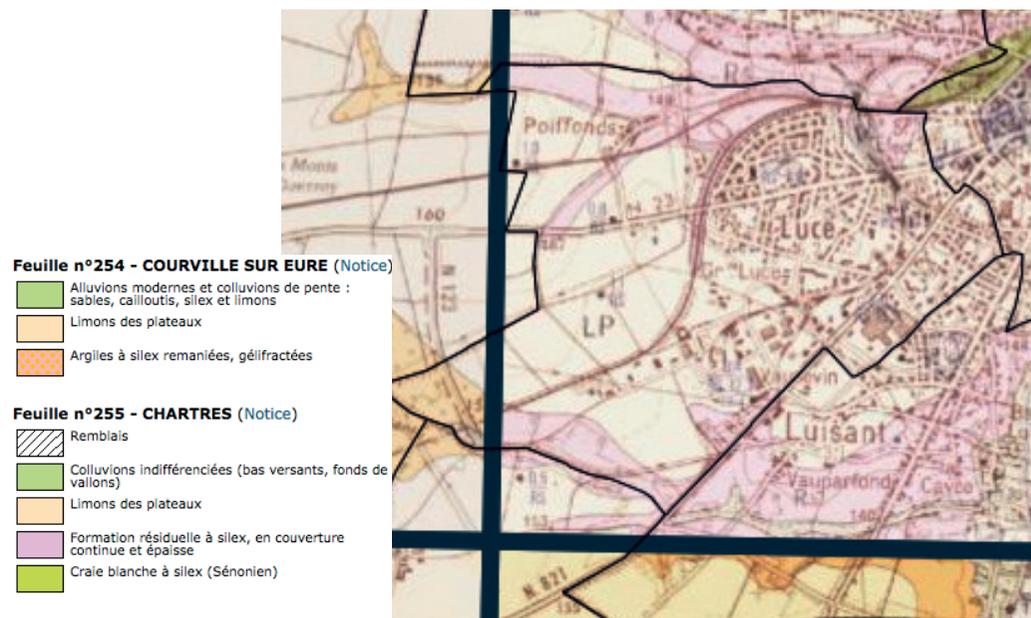
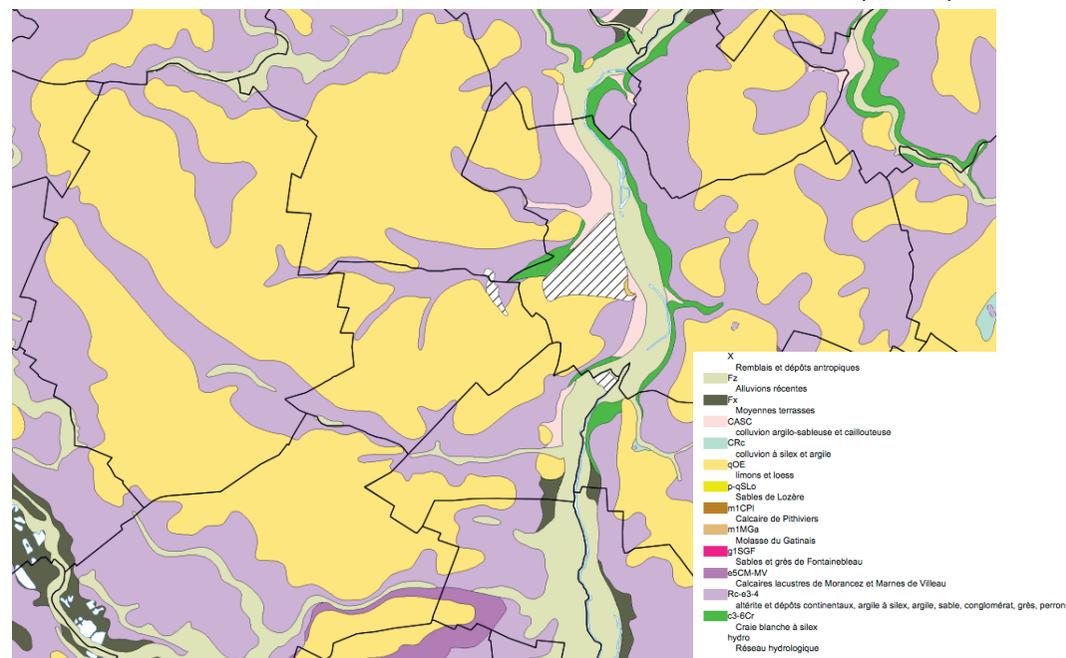
- des formations résiduelles à silex, constituées d'une matrice argileuse qui a une épaisseur très variable : la fissuration des argiles donne une assez bonne perméabilité, sans niveau d'hydromorphie observable ;
- de limons et loess majoritairement éoliens, sur les plateaux, avec des épaisseurs variables et composées de limons plus ou moins argileux, pouvant localement donner des zones hydromorphes marquées.

Les remblais sont localisés de part et d'autre de la voie ferrée Chartres-Orléans ainsi qu'au niveau du centre ancien de la ville de Chartres, leur épaisseur varie entre 3 et 10 mètres. Ces formations d'origine anthropique ont une composition inconnue.

D'après les cartes géologiques du BRGM n°255 de Chartres et n° 254 de Courville-sur-Eure au 1/50 000 et les données archivées sur le serveur de la banque de données Infoterre, les formations géologiques susceptibles d'être rencontrées sur les sites de renouvellement urbain précités sont les suivantes:

- des limons des plateaux sur une épaisseur inférieure au mètre ;
- de la formation résiduelle à silex (argile à silex) du Paléogène au Quaternaire jusqu'à une profondeur de 7 à 12 mètres;
- de la craie dégradée (craie marneuse à silex), du Coniacien au Campanien inférieur, jusqu'à une profondeur de 14 à 24 mètres;
- de la craie blanche à silex du Coniacien au Campanien inférieur, au-delà.

Carte géologique 1/50 000 vecteur harmonisée (BRGM)



Lucé - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme

### 3.2.2. La trame verte et bleue à l'échelle de la métropole

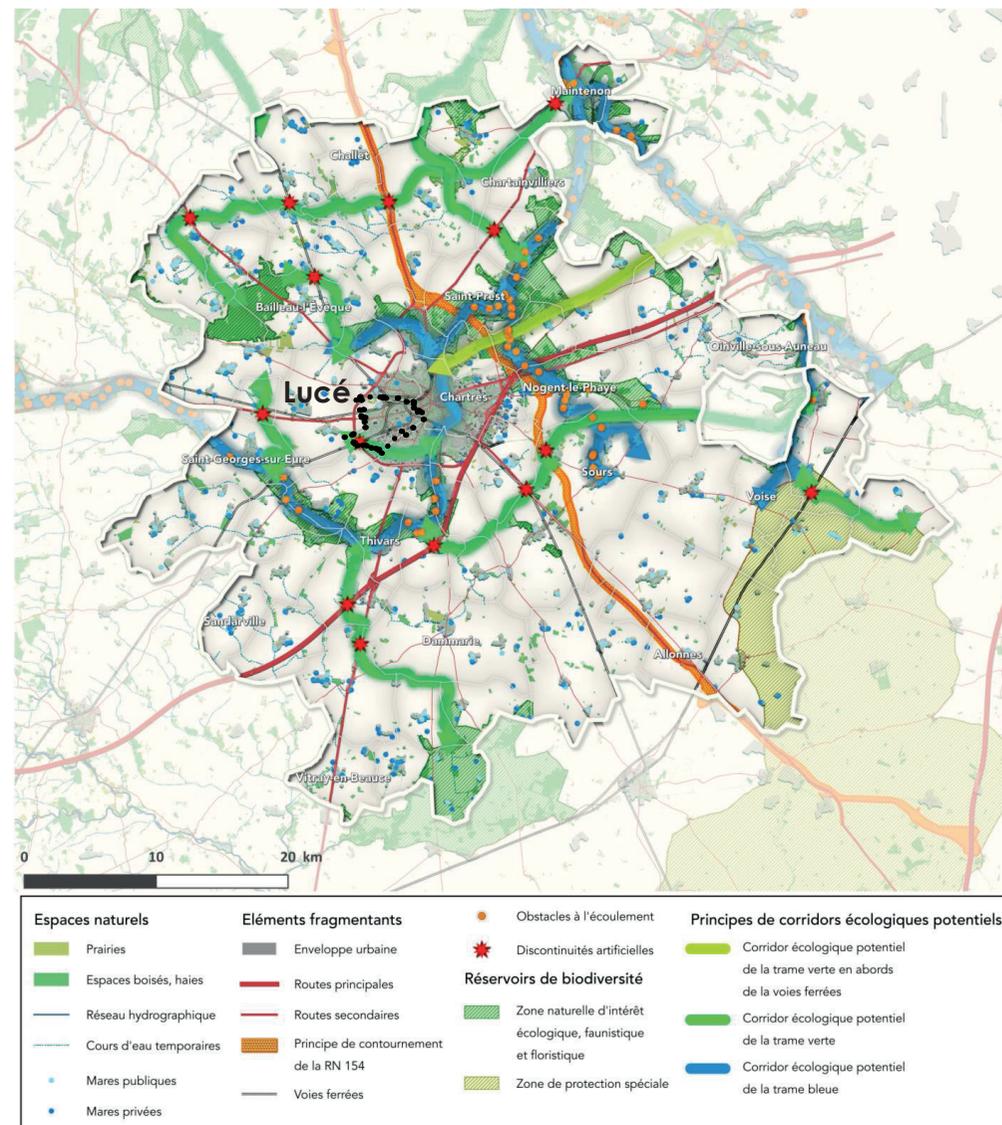
Chartres métropole a réalisé en 2003 son schéma directeur du Plan Vert à l'échelle des sept communes urbaines.

L'agglomération évolue, le Plan Vert aussi. En septembre 2012, une nouvelle étude a été lancée afin d'établir un schéma directeur du plan vert à l'échelle des 47 communes. C'est ainsi que le Conseil communautaire a validé le nouveau schéma directeur du plan vert lors de sa séance du 20 janvier 2014. L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo.

Le document d'orientation et d'objectif du SCoT approuvé en Janvier 2020, reprend les orientations et objectifs du plan vert de l'agglomération chartraine, les rendant ainsi opposables.

Le recensement des espaces naturels du territoire a permis de tracer les trames vertes et bleues de l'agglomération chartraine. L'objectif étant de préserver ces espaces naturels et de les relier entre eux par des corridors écologiques. Le SCoT a également vocation à développer les corridors écologiques et à préserver ces espaces de toute urbanisation. Le souhait est également de valoriser ces sites et si possible de les rendre accessibles au public.

Lucé est concernée par le corridor écologique potentiel de la trame verte «De la vallée de l'Eure à Lèves, à la Cavée» interrompu par la « discontinuité artificielle » constituée par la route nationale 123.



Extrait du document d'orientation et d'objectifs du SCoT de Chartres Métropole

### 3.2.3. La trame verte et bleue à l'échelle de la ville

À l'échelle de la ville, les trames verte et bleue se déclinent selon trois milieux :

#### **La Cavée**

Trame verte répertoriée à l'échelle de la Métropole, elle constitue une frange boisée particulièrement intéressante, comme :

- espace écologique tampon entre la ville et la plateau agricole de l'autre côté de la route nationale 123 ;
- écran paysager permettant d'intégrer la frange ouest de la métropole ;
- écran pour limiter les nuisances sonores de la route nationale 923.

**L'ancienne voie ferrée**, trame verte potentielle allant de la gare de Chartres à la zone industrielle de Lucé.

Il s'agit actuellement d'une voie ferrée désaffectée. À terme, compte tenu des projets sur l'ancienne friche BP-Total, elle pourrait être un axe structurant du réseau de liaisons douces de la ville en direction de Chartres.

Compte, tenu des emprises de ces voies et de sa connexion au vallon de la Cavée, cette ancienne voie a également pour vocation de venir renforcer la trame verte et de la ville et de la métropole en y prônant une gestion extensive du milieu qui devrait petit à petit tendre vers un milieu boisé.

#### **Le vallon de Poiffonds**

Il s'agit d'un léger talweg naturel, certes pas un cours d'eau, mais un élément paysager et écologique qui diversifie ce secteur de plateau agricole et qui connecte potentiellement la périphérie de l'agglomération et notamment l'important bassin de rétention des eaux pluviales de la zone d'activités pôle Ouest à la trame verte de l'ancienne voie ferrée (décrite ci-dessus).



Le vallon de Poiffonds

## 3.2.4. Les zones naturelles sensibles

### Les zones naturelles sensibles

Les zones naturelles remarquables les plus proches des sites sont localisées sur le plan à la page ci-après.

### Zoom sur les zones Natura 2000 les plus proches

Le site Natura 2000 «Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents» situé au niveau de la prairie humide de Luisant comporte une seule espèce végétale protégée régionalement. L'intérêt premier de ce site est de constituer un poumon vert au cœur de l'agglomération, juste en amont de Chartres. Ce site est plus intéressant par sa diversité de milieux (de très humides à secs) connectés aux autres milieux comme les coteaux boisés du Coudray et les espaces jardinés de Luisant. C'est un site naturel quasi exempt de toute construction et qui restera inconstructible ; si une seule espèce est protégée, l'ensemble présente une grande variété d'espèces et une richesse écologique.

Ce site comporte aussi un réseau hydrographique développé : l'Eure, bien sûr, mais aussi des fossés presque toujours en eau, l'exutoire d'une fontaine située rue de la Vallée-de-l'Eure, un bras usinier lié à la présence du moulin Leconte (actuelle minoterie Viron), une mare... L'occupation végétale est partagée entre des bosquets, des rives arborées, et surtout des prairies permanentes humides ; l'intérêt de ce site se complète avec les coteaux boisés voisins tant à Luisant qu'au Coudray : les documents d'urbanisme des deux communes préservent fortement ces espaces dont le faciès principal est la chênaie-charmaie.

Les services de Chartres métropole sont en train de réaliser une amélioration du traitement des apports des eaux de ruissellement en construisant un ouvrage hydraulique important qui permettra à la fois une régulation et une première amélioration (notamment dégrillage) des eaux de ruissellement arrivant au milieu naturel.

Ce site fait partie du plan vert de Chartres Métropole, dont les trames vertes et bleues sont intégrées au schéma de cohérence territorial, qui doit s'imposer à tous les règlements d'urbanisme des communes (PLU, POS, carte communale). « Outre la protection des espaces naturels, le plan vert a vocation à développer les corridors écologiques et à préserver ces espaces de toute urbanisation. Le souhait est également de valoriser ces sites et si possible de les rendre accessibles au public.

Le plan vert s'inscrit en cohérence avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et doit être pris en compte par l'ensemble des 47 communes.



### 3.2.5. La biodiversité en ville

Le patrimoine paysager de la commune est composé de toute la panoplie des aménagements que l'on trouve habituellement dans une ville et qui constituent sa «trame verte» : des boisements, la grande aire de jeux des Carreaux, des squares de quartier en passant par les aménagements paysagers d'accompagnement des quartiers d'habitat collectif, aux plantations d'alignement, aux équipements sportifs, à la zone agricole, réserve d'espace libre et ouvert, jusqu'aux aménagements de très petite dimension qui ponctuent l'espace urbain en agrémentant les carrefours ou les abords des bâtiments publics par leurs massifs floraux.

La carte présentée à la page 70 recense ces principaux espaces en précisant :

- Les secteurs agricoles et boisés du territoire ;
- Les espaces verts publics, terrains de sport et d'accompagnement des équipements ;
- Les espaces verts privés ouverts des parcs HLM
- Les arbres d'alignement ;

Elle permet d'identifier clairement un déficit en espace vert dans la zone d'activité.

À cette carte il faut ajouter les espaces verts des jardins privés constituant des cœurs d'îlots plantés. La cartographie à la page suivante permet d'effectuer ce premier travail d'analyse en repérant l'ensemble des boisements, secteur privé compris, implantés sur la commune. Cette trame arborée est répartie sur environ 20% du territoire communal avec une emprise des houppiers des arbres d'environ 120 ha. Cette trame importante, pourtant peu visible sur le terrain, participe au bon fonctionnement des corridors écologiques sur la commune.

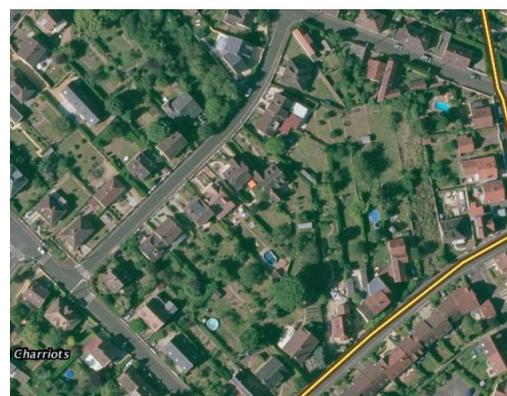
La question de cœurs d'îlots est centrale à Lucé. Les potentialités bâties sont de plus en plus rares et le foncier de plus en plus recherché. Un travail d'analyse sur chacun des cœurs d'îlot devra être élaboré afin de distinguer les cœurs d'îlots verts à protéger pour des raisons écologiques ou encore paysagères et les cœurs d'îlots où une urbanisation sera autorisée afin de répondre à la demande de logements.



**Rue René Langlois**



**Rue du Clos Raquet**



**Rue du Maréchal Foch**

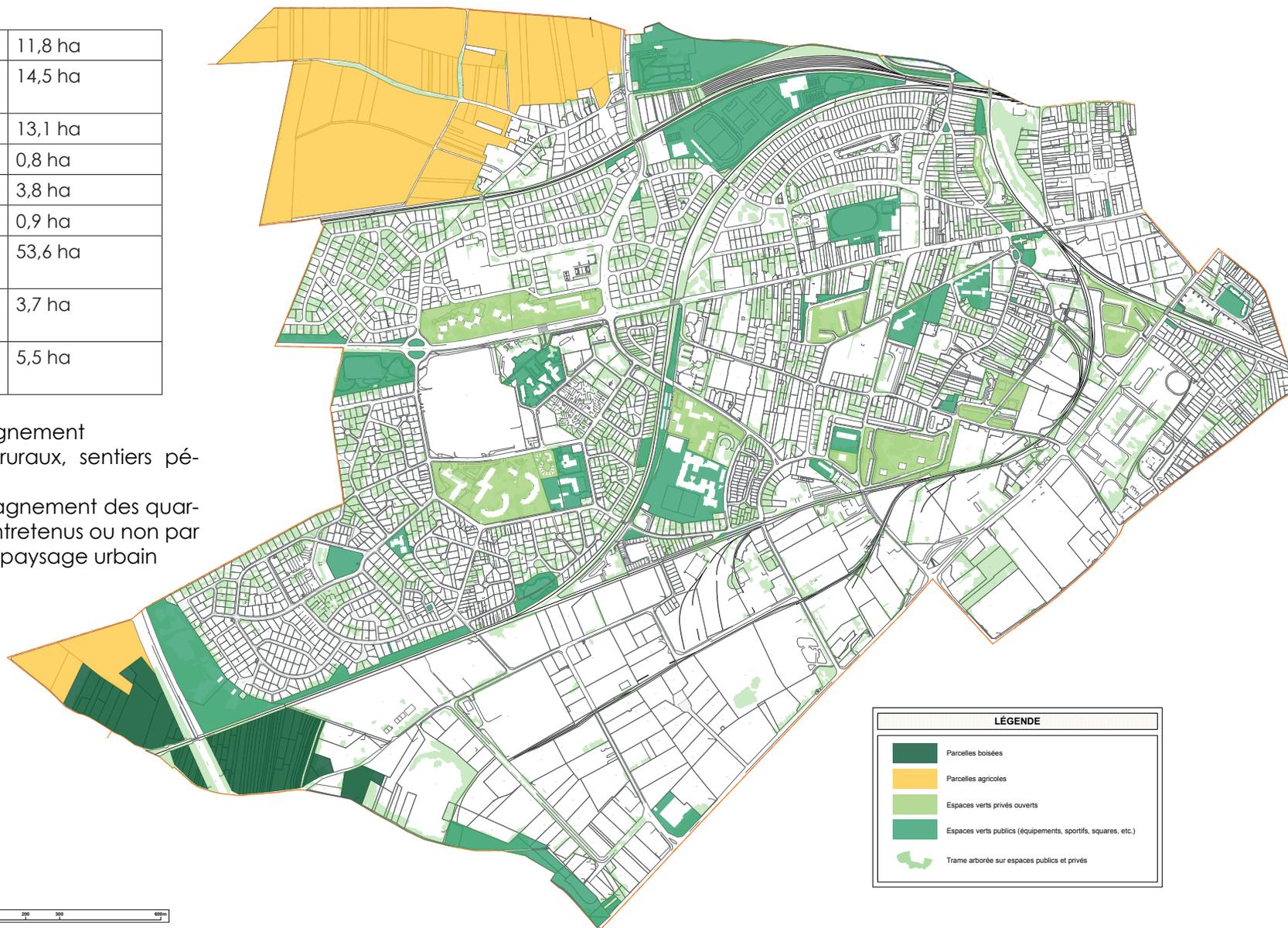
Exemples de cœurs d'îlots verts plantés

## ESPACES VERTS, NATURELS ET AGRICOLES

- Espaces verts et naturels : 108 ha

Boisements (publics et privés)	11,8 ha
Espaces verts publics (squares / jardins / plaine de jeux)	14,5 ha
Terrains de sports	13,1 ha
Jardins familiaux	0,8 ha
Cimetière	3,8 ha
Aire des Gens du Voyage	0,9 ha
Espace agricole (publics et privés)	53,6 ha
Emprises ferroviaires (liées à la zone d'activités)	3,7 ha
Accotements et espaces divers	5,5 ha

- Plus de 1 200 arbres d'alignement
- 13 775 m de chemins ruraux, sentiers pédestres et cyclables
- Des espaces d'accompagnement des quartiers d'habitat collectif entretenus ou non par la ville qui participent du paysage urbain



Toutefois, malgré cette richesse réelle, la commune ne présente pas sur le terrain l'image d'une cohérence paysagère forte car :

- l'espace urbain est découpé par les voies ferrées,
- la rue de la République, axe principal de la commune, est austère, sans homogénéité et dépourvue de tout aménagement qualitatif,
- les grands secteurs d'habitat pavillonnaire sont monotones avec des espaces publics beaucoup trop larges -surtout les chaussées- et sans caractère, manquant cruellement de végétation
- les squares sont le plus souvent déconnectés des zones habitées, refermés sur eux-mêmes, isolés voire confidentiels,
- à l'exception des abords de l'hôtel de ville, le maillage des voies plantées est dispersé sur toute la commune et le plus souvent ponctuel,
- le réseau de sentiers pédestres ou de pistes cyclables manque de cohérence : ainsi, la continuité du chemin rural n° 34 avec le chemin rural dit de Maussin est interrompue par la voie ferrée, il en est de même entre la piste mixte piétons-cycles et le chemin situé le long de la plaine des Carreaux.



**TRAME ARBORÉE RÉALISÉE DEPUIS L'IGN**

Cependant, la commune possède des emprises foncières qui pourraient être valorisées et intégrées dans un réseau d'aménagements paysagers plus tenu et cohérent.

De plus, les élus souhaitent résoudre ces questions de continuité, notamment par une politique foncière adaptée

### 3.2.6. L'activité agricole

La qualité des sols de Beauce en fait une des régions agricoles les plus riches. L'Eure-et-Loir représente le 1<sup>er</sup> département céréalier de France. En plus de sa fonction économique, cette activité agricole, qui concourt à favoriser l'industrie agroalimentaire locale, remplit une mission de gestion environnementale et paysagère.

Lucé constitue une véritable transition entre les plateaux agricoles de Beauce et le pôle urbain de l'agglomération chartraine. Quelques parcelles localisées à Poiffonds et sur la pointe ouest sont aujourd'hui, encore exploitées.

#### L'activité agricole

En 2000, l'agriculture ne représentait plus qu'une dizaine d'actifs répartis en 6 exploitations différentes représentant une SAU (surface agricole utilisée) de 278 ha

En 2011, Lucé ne comporte plus que trois exploitations agricoles occupant environ 3 UTA.

En 2015, les données INSEE montrent également que trois agriculteurs exploitants sont toujours en activité

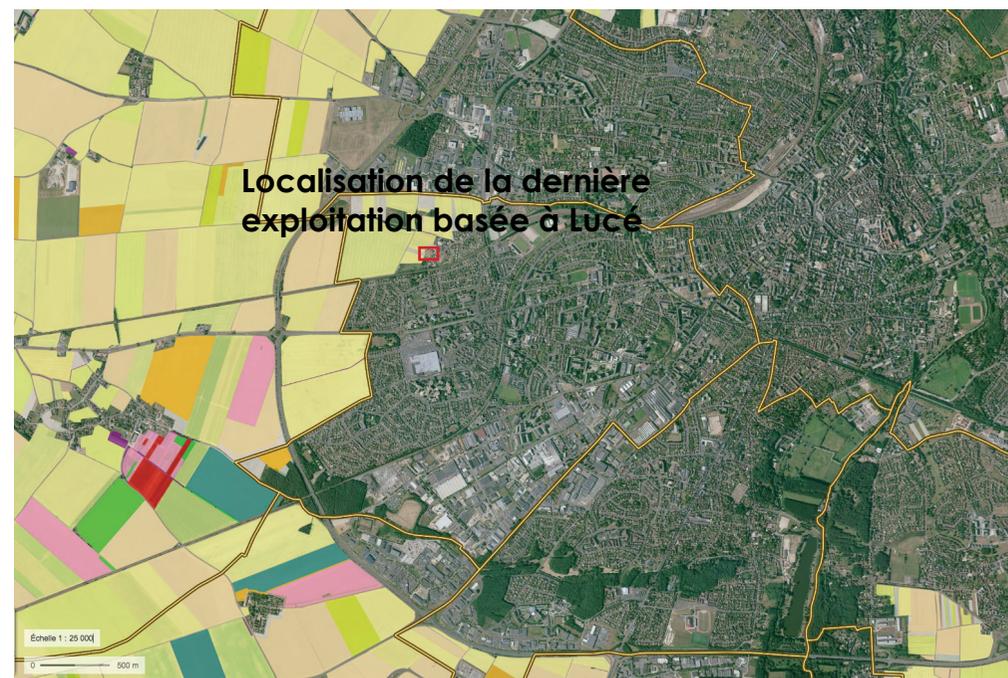
En 2019, selon la commune, il ne reste aujourd'hui qu'une exploitation en activité localisée sur le secteur de Poiffonds. Un jeune exploitant a pour projet de reprendre cette activité en fin d'année garantissant sa pérennité.

En termes de production, il s'agit de cultures de blé tendre d'hiver ou d'autres oléagineux d'hiver d'espèce *Brassica napus* (plan ci-contre). Les parcelles grisées constituent des jachères de 6 ans ou plus déclarées comme surface d'intérêt écologique.

#### Le programme alimentaire territorial

Le projet alimentaire territorial (PAT) a pour objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines. Issus de la Loi d'avenir pour l'agriculture qui encourage leur développement depuis 2014, ils sont élaborés de manière collective à l'initiative

Registre parcellaire graphique - 2017 - Source : Géoportail



Zoom sur la pointe ouest de la commune  
RPG 2017 - Source : Géoportail



Zoom sur Poiffonds  
RPG 2017 - Source : Géoportail

des acteurs d'un territoire (collectivités, entreprises agricoles et agroalimentaires, artisans, citoyens etc.).

Chartres Métropole a entamé l'élaboration d'un Programme Alimentaire Territorial en 2021.

En juillet 2021 les consommateurs, les producteurs, les commerçants de l'agglomération ont été invités à répondre à une enquête sur leurs pratiques, leurs besoins et leurs attentes en matière d'alimentation.

Cette étude montre que les consommateurs ayant répondu à l'enquête ont en majorité une alimentation saine et durable (consommation de produits locaux et de saison) ou tendent vers ce schéma de consommation. Il existe une vraie demande de produits locaux de qualité.

Coté producteurs, la vente directe des produits est privilégiée, mais une grande partie est vendue via des plateformes coopératives, des magasins de producteurs ou via un supermarché en direct.

Les professionnels ont fait part de leurs difficultés à travailler localement, notamment à cause du coût de la transformation, du manque de moyens (matériels et humains), de débouchés et de l'irrégularité des commandes.

À Lucé, des initiatives locales pour une alimentation durable ont émergé. Créée en 2018, Effusion est la nouvelle régie de quartier de Lucé. Elle développe des projets en lien avec l'alimentation et l'agriculture et participe à l'embellissement des espaces verts. Parmi les actions mises en œuvre par Effusion on retrouve :

- la création d'un jardin partagé sur la place des Arcades
- la mise en place d'ateliers : fabrication du pain, plantation au jardin, atelier cuisine, sensibilisation sur la pollution plastique, sensibilisation sur le gaspillage alimentaire, construction mobilière en palette, etc.
- l'installation de bacs à compost au jardin.

### **Consommation d'espace agricole**

La comparaison du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017 avec celui de 2012 ne montre aucune consommation de terre agricole par l'urbanisation depuis l'adoption du dernier PLU. Le PLU de 2012 avait en effet classé ces espaces en zone agricole.

### **Circulation des engins agricoles**

Le précédent PLU mentionnait déjà les difficultés de circulation rencontrées par les exploitants agricoles. Pour se rendre à leurs parcelles, les exploitants de Poiffonds rencontrent des difficultés liées à l'aménagement trop routier de certains axes ou au contraire au trop faible gabarit de certains aménagements :

- RN 1154 : la rocade nord-ouest ne comporte que 2 voies de circulation, et ses accotements sont instables. Ainsi, les autres véhicules n'ont pas la possibilité de dépasser les engins agricoles, ce qui peut occasionner selon les heures des conflits d'usage.
- Pont sous la voie ferrée au débouché de la rue de Poiffonds : gabarit trop réduit.
- Rue de Poiffonds : ralentisseurs peu pratiques avec les engins agricoles. Cependant, les aménagements destinés à réguler le stationnement se sont avérés très favorables, le stationnement anarchique étant le point le plus critique vis-à-vis de la circulation des engins agricoles.

## Nature en ville à retenir

Des corridors écologiques à entretenir et valoriser

Une trame verte à renforcer

De nombreux espaces verts publics et terrains de sport dans les secteurs d'habitation

Une zone d'activités déficitaire en espace vert

Une trame arborée dont les emprises des couronnes représentent 20% du territoire

Des fonds de jardins privés, verts et à préserver

## 3.3. Environnement

### 3.3.1. Climat

Le territoire est caractérisé par un climat océanique avec une influence continentale marquée, c'est-à-dire que les températures sont plus contrastées au cours de l'année et les précipitations moins abondantes qu'en façade Atlantique ou en Manche.

Il est caractérisé par des températures moyennes relativement douces comprises entre 10°C et 13°C et des précipitations peu abondantes, bien que régulières dans l'année.

#### Températures

Les températures mensuelles moyennes varient entre un minimum de -1,4°C en janvier et un maximum de 25°C en août. .

#### Précipitations

Les précipitations se répartissent tout au long de l'année. En 2017, Lucé a connu 618 millimètres de pluie, contre une moyenne nationale des villes de 700 millimètres de précipitations (1 mm égale un litre au m<sup>2</sup>).

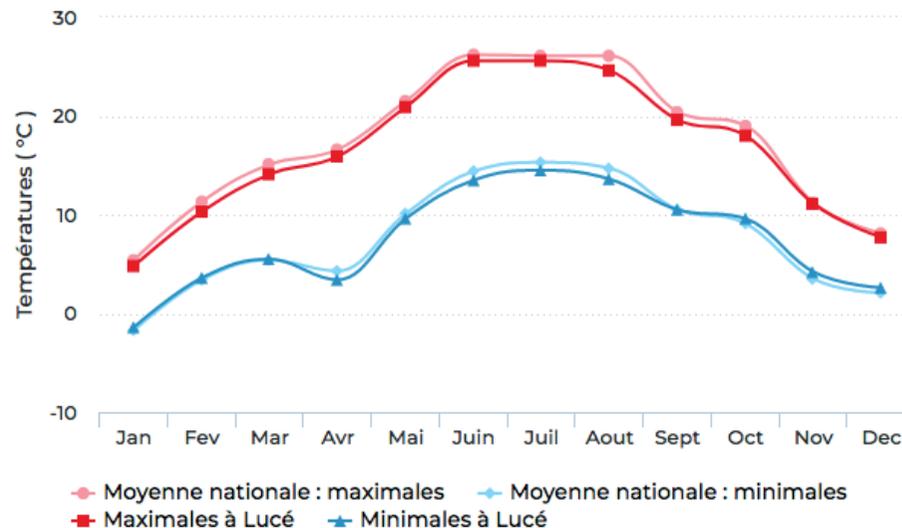
La distribution régulière des précipitations tout au long de l'année facilite la gestion des eaux de ruissellement. A noter toutefois la survenance d'événements extrêmes (orages d'été voire au printemps comme au mois de mai 2018) qui devront être pris en compte dans le dimensionnement des futurs aménagements de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le record de pluviométrie journalière est de 67 mm, il a été enregistré le 8 juillet 1927.

#### Ensoleillement

L'ensoleillement est en moyenne de 526 h en été à Lucé et de 268 h en hiver. Bien que les moyennes lucéennes soient légèrement en dessous des tendances nationales, elles offrent un potentiel de production d'énergie solaire significatif.

### Températures à Lucé en 2017

(Source : Linternaute.com d'après Météo France)



Température et précipitation sur les 12 derniers mois  
Source : météoFrance - station de Chartres

## Le vent

Les vents dominants, tant par leur fréquence que par leur intensité, sont d'orientation nord-ouest. Les vents les plus forts sont enregistrés au cours des mois d'hiver, décembre et janvier notamment.

Par sa situation à l'ouest de l'agglomération en continuité d'un plateau agricole plan et très dénudé, la commune de Lucé est largement exposée aux vents. Les vents d'ouest (porteurs) peuvent aussi accentuer les nuisances sonores liées au trafic sur la RN 123 ou rocade de Chartres.

## Les changements climatiques à l'échelle de la Région Centre Val de Loire

Les éléments sont tirés du site de Météo-France : Climat, climat d'hier et de demain

Les projections suivent les scénarios suivants :

- RCP 8.5, correspondant à un scénario sans politique climatique.
- RCP 4.5, correspondant à un scénario avec politiques climatiques visant à stabiliser les concentrations en CO<sub>2</sub>.
- RCP 2.6, correspondant à un scénario avec politiques climatiques visant à faire baisser les concentrations en CO<sub>2</sub>.

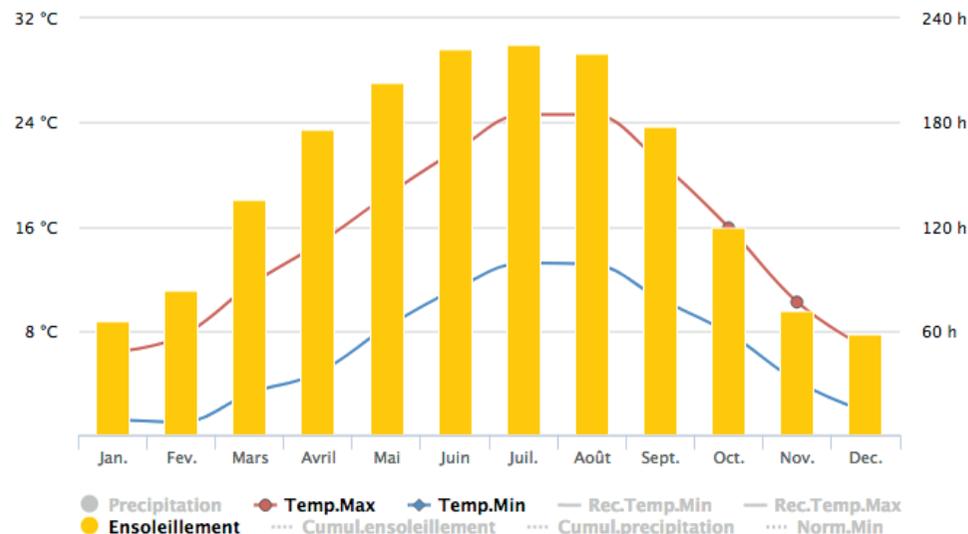
## Températures

- Hausse des températures moyennes dans le Centre-Val de Loire de 0,3°C par décennie sur la période 1959-2009.
- Accentuation du réchauffement depuis le début des années 1980.
- Réchauffement plus marqué au printemps et surtout en été.
- Le nombre de journées chaudes augmente et le nombre de jours de gelées diminue.

En région Centre-Val de Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario.

Sur la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario RCP 2.6 (lequel intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO<sub>2</sub>).

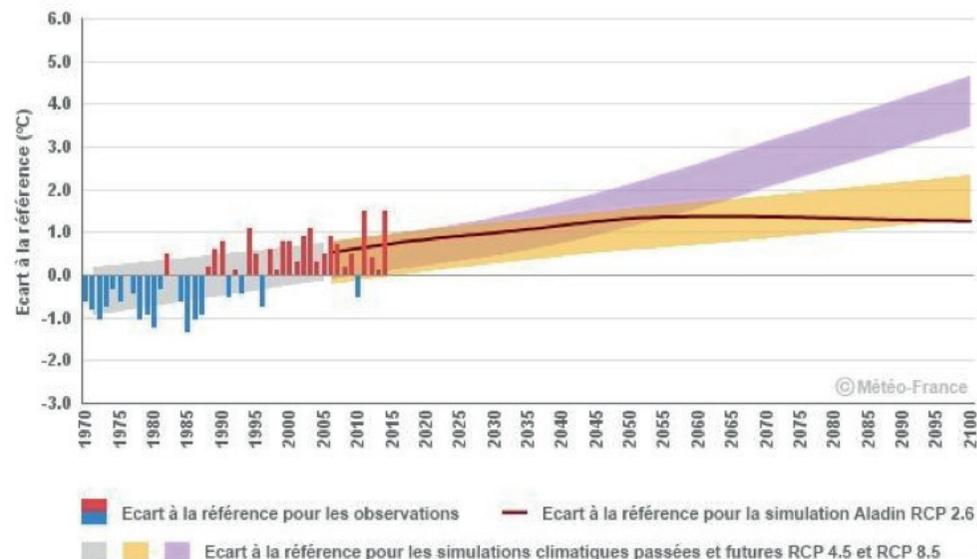
Selon le RCP8.5 (scénario sans politique climatique), le réchauffement pourrait atteindre 4°C à l'horizon 2071-2100.



Température et ensoleillement sur les 12 derniers mois  
Source : météoFrance - station de Chartres

## Température moyenne annuelle en Centre-Val de Loire : écart à la référence 1976-2005

Observations et simulations climatiques pour trois scénarios d'évolution RCP 2.6, 4.5 et 8.5



Température projetée à l'horizon 2100

Source : <http://www.meteofrance.fr/climat-passe-et-futur/climathd>

## 3.3.2. Énergie

### Sources d'énergie actuelle

La ville de Lucé est approvisionnée en électricité par la SEM (Société d'économie mixte) intitulée *Synelva collectivités*.

Les établissements publics de la ville de Lucé sont alimentés au gaz directement par Gaz de France. Un réseau de chaleur alimente une partie des logements sociaux.

### Économie d'énergie

- Consommation pour le chauffage

La caractéristique du tissu urbain de la ville et les périodes de construction des différents habitats permettent de penser que les logements présentent une consommation énergétique primaire moyenne élevée.

En effet :

- les modes de construction de l'habitat collectif des années 60 à 70 ne prenaient pas en compte les déperditions thermiques des logements, d'où un parc de logements relativement consommateur qui demande à être réhabilité pour atteindre des consommations entre 90 kWhEP/m<sup>2</sup>/an et 120 kWhEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette « C+ ») ;
- l'habitat individuel isolé, construit avant les années 2000, présente une consommation énergétique primaire élevée (autour de 280 kWh/m<sup>2</sup>/an) à cause de leur faible compacité (ou coefficient de forme : rapport entre la surface extérieure et le volume du bâtiment) et des matériaux de construction (voir logement passoire ci-contre).

Un diagnostic complet des consommations énergétiques des équipements publics pourrait en outre permettre de réaliser de substantielles économies.

- Eclairage urbain

En France, l'éclairage public représente en moyenne 40% du budget « électricité » des municipalités : il constitue un potentiel d'économie d'énergie énorme. La gestion des éclairages publics doit donc être réfléchie pour limiter les nuisances et les consommations.

L'étalement urbain à l'ouest de Lucé et le développement de l'habitat individuel isolé (pavillonnaire) se traduit inévitablement par un allongement des voiries et réseaux divers dont notamment du réseau d'éclairage public.

- Usage de la voiture et gaz à effet de serre (GES)  
Si 78% des ménages lucéens disposent d'au moins une voiture, l'intercommunalité au travers notamment de son Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération chartraine œuvre pour le développement des réseaux de moyens de transports moins polluants. L'arrivée du futur Bus à Haut de Service (BHNS) contribuera à intensifier l'usage des transports en commun. Le cadre urbain de Lucé constitue un espace de réflexion idéal pour les développements des modes actifs.

### Les énergies renouvelables

#### L'énergie solaire

Avec 1 310 kWh/m<sup>2</sup>/an, le potentiel d'irradiation solaire est important et pourrait localement être mis à profit.

L'enjeu de limitation des consommations énergétiques est très fort vu la structure du bâti, son ancienneté et les types de construction. Les nouvelles constructions devront être performantes pour les consommations liées au chauffage par une organisation bioclimatique des logements optimisée et à l'électricité spécifique. La ville devra mettre en œuvre une politique de gestion offensive pour accroître les performances au niveau de l'éclairage public, des équipements publics. Le développement d'énergies renouvelables, notamment solaires ou de petit éolien, apparaît tout à fait viable.

#### Un potentiel éolien important, mais difficilement exploitable

Le développement de l'énergie éolienne n'est pas d'actualité sur la commune qui est déjà en majeure partie urbanisée. Le carte des zones de développement de l'éolien extraite du Schéma Régional Éolien (2012) exclut totalement un périmètre d'une distance d'environ 20 km autour de Chartres.

#### Un contexte régional favorable au développement de la filière

### bois-énergie

Le bois est la principale source d'énergie renouvelable dans la région Centre. Selon Arbocentre2, la région a un important potentiel de développement avec une croissance d'environ 5 millions de m<sup>3</sup> de bois par an. Dans ce total, 2 millions de m<sup>3</sup> sont coupés chaque année et employés pour la construction, la transformation industrielle et le chauffage. Par conséquent, la ressource disponible est de 3 millions de m<sup>3</sup> chaque année. Il est par ailleurs nécessaire d'ajouter les déchets de bois des industries qui représentent 200 000 tonnes directement utilisables.

A la fin de l'année 2007, 150 MW étaient installés en région Centre avec 49 chaufferies collectives et industrielles (28,137 MW, 8 132 Tep), soit 18 884 t CO<sub>2</sub> évités.

Depuis 2000, 3 installations collectives et 4 installations industrielles ont été mises en place par an : la plus grande installation collective fonctionne à Blois avec 4 000 kilowatts.

Il y a à proximité de Lucé plusieurs boisements éco certifiés, comme le bois de Landry.

En tant que première région européenne pour la production de céréales, la région Centre a également un potentiel important de développement de l'utilisation de la paille pour le chauffage individuel et collectif. Selon la Chambre régionale de l'agriculture, le potentiel de la paille représente environ 40 % de la ressource. Le reste doit être utilisé pour contribuer à la nécessaire valorisation des sols.

### 3.3.3. Qualité de l'air

La commune est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible validé par arrêté préfectoral du 28 juin 2012. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Le Plan Climat Air Energie Territorial de Chartres Métropole précise notamment que les principaux facteurs de pollution sur le territoire de l'agglomération sont :

- les axes routiers;
- l'agriculture;
- l'industrie;
- le résidentiel.

Le Conseil régional apporte également son soutien à Lig'Air, l'association chargée de la surveillance de la qualité de l'air en région Centre. Sur l'agglomération de Chartres, Lig'air dispose de deux stations de mesures, dont une à Lucé. Cette station, mise en service en juillet 1999, mesure l'ozone, les oxydes d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension.

La qualité de l'air est déterminée par les quantités de polluants présents dans l'atmosphère respirable. Cette concentration varie en fonctions des émissions locales, des apports transrégionaux et des phénomènes de dispersion et de transformation.

La directive européenne 2008/50/CE du 21 mai 2008 impose la surveillance de 8 polluants : SO<sub>2</sub>, NO, NO<sub>2</sub>, Pb, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, CO, O<sub>3</sub>

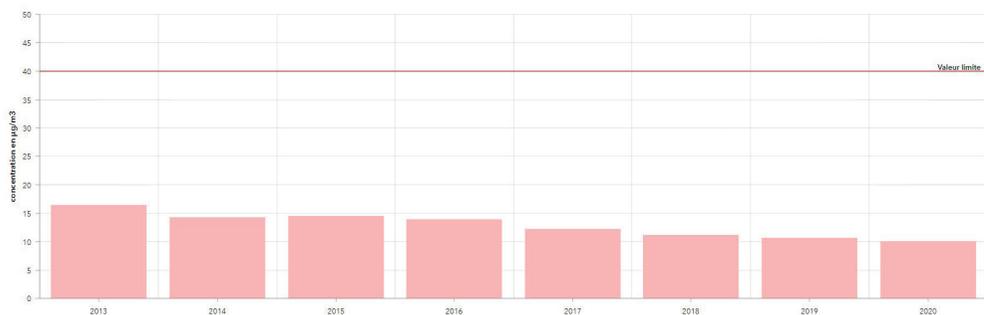
## Les oxydes d'azote (NO, NO<sub>2</sub>)

Les oxydes d'azote sont principalement composés de monoxyde d'azote (NO) et dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Ils proviennent pour 60% des véhicules automobiles et des installations de combustion, mais sont issus également des pratiques agricoles et des activités industrielles.

Ils contribuent aux phénomènes des pluies acides (HNO<sub>3</sub>) et favorisent la formation d'ozone.

La moyenne annuelle des concentrations de dioxyde d'azote est en baisse sur la commune (voir graphique ci-dessous). Elle est passée de 16,4 µg/m<sup>3</sup> en 2013 à 10 µg/m<sup>3</sup> en 2020. Compte tenu de la baisse régulière, cela n'est pas un effet du confinement lié à la crise sanitaire. Ces concentrations sont en dessous de la valeur limite fixée à 40 µg/m<sup>3</sup> de moyenne annuelle. La valeur de 2020 atteint, toutefois, la valeur

### Moyenne annuelle des concentrations de NO<sub>2</sub> en µg/m<sup>3</sup>



Source : [www.ligair.fr](http://www.ligair.fr)

guide (2021) de l'OMS, fixée à 10 µg/m<sup>3</sup> de moyenne annuelle.

## L'Ozone (O<sub>3</sub>)

L'ozone est un polluant secondaire, produit dans la basse atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire lors de réactions chimiques complexes entre certains polluants dits primaires : les oxydes d'azote et les composés organiques volatils (COV). On parle de pollution photochimique. Les variations de concentrations constatées d'une année à l'autre sont dues essentiellement aux variations climatiques et à l'ens-

leillement.

L'ozone a une durée de vie de quelques jours dans les basses couches de l'atmosphère, de sorte qu'il peut être transporté loin de sa zone de production, tout comme ses précurseurs. Le dépassement des normes pour l'ozone est constaté principalement au nord-est de la région Centre en raison des entrées de masses d'air issues de la région Île-de-France. Cette pollution s'observe en général de manière plus intense en été dans les régions périurbaines et rurales sous le vent des agglomérations.

L'ozone est un gaz agressif qui pénètre profondément dans l'appareil pulmonaire et peut réagir sur les composants cellulaires et affecter les capacités respiratoires. Ces effets sont accentués par la présence d'autres polluants tels les oxydes de soufre et d'azote ou lors d'efforts physiques et d'expositions prolongées.

Sur les huit dernières années (2013-2020), le nombre maximal de jours dépassant la valeur cible de 120 µg/m<sup>3</sup>/8h en ozone (seuil de protection de la santé) est compris entre 8 jours (en 2017) et 24 jours (en 2020). Depuis 2017 on observe une nette augmentation du nombre de jours dépassant la valeur cible.

### Nombre maximal de jours dépassant 120 µg/m<sup>3</sup>/8h en O<sub>3</sub>



Source : [www.ligair.fr](http://www.ligair.fr)

## Les particules en suspension : PM10, PM2,5, PM1,0

Elles sont pour plus de la moitié d'origine naturelle (éruptions volcaniques, incendies de forêt, soulèvements de poussières désertiques), mais aussi d'origine anthropique (combustion industrielle, incinération, chauffage, véhicules automobiles, agriculture). Les sources d'émissions majoritaires des PM10 sont les secteurs agricole, sylvicole et aquacole, avec 39,8% des émissions régionales, suivi du secteur résidentiel avec 28,7%.

Leurs effets sur la santé dépendent de leur composition chimique et des polluants fixés sur ces particules. Les plus grosses particules (PM10, particules de diamètre inférieur à 10 µm) sont retenues par les voies aériennes supérieures. Par contre, celles de petite taille (PM2,5, particules de diamètre inférieur à 2,5 µm) pénètrent facilement dans les voies respiratoires et se déposent sur les alvéoles pulmonaires. Elles peuvent de ce fait altérer la fonction respiratoire des personnes sensibles (enfants, personnes âgées, asthmatiques).

Les particules en suspension PM10 présentent un profil saisonnier en région Centre. En effet, elles se caractérisent par des niveaux relativement élevés en période hivernale et des concentrations assez faibles en période estivale (SRCAE du Centre, juin 2012). Cette caractéristique est propre aux polluants primaires.

La moyenne annuelle des concentrations en particules en suspension (PM10) à Lucé est en légère baisse. Elle est passée de 21,3 µg/m<sup>3</sup> en 2013 à 15 µg/m<sup>3</sup> en 2020. Ces moyennes annuelles sont en dessous de la valeur limite, fixée à 40 µg/m<sup>3</sup>. La valeur de 2020 atteint, toutefois, la valeur guide (2021) de l'OMS, fixée à 15 µg/m<sup>3</sup> de moyenne annuelle. En 2020, seul 1 jour a dépassé les 50 µg/m<sup>3</sup> de particules en suspension (PM10).

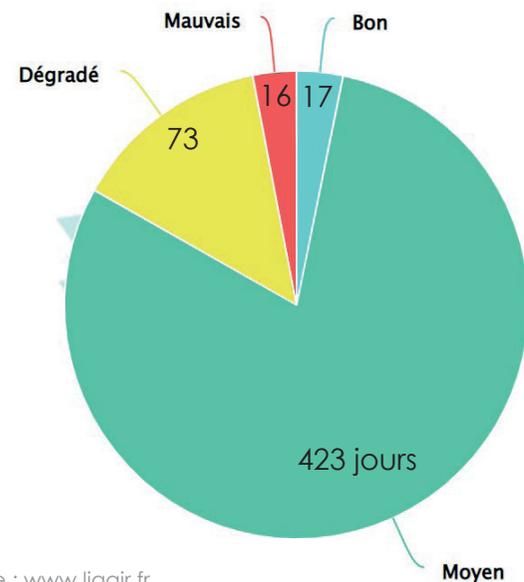
## Moyenne annuelle des concentrations de PM10 en µg/m<sup>3</sup>



Source : www.ligair.fr

Ci-dessous la répartition des indices ATMO à Lucé sur la période du 01 janvier 2021 au 13 juin 2022. On peut conclure que la qualité de l'air à Lucé est plutôt moyenne.

## Répartition des Indices ATMO à LUCE (28110)



Source : www.ligair.fr

## Sources des pollutions atmosphériques

Un bilan des émissions de la communauté d'agglomération de Chartres par secteur pour quelques polluants a été réalisé par Lig'Air en 2018. Les polluants ont été choisis pour leur importance dans les enjeux de la qualité de l'atmosphère.

Ce Bilan de l'inventaire des émissions de polluants à effet sanitaire conclut que :

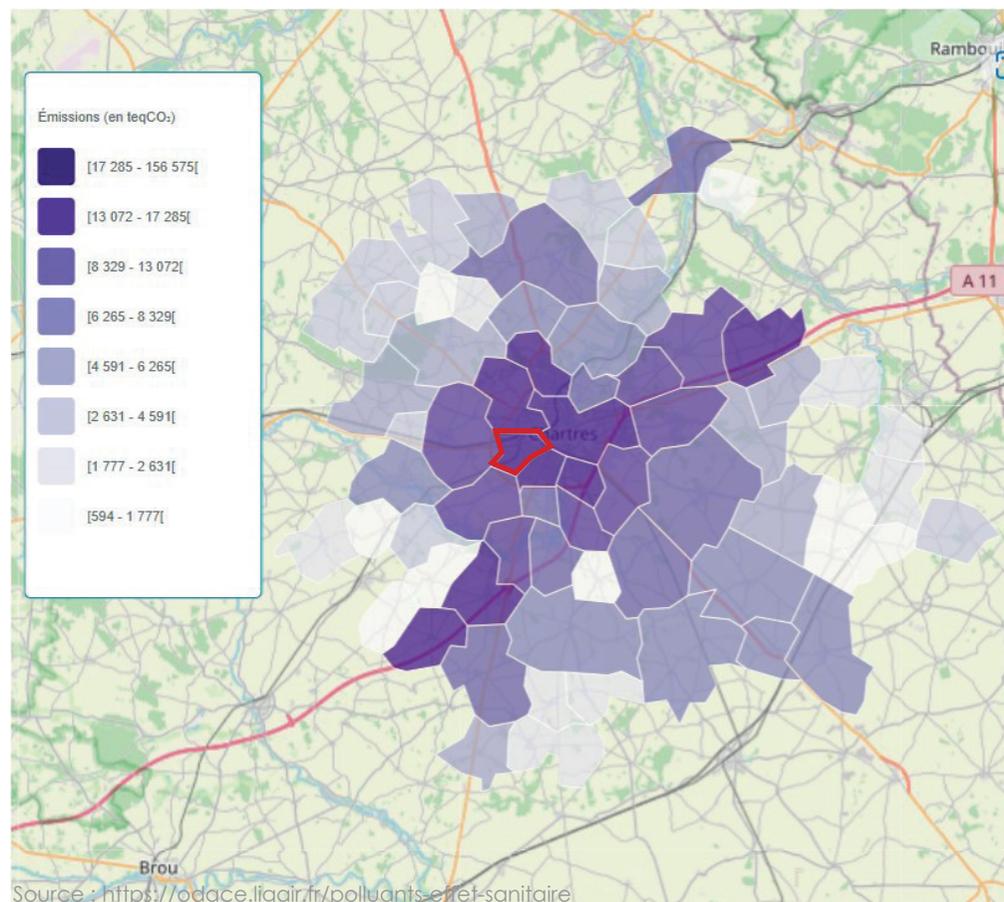
- **Le secteur du transport routier** est le principal pourvoyeur d'oxydes d'azote, de dioxyde de carbone et des métaux lourds plomb et arsenic.
- Les émissions de monoxyde de carbone, de particules en suspension très fines (PM2,5 et PM1), de benzène, d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de gaz fluorés et de dioxyde de soufre ont pour principale origine **le secteur résidentiel**.
- **Le secteur industriel** est émetteur majoritaire de composés organiques volatils non méthaniques.
- Les émissions d'ammoniac, de méthane, de protoxyde d'azote ainsi que de particules en suspension totales (TSP) et inférieures à 10 µm (PM10) proviennent principalement du **secteur agricole**.

Source : <https://odace.ligair.fr/polluants-effet-sanitaire>

## 3.3.4. Émission de gaz à effet de serre

Les émissions de GES de Lucé s'élèvent à 42 799 teqCO<sub>2</sub>, selon le site *odace*, dont :

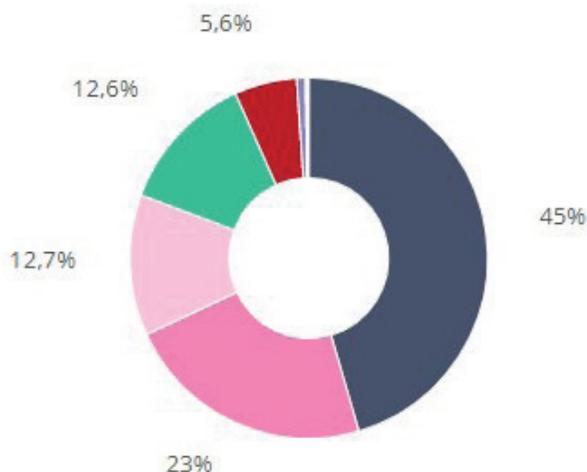
- **CO<sub>2</sub>** : 39 044 teqCO<sub>2</sub>
- **CH<sub>4</sub>** : 1 120 teqCO<sub>2</sub>
- **Fluorés** : 1 893 teqCO<sub>2</sub>
- **N<sub>2</sub>O** : 741 teqCO<sub>2</sub>



Le principal pourvoyeur de CO<sub>2</sub> et la principale source de gaz à effet de serre sur la commune est le secteur du transport. Les gaz de fluorés ont pour principale origine le secteur résidentiel, ce qui en fait le second secteur émetteur de gaz à effet de serre à Lucé.

## Répartition des GES en fonction des secteurs d'activités

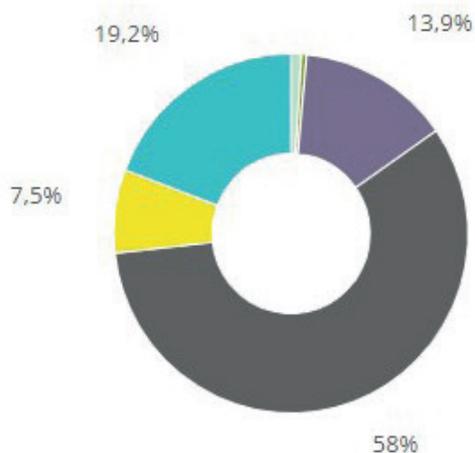
- Transports routiers
- Résidentiel
- Tertiaire
- Agriculture
- Industriel
- Traitement des déchets
- Autres transports
- Branche énergie



Les GES de la Communauté d'Agglomération de Chartres sont principalement émis par les transports routiers. Ils représentent 45% des GES. Le second secteur d'émission est le secteur résidentiel, avec 23 % des GES émis.

## Répartition des GES en fonction des catégories d'énergies

- Résidentiel
- Tertiaire
- Agriculture
- Industriel
- Traitement des déchets
- Autres transports
- Branche énergie



Selon la répartition des GES par catégorie d'énergie, ce sont les produits pétroliers les plus émetteurs de gaz à effet de serre. Cela est cohérent avec le graphique ci-dessus, qui place les transports routiers et le résidentiel comme les 2 secteurs les plus polluants.



Selon le site [odace.ligair.fr](http://odace.ligair.fr), les émissions de GES de la Communauté d'Agglomération de Chartres sont en baisse depuis 2008. On remarque notamment une nette diminution de l'émission de CO<sub>2</sub>. Cela est dû au développement des mobilités douces sur l'agglomération (plan vert, piétonisation du centre-ville de Chartres, développement des transports en commun).

## Séquestration carbone

Selon la définition du Parlement Européen, la neutralité carbone, c'est «l'équilibre entre les émissions de carbone et l'absorption du carbone de l'atmosphère par les puits de carbone».

Il y a séquestration lorsque les flux entrants (puits) sont supérieurs aux flux sortants (source). Cette séquestration implique un retrait de CO<sub>2</sub> atmosphérique par les plantes et un stockage du carbone fixé dans la matière organique du sol. La séquestration du carbone est donc un service écosystémique permettant la régulation du climat. En effet, le réchauffement et les dérèglements climatiques actuels résultent largement d'une augmentation du rejet dans l'atmosphère de gaz à effet de serre (GES) sous l'impact des activités humaines.

À Lucé, la séquestration nette de carbone, c'est-à-dire, le stockage de carbone par les sols et les plantes, représente -136 teqCO<sub>2</sub>.

**La neutralité carbone = les émissions de GES - la séquestration carbone**  
La neutralité carbone de Lucé s'élève donc à 42 663 teqCO<sub>2</sub>.

## 3.4. Les réseaux

### 3.4.1. Eau potable

#### La ressource en eau potable

L'eau de Chartres métropole provient de deux sources principales :

- L'Eure, via une station de pompage installée aux Trois-Ponts
- Les nappes phréatiques (notamment la nappe de la craie), via cinq forages répartis sur le territoire de l'agglomération

L'eau de surface est exploitée au niveau de l'Eure, en amont de Chartres. Cette prise joue un rôle important (environ 20% des besoins de Communauté d'agglomération), mais des problèmes de qualité peuvent amener à suspendre temporairement le pompage. Une station de surveillance est d'ailleurs implantée en amont de la prise pour s'assurer en continu de la qualité de l'eau brute.

En effet, 17 des captages de Chartres métropole sont classés prioritaires ou sensibles compte tenu de la dégradation de la qualité de l'eau qu'ils délivrent, essentiellement au regard de la concentration en nitrates et parfois en produits phytosanitaires. Deux niveaux de protection sont mis en œuvre : la protection réglementaire instaurant des périmètres de protection et visant les risques de pollution ponctuelle ou accidentelle et la protection des aires d'alimentation de captages visant les pollutions diffuses.

#### Qualité de l'eau

La commune de Lucé est concernée par le SDAGE Seine-Normandie qui fixe un objectif de qualité pour l'Eure à 1B en amont de l'agglomération et 2 en aval de Chartres.

L'activité agricole, et notamment les grandes cultures, dégrade la qualité de l'eau. L'agglomération chartraine est située dans le périmètre délimitant les zones vulnérables du département au titre des nitrates agricoles (arrêté préfectoral n°00-289 du 10 mars 2000 portant sur la première révision de la délimitation des zones vulnérables au titre des nitrates d'origine agricole). L'Eure est classée en zone sensible vis-à-vis des pollutions azotées et phosphorées (Arrêté du 23 Novembre 1994 portant délimitation des zones sensibles).

Il en résulte que la rivière n'atteint pas ses objectifs de qualité, ni en amont de l'agglomération (déclassement par l'altération « nitrate »), ni en aval (retour à une qualité déclassée par les altérations « nitrates » et « matières azotées »).

Le traitement des eaux brutes avant distribution limite largement les risques sanitaires. Les services concernés procèdent systématiquement à une analyse des paramètres de pollution dont l'existence est connue ou présumée (nitrates, atrazine, déséthyl atrazine et bactéries). En 2008, une seule analyse a montré un dépassement de norme de la qualité de l'eau distribuée mettant en cause le service public d'eau. Les prélèvements de 2020 ont montré que l'eau consommée à Lucé est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique, compte tenu des teneurs en perchlorates ne respectant pas les valeurs recommandées.

#### Production

De compétence de la communauté d'agglomération, l'alimentation en eau potable est assurée par trois forages et une prise d'eau dans l'Eure. L'eau consommée à Lucé provient essentiellement des forages S1, M1 et de l'Eure. Cependant, le réseau d'approvisionnement est totalement maillé, ce qui permet, le cas échéant, d'alimenter la commune depuis d'autres sources.

Nom	Localisation	Capacité	Pollutions
Forage S1	Près du lycée agricole de La Saussaye sur le territoire de Sours, le long de la RN 154	450 m3/h soit 9000 m3/j. Il couvre environ 50 % des besoins	Présence de pesticides et teneur en nitrate supérieure à la norme (>50 mg/l)
Forage M1	Sur le territoire de Bailleau l'Evêque, le long de la D 939	120 m3/h soit 2400 m3/j (environ 6 % des besoins)	Présence de pesticides et teneur en nitrate supérieure 50 mg/l
Forage B2	Sur la commune de Berchères Saint Germain sur la D 134.10	500 m3/h soit 10000 m3/j (environ 25 % des besoins)	Traces de pesticides (Atrazine notamment)
Prélèvement dans l'Eure	Rue des Trois ponts à Chartres	800 m3/h (environ 20 % des besoins)	

À l'échelle de l'agglomération chartraine, la production annuelle d'eau potable est de 9 000 000 m<sup>3</sup> par an, selon le service de l'eau potable de Chartres (CMeau).

### **Consommation**

Le PLU prévoit une augmentation de 1000 logements à l'horizon 2030. Considérant qu'un foyer consomme en moyenne 120m<sup>3</sup> d'eau potable par an, on peut estimer que la consommation d'eau potable engendrée par ces nouveaux logements sera de 120 000 m<sup>3</sup> supplémentaires. Aujourd'hui la consommation d'eau potable de Chartres Métropole est de 7 020 000 m<sup>3</sup>/an pour une production de 9 000 000 m<sup>3</sup>/an. L'augmentation de la consommation d'eau potable causée par la production de 1000 logements pourra donc être absorbée par Chartres Métropole.

Pour faire face à la surconsommation d'eau potable, des dispositions devront être mises en place, notamment :

- la sensibilisation de l'ensemble des usagers aux dispositions et aux pratiques permettant des économies d'eau
- la sensibilisation des usagers sur les bonnes pratiques visant à diminuer leur utilisation d'eau potable
- la promotion de techniques constructives écologiques et innovantes permettant de minimiser les consommations d'eau.

## 3.4.2. Assainissement

L'assainissement de Chartres Métropole est de type séparatif (des réseaux distincts pour les eaux pluviales et les eaux usées).

La totalité des habitants de Lucé est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les industriels sont également directement raccordés, mais sont tenus pour beaucoup d'entre eux, de prétraiter leurs effluents avant évacuation.

La Communauté d'Agglomération Chartres Métropole a décidé en 2005 la construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 200 000 EH. Les études de faisabilité techniques des zones inondables, de la proximité des habitations et du coût des travaux ont conduit au choix du site de la mare Corbonne sur la commune de Mainvilliers.

Lucé et onze autres communes sont aujourd'hui raccordées à la Step de la mare Corbonne qui a été inaugurée en septembre 2017. Elle offre une capacité actuelle de 160.000 équivalents habitants et pourra s'ajuster au développement de l'agglomération, et voir sa capacité de traitement croître de 25 %. Il faut noter que la charge maximale entrante en 2020 était de 120 000 EH.

Sur un territoire où la qualité de l'eau est largement dégradée, une attention particulière doit être portée aux problématiques d'assainissement dans le but de préserver et d'améliorer la qualité des masses d'eau, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable.

### Station de MARE-CORBONNE

Charge maximale en entrée :

**119 093 EH**

Capacité nominale : 160 000 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne : 15 941 m<sup>3</sup>/j

Percentile95 : 22 149 m<sup>3</sup>/j

Débit de référence retenu :

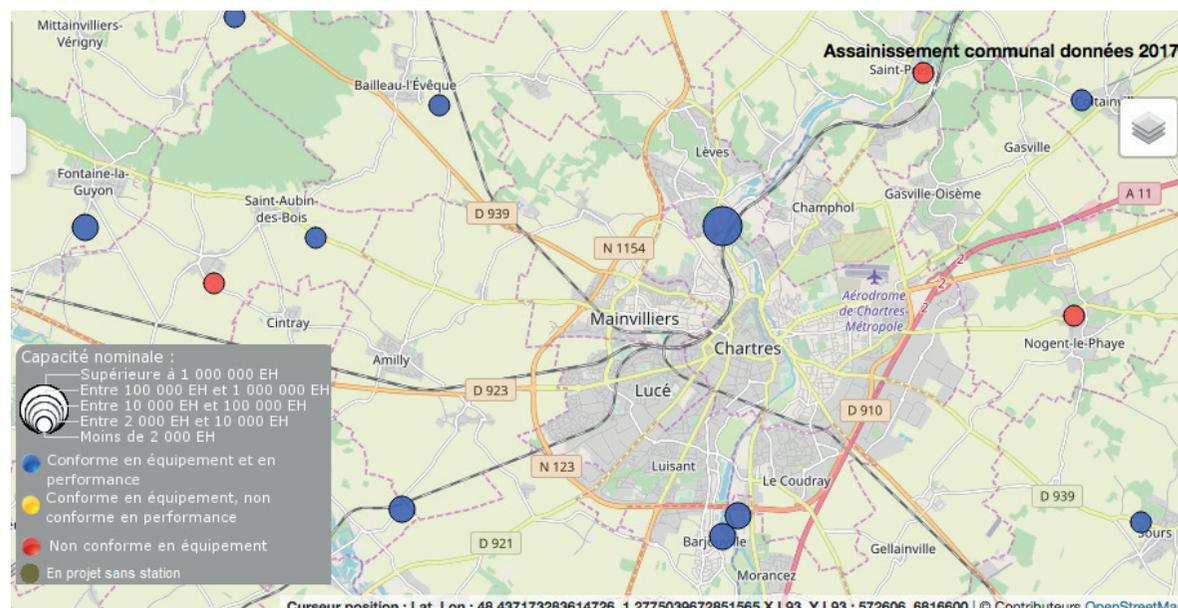
**22 149 m<sup>3</sup>/j**

Production de boues : 1 132 TMS/an

### Résultats des conformités

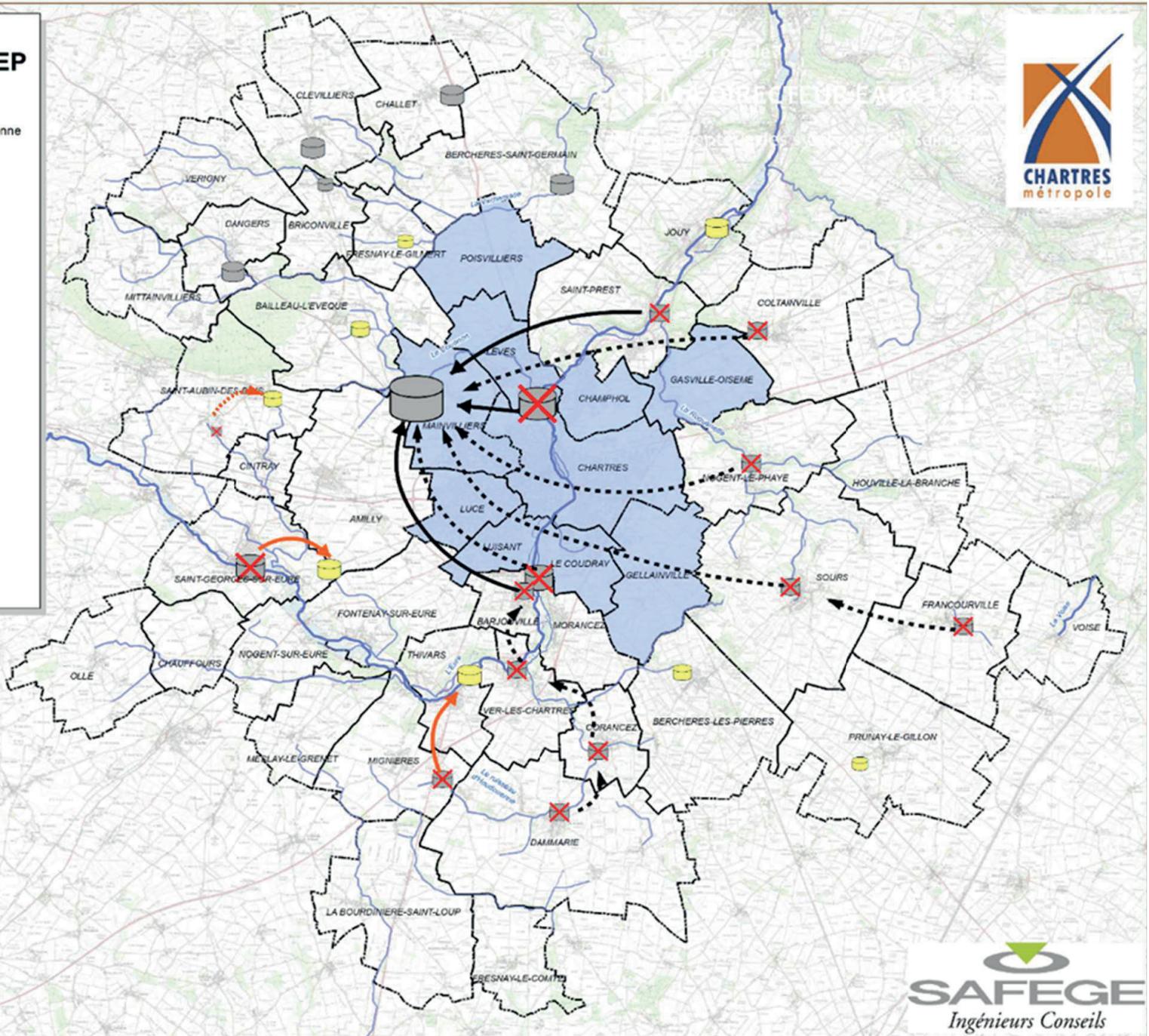
Conformité équipement : oui

Conformité performance : oui



# Enjeu épuration Scénario B : réhabilitation STEP + Transfert Mare Carbonne

- Communes raccordées à la STEP de La Mare Carbonne
  - C < 500 EH
  - 500 < C < 2000 EH
  - 2000 < C < 5000 EH
  - C > 5000 EH
  - STEP à supprimer
  - STEP à réhabiliter/améliorer
  - STEP à conserver en l'état
- Raccordement STEP Mare Carbonne**
- En cours / Envisagé
  - Envisageable
- Raccordement STEP proximité**
- Raccordement envisagé
  - Raccordement envisageable
  - Hydrographie



**Travaux d'extension retenus**

- Conduite gravitaire
- Conduite gravitaire à réaliser par la ZA
- ..... Conduite de refolement
- ..... Conduite de refolement à réaliser par la ZA

**Travaux d'extension non retenus**

- Conduite gravitaire
- ..... Conduite de refolement
- Poste de refolement

**Travaux de mise à niveau de l'épuration**

- Renforcement de conduite de refolement
- Postes de transfert existant à renforcer
- Conduites de transfert à créer
- Postes de transfert à créer
- ⊗ STEP à supprimer
- Travaux à réaliser sur les STEP

**Ouvrages existants**

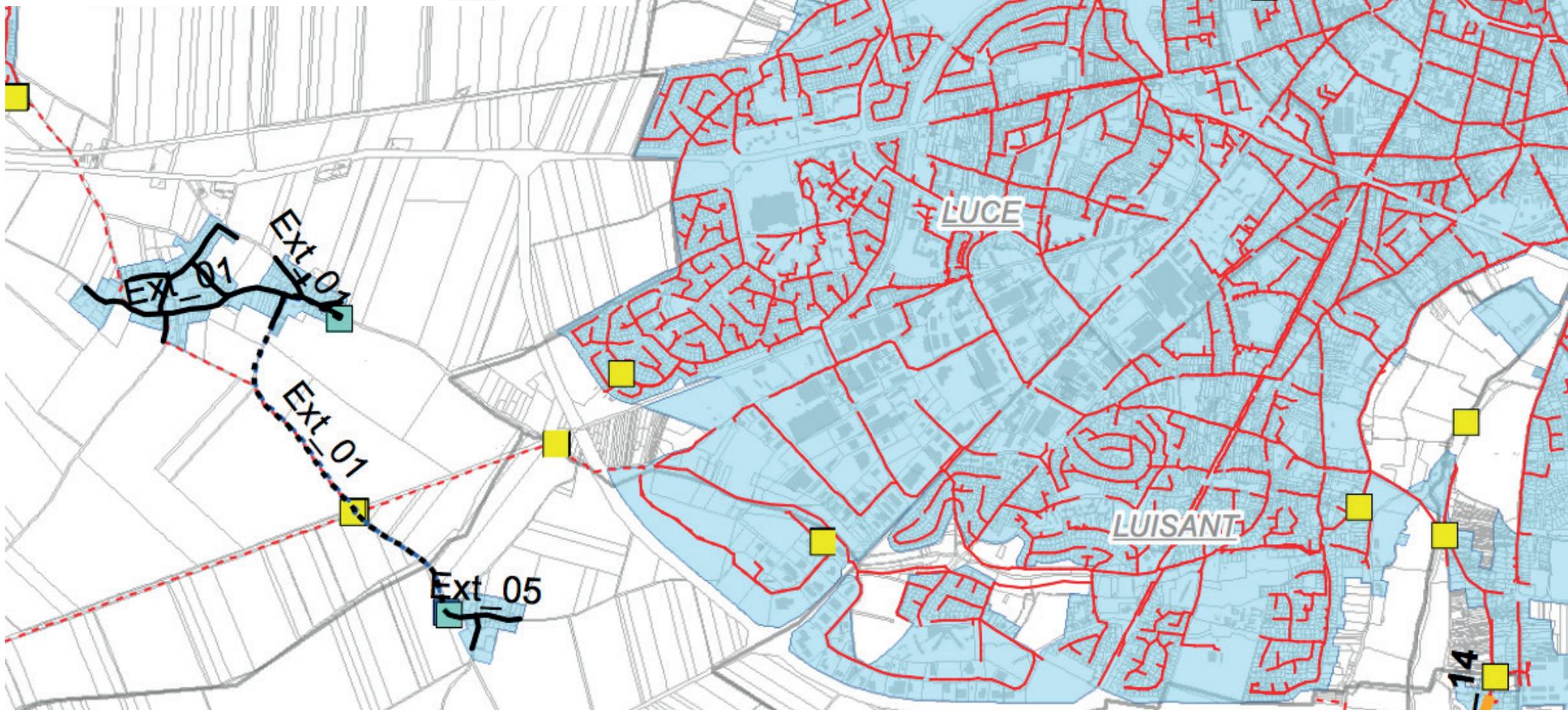
- STEP de Mare Corbonne
- STEP à conserver en état
- Postes de pompage existants
- ▲ Déversoirs d'orage existants

**Réseau**

- Eaux usées gravitaire
- ..... Eaux usées refolement
- Unitaire gravitaire

**Zonage Eaux Usées**

- Zone Assainissement Non Collectif
- Zone Assainissement Collectif



### 3.4.3. Eau pluviale

L'assainissement pluvial de la communauté d'agglomération de Chartres s'organise autour de seize bassins versants sur une surface totale drainée de 5 950 ha environ. Le territoire de Lucé est inscrit dans deux bassins versants :

- le bassin versant des Vauroux, qui a comme exutoire final l'Eure au nord-est de Chartres. Le réseau des eaux pluviales s'organise en emboîtements jusqu'à une canalisation principale le long de la rue de la République. Il est composé d'une artère principale et de 4 sous-branches qui irriguent partiellement le territoire, avec un secteur non irrigué entre l'avenue de l'Europe et la RD 921
- le second bassin versant de la Cavée s'étend au sud de la voie ferrée, avec une canalisation de collecte le long de la rue du Maréchal-Leclerc à Luisant, un réseau en épi, des canalisations sur-dimensionnées pour un rejet dans l'Eure en amont de Chartres.

**En l'état actuel, il n'y a pas à Lucé d'exutoire naturel ni d'infiltration à la parcelle. Il existe deux bassins réservoirs actifs sur le réseau d'eaux pluviales : le premier, localisé au nord-ouest du secteur de Poiffonds au lieu-dit le Désert, a un fonctionnement autonome, et le second, au sud de la zone d'activités entre la voie ferrée et la rue du M<sup>ai</sup> Leclerc, n'a à priori un rôle que pour la zone d'activités.**

A l'échelle de Lucé, l'absence de relief, la présence de vastes espaces non imperméabilisés et le sur-dimensionnement du réseau sont autant de facteurs qui facilitent la gestion des eaux pluviales.

Cependant et notamment suite aux intempéries de 2017 ayant conduit à d'importantes inondations par refoulement des eaux, la gestion des eaux pluviales doit être envisagée à l'échelle du bassin versant et le principe de solidarité invite à retenir l'eau de pluie et à la rejeter à débit limité pour préserver les communes situées en aval.

Ainsi, la synthèse des éléments portés à la connaissance de la ville de Lucé souligne qu'une « attention particulière devra être portée sur la maîtrise des eaux pluviales qui concerne la gestion quantitative des eaux ».

Le schéma directeur d'assainissement souligne la « nécessité de multiplier les opérations de micro-rétention dans le tissu urbain existant », notamment par l'intermédiaire de techniques d'hydraulique douce.

### 3.4.4. Couverture numérique

Un bilan réalisé par la commune dès 2008 sur le niveau de couverture numérique de son territoire montre, qu'en l'état actuel, plus de la moitié des Lucéens bénéficie d'un débit inférieur à 2 Mbps (Mégabits par seconde).

À la suite de ce bilan, la commune a engagé des démarches auprès des opérateurs afin de permettre l'accès à tous du haut débit.

Cet objectif de permettre l'arrivée de la fibre optique dans tous les logements sera mis en œuvre en cohérence avec le schéma territorial d'aménagement numérique (SDTAN) pour l'Eure-et-Loir adopté par l'Assemblée départementale lors de sa séance du 15 décembre 2010. Il s'agit d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à Très Haut Débit.

Objectifs à fin 2020 :

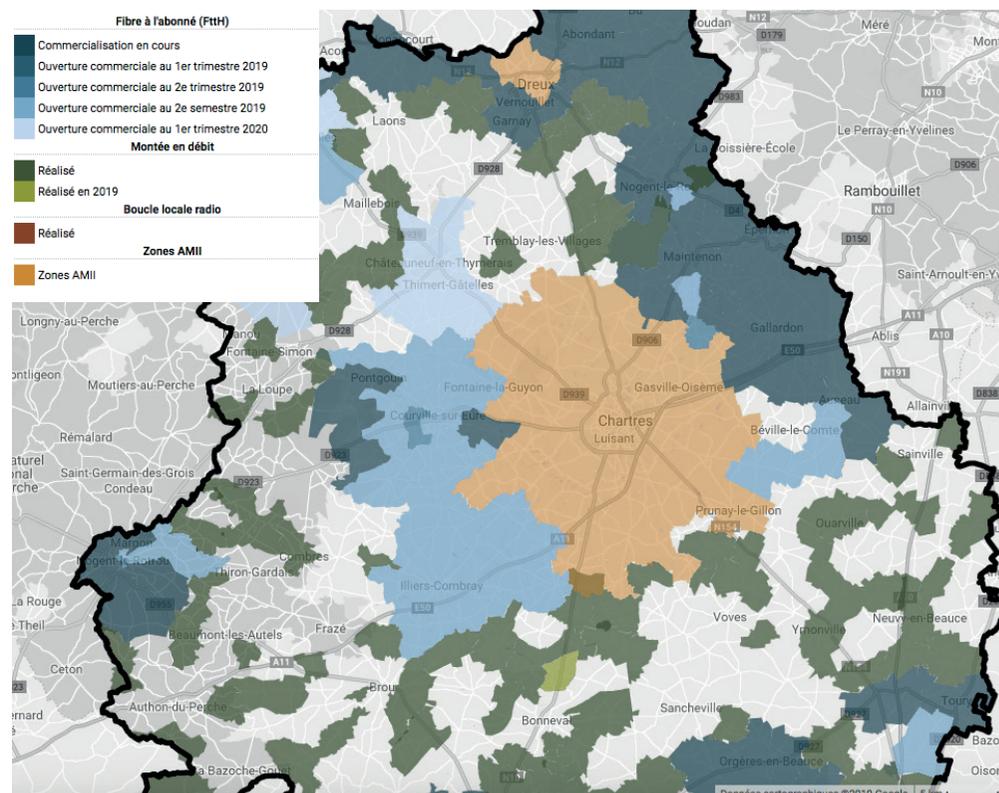
- 73 % de Fibre à l'Abonné (FttH) déployée d'ici à 2022
- 8 % de Montée en Débit ADSL déployée sur les 23 % de foyers disposant d'ADSL
- 4 % de locaux couverts par les technologies complémentaires Boucle Locale Radio et Satellite.

Lucé est en zone AMII (Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement) :

*Dans les grandes agglomérations et chefs-lieux de département, les opérateurs privés déploient des réseaux de Fibre Optique jusqu'à l'abonné (FttH). Ils s'engagent à réaliser ces déploiements d'ici 2020 dans le cadre de conventions signées avec les collectivités territoriales concernées et l'État. Ces zones dites « conventionnées » concernent 3 600 communes et 57% de la population et représentent un investissement de 6 à 7 milliards d'euros.*

À Lucé, le déploiement du numérique est porté par l'opérateur privé CM'IN Chartres Métropole Innovations Numériques.

Raccordement à la fibre (<http://carte.numerique28.fr/>)



### 3.4.5. Gestion des déchets

Chartres métropole est l'autorité compétente en matière de collecte, de traitement et de valorisation des déchets sur l'ensemble de l'agglomération.

Les collectes en porte-à-porte sont réalisées par la régie de Chartres métropole qui dispose de 58 agents et d'un parc de 25 véhicules basés à Séresville, à proximité de l'usine d'incinération *Orisane*.

La régie de collecte de Chartres métropole assure également la collecte en apport volontaire des ordures ménagères déposées dans les conteneurs enterrés, ainsi que plusieurs collectes spécifiques auprès des professionnels (verre des cafetiers, emballages des commerçants).

Les collectes en apport volontaire des déchets recyclables (verre, emballages ménagers, papier) sont assurées par la société VEOLIA PRO-PRETÉ, dans le cadre de marchés de prestations de services.

La déchetterie de Lucé est aujourd'hui fermée au profit de la déchetterie de Chaunay inaugurée en avril 2017. La mutation de l'activité a permis d'augmenter la capacité d'accueil et d'améliorer les conditions d'accès ainsi que la sécurité des usagers.

#### **Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2021-2026 (PLDMA)**

En 40 ans, la quantité moyenne de déchets produite par habitant a doublé ! En moyenne, un habitant de Chartres métropole jette 580 kg de déchets par an (ordures ménagères, collecte sélective, encombrants, déchetterie).

Dès 2012, Chartres métropole s'est engagé dans un premier programme de prévention. Les actions entreprises entre 2013 et 2017 ont permis une réduction des déchets ménagers et assimilés de 4,25 kg par an par habitant sur toute l'agglomération.

Avec son 2e programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), Chartres métropole veut aller plus loin en réduisant de 7% les tonnages d'ordures ménagères et assimilées entre 2019 et 2026. Sont notamment ciblés : les déchets alimentaires, les emballages et les objets réemployables.

# 3.5. Risques et nuisances

## 3.5.1. Risques naturels

### - Mouvements de terrain dus au retrait gonflement des argiles

Quelques parties du territoire communal peu urbanisées sont concernées par un risque moyen de mouvement de terrain : les risques d'aléa moyen sont localisés sur la frange ouest : au niveau du bois Héreau, ainsi que sur la partie nord : le long des lignes SNCF, sur les parties agricoles de Poiffonds, au niveau du stade Jean Boudrie et sur la rue de Genève.

### - Risque sismique

Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre dans le département d'Eure-et-Loir.

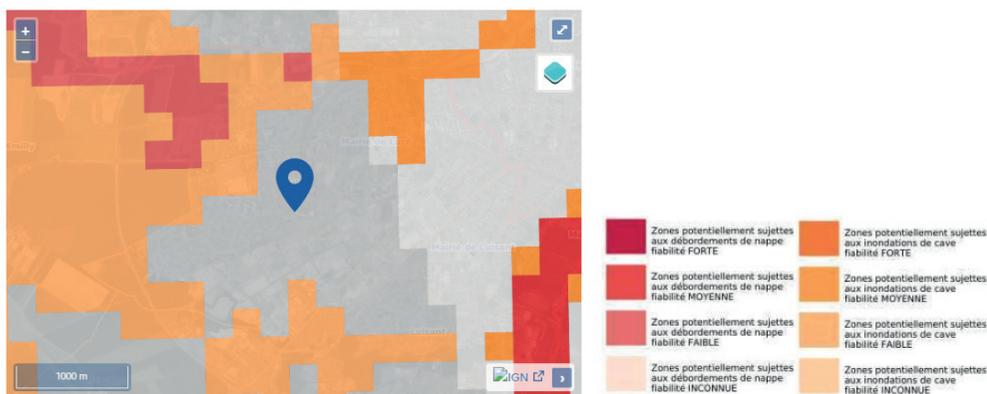
### - Risque inondation

Bien que le territoire ne se trouve pas en zone inondable d'après le PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) de l'Eure du département d'Eure-et-Loir, Il a connu des inondations lors d'importants épisodes pluvieux.

Le recensement des risques indique :

- un risque par remontée de nappes sur la partie ouest et nord du territoire (cartographie ci-dessous) ;
- un risque par ruissellement et coulée de boue.

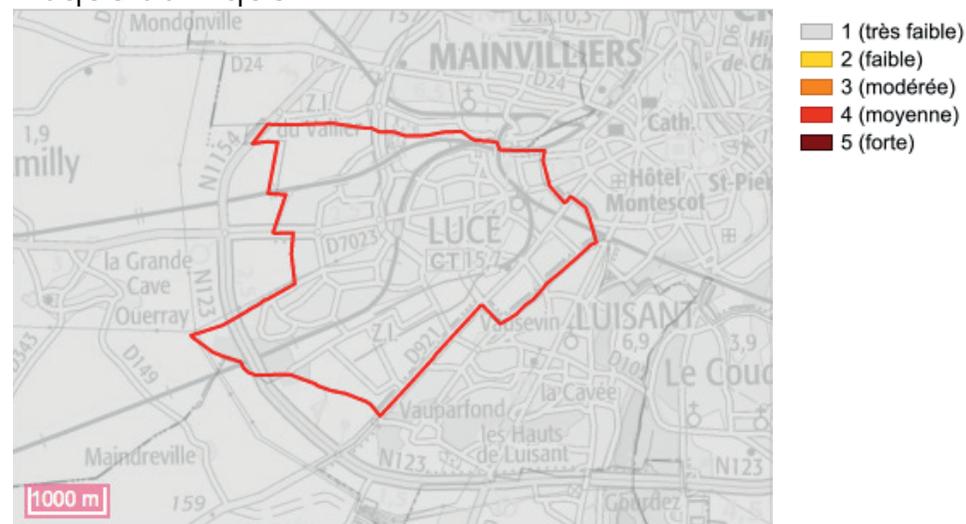
Risques liés aux remontées de nappe



### Retrait-gonflements des sols argileux



### Risque sismique



## 3.5.2. Risques technologiques

### Les installations classées pour l'environnement (ICPE)

La base de données du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer recense vingt-et-une installations classées sur le territoire de Lucé : la grande majorité de ces installations classées se concentre dans la zone Industrielle Sud de Lucé.

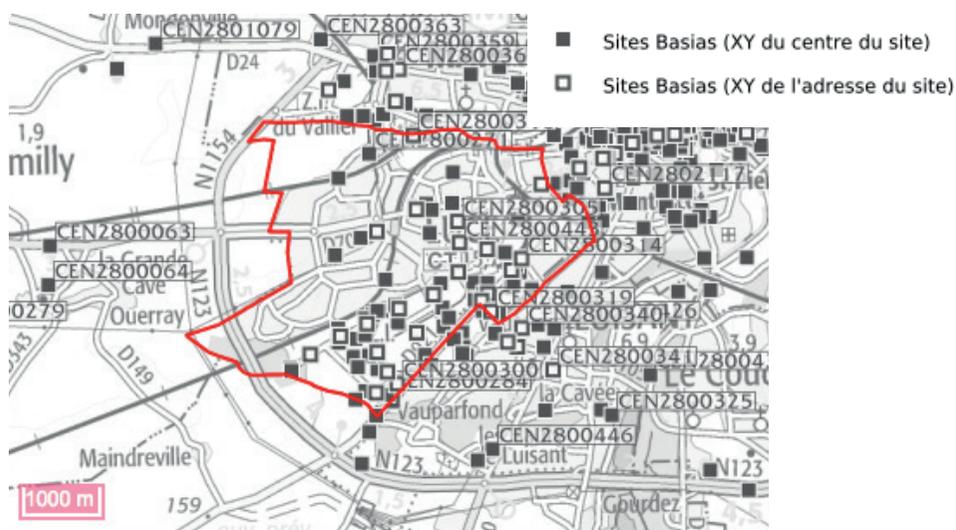
Le relatif éloignement de ces établissements par rapport aux habitations limite les nuisances engendrées.

### Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

La base de données Basol, répertorie sur le territoire de Lucé cinq sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif :

- Total Raffinage Distribution
- B.P. Fioul Services
- Hydro Aluminium Extrusion
- Société Faucheux
- Chaffoteaux

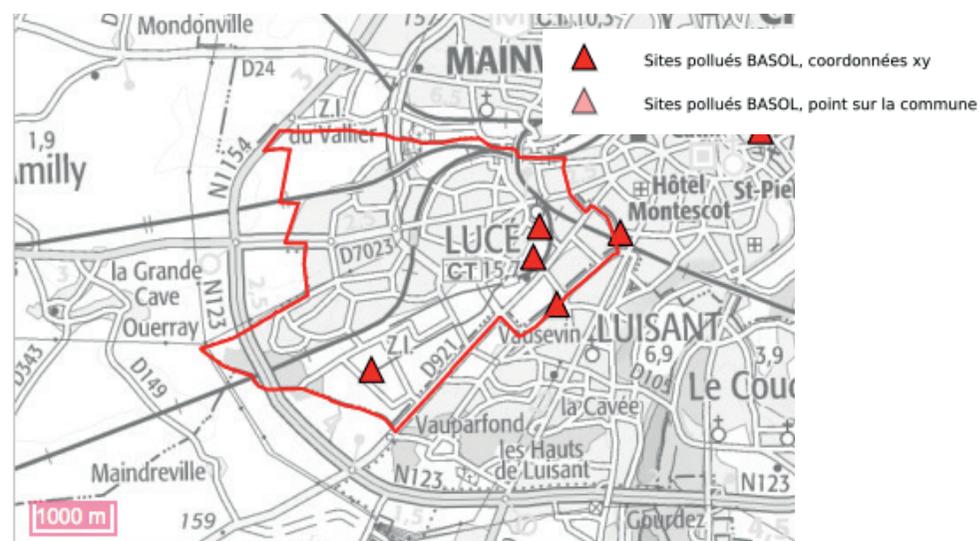
### Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)



### Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (21)



### Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) (5)



L'état environnemental de la zone d'étude est évalué via les bases de données BASIAS (inventaire des anciens sites industriels et activités de service), BASOL (recensement des sites potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics) et ARIA (incidents ou accidents qui ont, ou auraient, pu porter atteinte à la santé ou la sécurité publiques ou à l'Environnement).

Aucun incident ou accident ayant pu porter atteinte à la santé ou la sécurité publique ou à l'Environnement n'est recensé dans la base de données ARIA depuis une dizaine d'années.

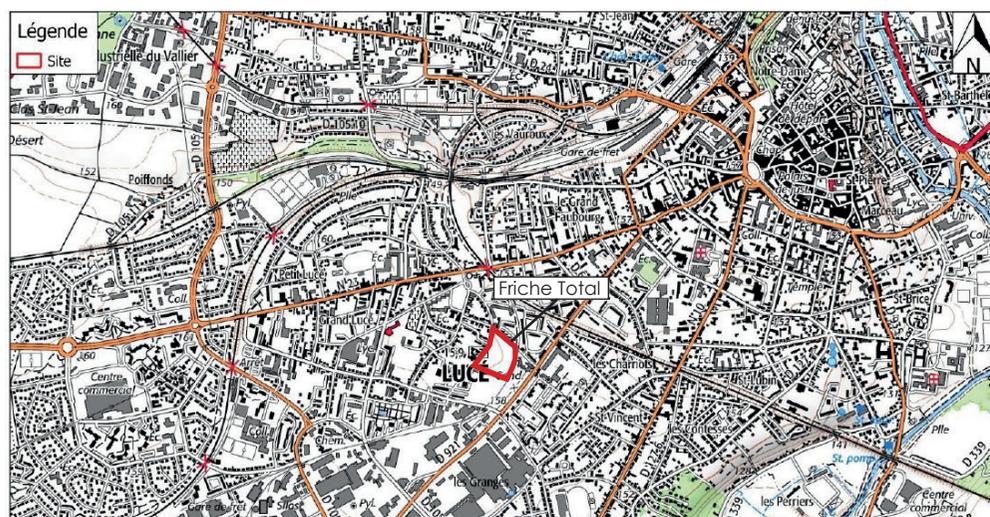


## Zoom sur les contraintes d'aménagement des sites BASOL

Des diagnostics environnementaux ont été réalisés pour les trois friches industrielles destinées à changer d'usage (friche Total, friche Faucheux et site SCAEL). Ces diagnostics évaluent les risques de pollution et la compatibilité de l'état des sites avec les aménagements et usages envisagés.

### Friche Total :

#### Localisation du site



Ce site était anciennement un dépôt pétrolier jusqu'en 1991. L'étude réalisée par Artelia, en 2019, a identifié 4 zones sources de pollution mixtes. Les principales pollutions relevées sur ces zones sont :

- Impact des sols par des hydrocarbures, majoritairement semi-volatils à non volatils ;
- Impact des gaz du sol par des hydrocarbures volatils

Selon l'étude, les eaux souterraines de la nappe des calcaires de Beauce, présente vers 21 m au droit du site, ont été considérées comme exemptes de pollution en 2010, à l'issue d'un bilan quadriennal s'appuyant sur 4 ans de suivi d'un unique piézomètre localisé en aval des anciennes installations polluantes (pomperie, chargement, voie ferrée).

Le tableau ci-dessous est le schéma conceptuel du site, il permet de préciser les relations entre les sources de danger, les voies de transfert et les cibles potentielles (enjeux à protéger).

Tableau 22 – Evaluation des risques et schéma conceptuel

SOURCE	MILIEU DE TRANSFERT	VOIES D'EXPOSITION	ENJEUX A PROTEGER
Zones de pollution concentrée n°1, 2, 3, 4 : anomalie en HCT C10-C40 dans les sols et HCT C5-C16, BTEX et naphthalène dans les gaz du sol	Sol	Contact cutané, ingestion et inhalation de poussières de sols	<b>Risque écarté</b> (recouvrement des sols du site, interdiction de planter des arbres fruitiers, de créer des jardins potagers)  <b>Sous condition</b> : les terres provenant du site et réutilisées en couverture de surface, devront faire l'objet d'un contrôle de leur qualité et vérification de compatibilité avec les usages accueillis
	Eaux souterraines et superficielles	Usage des eaux souterraines (AEP, AEI, agricole, puits privé, baignade, pêche,...)	<b>Risque écarté</b> (absence de pompage et infiltration des eaux pluviales hors zones polluées)
	Air du sol et air ambiant	Inhalation de substances volatiles	<b>Risque à vérifier au droit des zones n°1, 2, 3</b> (présence de substances volatiles dans les sols (non caractérisées en zone 4), présence d'habitants)  ⇒ Vérification de la compatibilité de la présence de substances volatiles avec le projet de bâti notamment, au travers d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS)
Zone d'impacts ponctuels dans les gaz du sol en hydrocarbures (teneurs de 4 à 26 ppm en 5 points sur site : S2, S36, S37, S40, S41)	Sol	Contact cutané, ingestion et inhalation de poussières de sols	<b>Risque écarté</b> (recouvrement des sols du site, interdiction de planter des arbres fruitiers, de créer des jardins potagers)
	Eaux souterraines et superficielles	Usage des eaux souterraines (AEP, AEI, agricole, puits privé, baignade, pêche,...)	<b>Risque écarté</b> (absence de pompage et infiltration des eaux pluviales hors zones polluées)
	Air du sol et air ambiant	Inhalation de substances volatiles	<b>Risque à vérifier</b> (présence de substances volatiles dans les sols, présence d'habitants)  ⇒ Quantification du dégazage au droit des zones d'impacts ponctuels. Si besoin, réalisation d'une EQRS
Zone d'impacts ponctuels dans les sols en Plomb (entre 106 et 230 mg/kg en 4 points sur site : S15, S25, PR6 et PR10) mais teneurs moyennes de 39 mg/kg	Sol	Contact cutané, ingestion et inhalation de poussières de sols	<b>Risque écarté</b> (recouvrement des sols du site, interdiction de planter des arbres fruitiers, de créer des jardins potagers)  <b>Sous condition</b> : la qualité des terres provenant du site et réutilisées en couverture de zones récréatives (notamment celles fréquentées par les enfants) devront faire l'objet d'un contrôle de leur qualité et leur teneur moyenne ne pas dépasser 100 mg/kg selon les recommandations de l'HSCEP
	Eaux souterraines et superficielles	Usage des eaux souterraines (AEP, AEI, agricole, puits privé, baignade, pêche,...)	<b>Risque écarté</b> (absence de pompage et infiltration des eaux pluviales hors zones polluées)
	Air du sol et air ambiant	Inhalation de substances volatiles	<b>Risque écarté</b> Le Plomb n'est pas une substance volatile

Source : ARTELIA, Rapport d'étude, Réhabilitation du site de l'ancien dépôt pétrolier de Lucé (28) Diagnostic environnemental complémentaire – ARR – Plan de Gestion, p.53, 2019.

Les aménagements et usages envisagés sur ce site sont un usage résidentiel et des aménagements de type habitations individuelles et collectives sans niveau de sous-sol, ni vide sanitaire

Sur la base des aménagements prévus, l'étude a retenu des scénarios pour définir les hypothèses d'exposition les plus pénalisantes sur le plan sanitaire compte tenu des usages envisagés :

**Scénario 1 – Usage résidentiel de plain-pied, immeuble en zones sources de pollution n°1 et 2 :** Le scénario étudié s'intéresse aux futurs résidents du projet immobilier (adultes, enfants), habitant en rez-de-chaussée d'un immeuble localisé au droit d'une des deux zones polluées n° 1 ou 2, où ils seront exposés aux substances volatiles présentes dans les gaz du sol, dégazant via à travers la dalle vers l'air intérieur.

**Scénario 1 – Usage résidentiel de plain-pied, maison individuelle en zones sources de pollution n°3 :** Le scénario étudié s'intéresse aux futurs résidents du projet immobilier (adultes, enfants), habitant en rez-de-chaussée d'une maison individuelle localisée au droit de la zone polluée n° 3, où ils seront exposés aux substances volatiles présentes dans les gaz du sol, dégazant via à travers la dalle vers l'air intérieur.

Ce scénario est résumé sous la forme d'un tableau synthèse comme il suit.

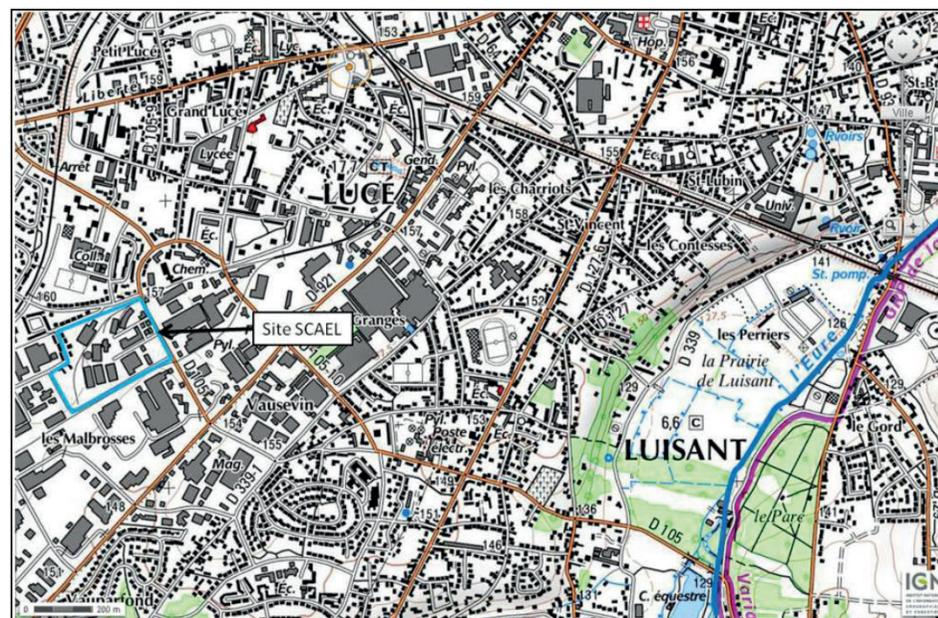
**Tableau 23. Présentation de scénario étudié**

SCENARII d'EXPOSITION							
Zone considérée	Source de danger			Enjeux			
	Substance identifiées	Milieu caractérisé	Voie de transfert	Zone d'exposition	Voie d'exposition	Usagers considérés	Usagers les plus exposés
<b>Scénario 1</b> Immeuble avec habitations en rdc, SANS sous-sol	Hydrocarbures volatils (aromatiques)	Gaz du sol de la campagne ARTELIA d'octobre 2019 (PzG1 et 2)	Transfert des substances volatiles depuis le sol vers l'air ambiant	Pièces d'habitation du rez-de-chaussée	Inhalation d'air ambiant intérieur	Enfants résidents Adultes résidents	Adultes résidents, sans activité professionnelle hors site
<b>Scénario 2</b> Maison individuelle, SANS sous-sol	Hydrocarbures volatils (aromatiques)	Gaz du sol de la campagne ARTELIA d'octobre 2019 (PzG3)	Transfert des substances volatiles depuis le sol vers l'air ambiant	Pièces d'habitation du rez-de-chaussée	Inhalation d'air ambiant intérieur	Enfants résidents Adultes résidents	Adultes résidents, sans activité professionnelle hors site

L'étude conclut qu'au droit des zones sources de pollution n° 1, 2 et 3 les niveaux de risque calculés pour le scénario d'un usage résidentiel s'intéressant aux usagers les plus exposés (adultes sans activité professionnelle à l'extérieur du site), respectent les seuils de risques considérés comme acceptables par la réglementation en vigueur. Par suite, les risques sanitaires respectent les seuils d'acceptabilité en vigueur pour les usagers habitant au droit de ces mêmes zones et moins exposés (enfants, visiteurs, etc.).

## Site SCAEL:

Localisation du site



Le site est actuellement une coopérative agricole gérée par la SCAEL. Le projet prévoit la reconversion de la coopérative agricole en un agri-quartier. Le projet prévoit la réutilisation et reconversion des 3 silos horizontaux et des silos verticaux en des fermes urbaines hors-sol. Il prévoit également la création de :

- 3 zones résidentielles composées d'habitats collectifs, avec des zones de parking ;
- 1 zone maraîchère ;
- 1 espace de vente et une zone tertiaire.

Les investigations sur les sols réalisés par BURGEAP, en 2018, ont montré :

- la présence d'une zone de pollution concentrée en hydrocarbures au niveau de l'ancienne station-service et des cuves associées ;
- la présence de traces de PCB au droit des transformateurs du site ;
- des anomalies sur la fraction soluble et/ou les sulfates et/ou le carbone organique total et/ou la concentration en antimoine sur éluat au droit du bâtiment des produits dangereux, et des 2 entrepôts situés de

part et d'autre du bras de la voie ferrée ;

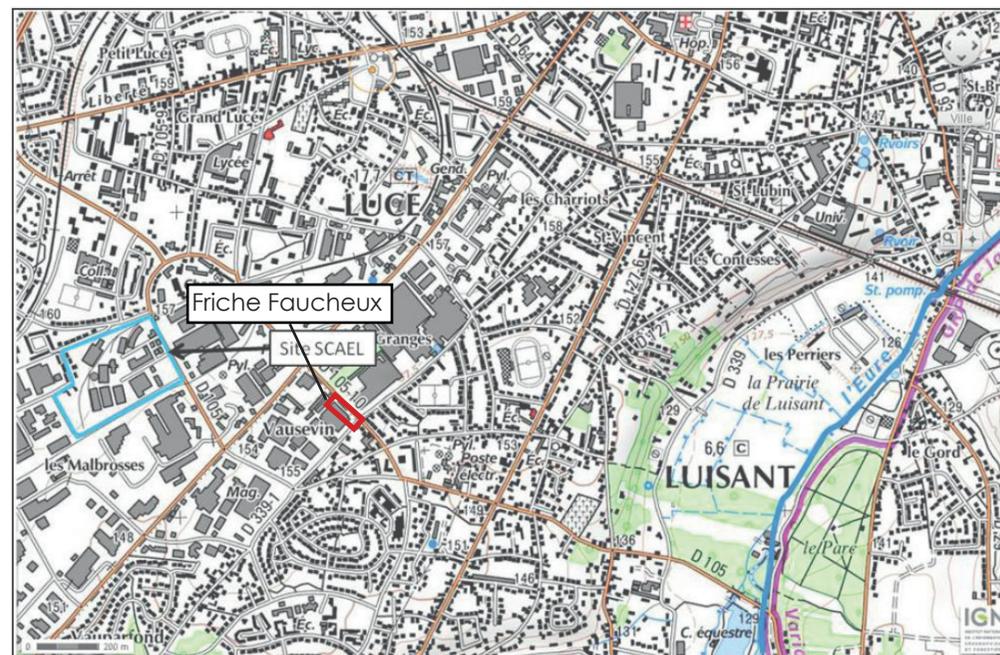
- de légers impacts en hydrocarbures de fractions lourdes avec des traces de HAP dans la couche de forme du chemin et de la plateforme calcaire, au droit de la future zone maraîchère.

Le tableau ci-dessous est le schéma conceptuel du site, il permet de préciser les relations entre les sources de danger, les voies de transfert et les cibles potentielles (enjeux à considérer) au regard des futurs aménagements et des mesures de gestions préconisées.

<b>Enjeux à considérer</b>	Les enjeux à considérer sont les futurs usagers du site adultes et enfants résidents, adultes travailleurs.
<b>Sources de pollution</b>	En considérant que les mesures de gestion préconiser par BURGEAP ont toutes été suivies, il ne devrait subsister que des teneurs résiduelles en HCT, HAP et xylènes à partir de 5 m de profondeur.
<b>Voies de transfert depuis les milieux impactés vers les milieux d'exposition</b>	La voie de transfert à considérer est la volatilisation des composés volatiles. L'élimination des terres impactées jusqu'à 5 m de profondeur et le remblaiement de la zone <b>par des argiles</b> devrait permettre d'éliminer cette voie de transfert. La mise en place de piézairs permettra de vérifier que cet objectif est bien atteint avant d'entamer la construction de l'immeuble prévu à cet endroit.
<b>Voies d'exposition</b>	La voie d'exposition à considérer est la volatilisation des composés volatils. Une fois la voie de transfert maîtrisée, plus aucune voie d'exposition ne sera à considérer.

## Friche Faucheux :

Localisation du site



Contrairement aux autres sites (BP-total, SCAEL), la friche Faucheux n'a pas bénéficié d'études particulières.

Les seules contraintes d'aménagements connues sont :

- les nuisances sonores générées par la RD105, située au Nord de la friche, identifiées comme réseau départemental de niveau sonore compris entre 70 et 75 decibels
- la pollution des sols.

L'absence d'études ne permet pas d'évaluer la dangerosité ou la compatibilité de ces pollutions avec les aménagements prévus.

### 3.5.3. Nuisances

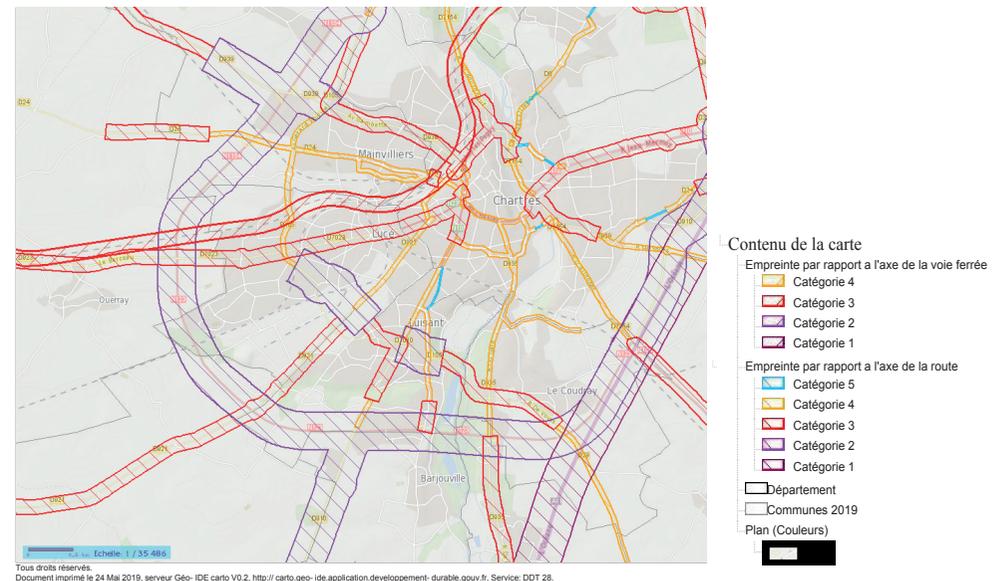
#### Les nuisances sonores

##### Des infrastructures routières bruyantes

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur l'arrondissement de Chartres a été défini par l'arrêté préfectoral d'Eure et Loir du 24 novembre 2016.

Il faut noter que le classement sonore doit être révisé tous les 5 ans pour prendre en compte les évolutions des caractéristiques des infrastructures.

Les infrastructures recensées qui concernent la commune de Lucé sont les suivantes :



#### Classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Eure-et-Loir

À la demande de la mairie de Lucé, une étude acoustique a été réalisée en mars 2009 par le bureau Veritas, sur la rocade (RN 123) au niveau du quartier pavillonnaire des Carreaux, à l'est de la commune.

Cette étude visait à :

- contrôler la conformité réglementaire en matière de nuisances sonores
- étudier les possibilités de protection acoustique envisageables

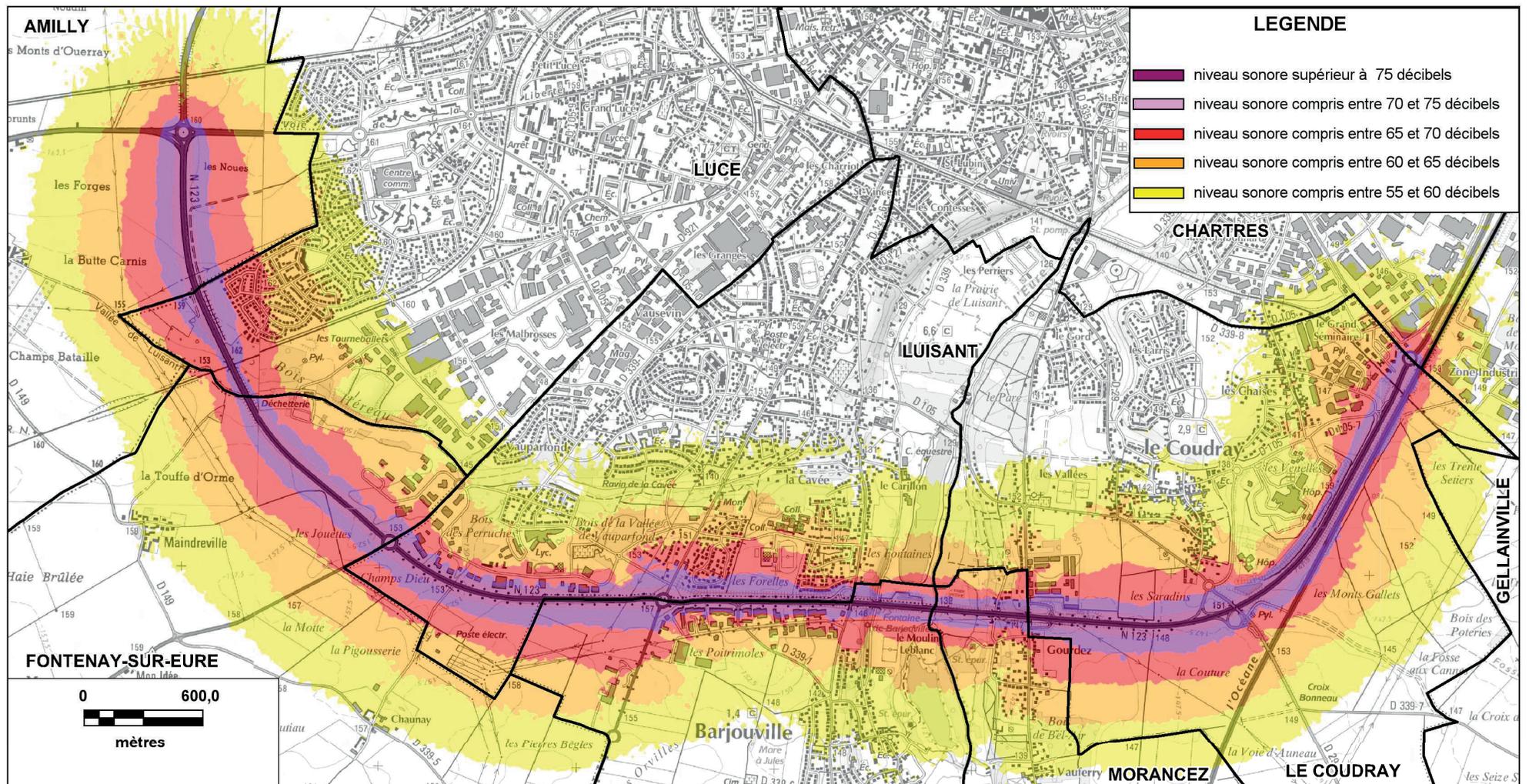
Il en ressort que le bruit touche Lucé en peu d'endroits urbanisés puisque la RN123 longe surtout des espaces agricoles et la plaine de jeux des Carreaux

Nom de l'infrastructure	Gestionnaire (pour info)	Définition du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu
RN 11154	DIR-NO	Totalité de la traversée	2	250 m	ouvert
RN 123	DIR-NO	Totalité de la traversée	2	250 m	ouvert
RN 11154	DIR-NO	Totalité de la traversée	2	250 m	ouvert
RD 7023	CD	Totalité de la traversée	3	100 m	Tissu en « U »
RD 105	CD	Limite commune Nord - Ligne de chemin de fer	4	30 m	ouvert
		Ligne de chemin de fer - Limite commune Sud	2	250 m	Tissu en « U »
RD 921	CD	Limite commune NE - Carrefour RD 105	4	30 m	Tissu en « U »
		Carrefour RD 105 - Limite commune Sud	3	100 m	Tissu en « U »
Ligne SNCF Paris / Le Mans	SNCF réseau	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert

# CARTE STRATEGIQUE DITE " A DE JOUR " D'EURE-ET-LOIR

## ISOPHONE JOUR DE LA RN123

Date : version 2012



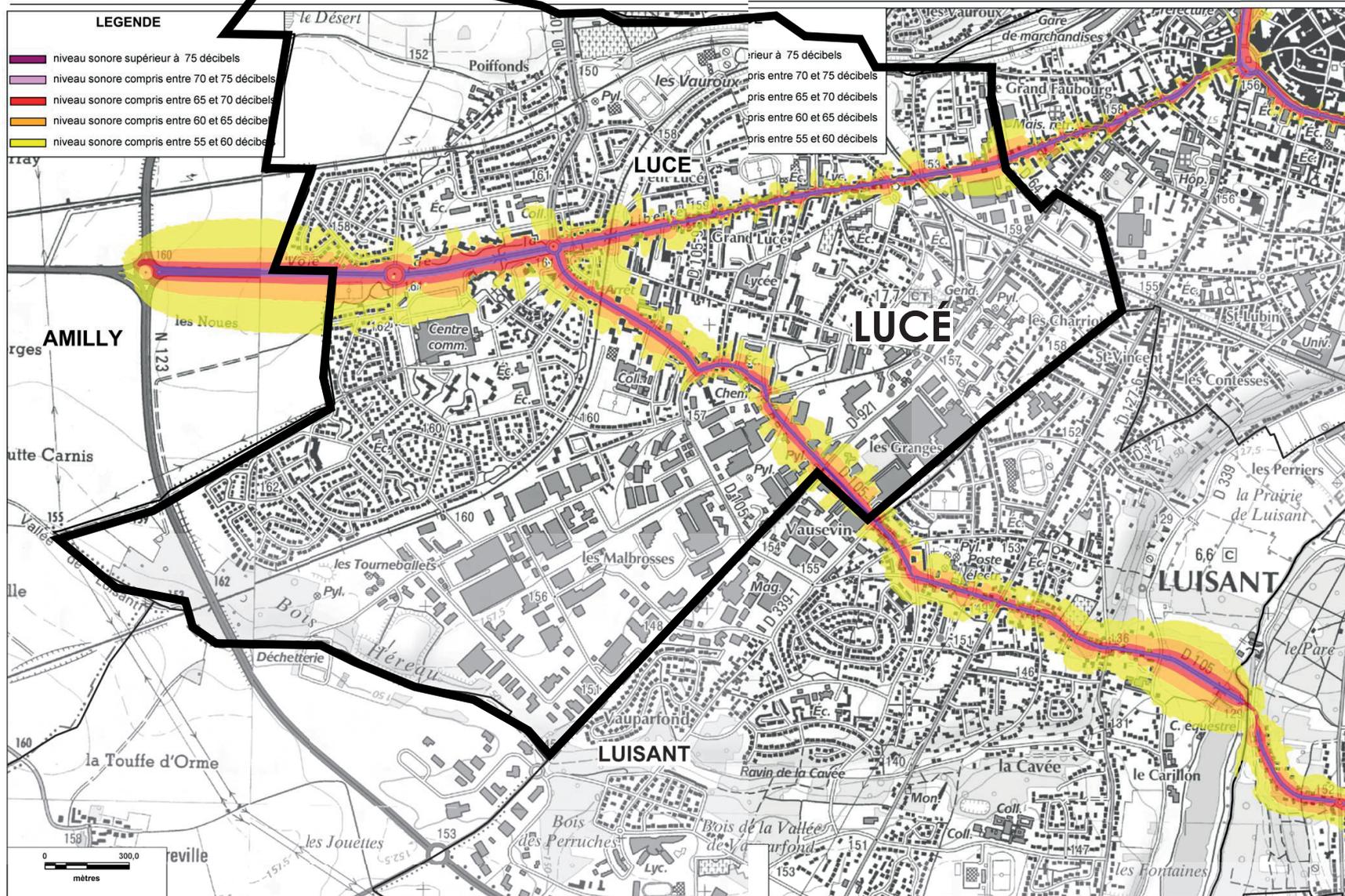
 **DDT 28**  
17 Place de la République  
CS 40517  
28 008 CHARTRES Cedex  
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Cartographie issue du Scan25®  
© IGN - Paris - 2006  
Protocole MEDAD-IGN-MAP du 24/07/2007  
reproduction interdite  
Sources des données : CETE Normandie Centre

Nom du fichier : RN\_123\_Carte\_A\_jour.wor

# Carte stratégique dite «A de jour» du réseau départemental et communal d'Eure-et-Loir

Date : version 2012



 <p><b>DDT 28</b> 17 Place de la République CS 40517 28 008 CHARTRES Cedex Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03</p>	<p>Cartographie issue du Scan25® © IGN - Paris - 2006 Protocole MEDAD-IGN-MAP du 24/07/2007 reproduction interdite Sources des données : CETE Normandie Centre Nom du fichier : Agglo_Chartres_Carte_A_jour_planche4.wor</p>
---	--

### Bruits de voisinage : des points localisés

30 % des Français se disent dérangés par les bruits de voisinage qui constituent la deuxième cause de nuisances sonores. Les bruits de voisinage recouvrent :

- les bruits extérieurs provenant principalement d'activités commerciales, de chantiers et d'industries,
- les bruits intérieurs, entre voisins d'un même immeuble notamment.

Les points de tri sélectif, et notamment les conteneurs à verre, sont souvent cités par les riverains comme une source de gêne.

Dans ce cadre, Chartres Métropole a entrepris depuis 2005 le remplacement des conteneurs existants par des conteneurs enterrés. Ces derniers présentent l'intérêt de limiter les pollutions sonores et paysagères au moment des dépôts des déchets, même si les ramassages génèrent des nuisances.

En 2008, sur l'agglomération, 13 nouveaux points de tri sélectif (verre, journaux-magazines, emballages ménagers) ont été implantés ainsi que 14 conteneurs enterrés gros volume pour ordures ménagères.

Cinq communes de l'agglomération ont été concernées par ces travaux, dont Luisant pour la place Ziegler, Lèves pour la Zac des Boissières, le Coudray pour la Zac des Larris, Lucé pour le quartier de la vallée Mithouard ou encore Mainvilliers pour le quartier Tallemont.

En outre, certains habitants de Lucé se plaignent de nuisances sonores liées aux activités toutes proches.

## Ondes électromagnétiques

Les enjeux de santé publique passent par la question des ondes électromagnétiques.

Sont représentés sur la carte ci-contre tous les types de stations radioélectriques enregistrées dans une base de données de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences) elle-même alimentée par tous les opérateurs d'émetteurs radio, publics ou privés.

Les débats européens et nationaux au sujet des risques éventuels des ondes électromagnétiques sur la santé sont encore ouverts et aucune décision ferme n'a été prise.

Dans ce cadre, il semble sage de s'attacher à un principe de précaution pour limiter au maximum les risques, en particulier sur les populations les plus sensibles.



### SUPPORTS

- 📶 Téléphonie mobile : Stations en service 2G 3G et 4G des opérateurs    et d'Outre Mer 
- 📺 TV
- 📻 Radio
- 📡 Autres stations

### MESURES

- 📍 Mesures de moins de 720 jours entre 0 et 61 V/M

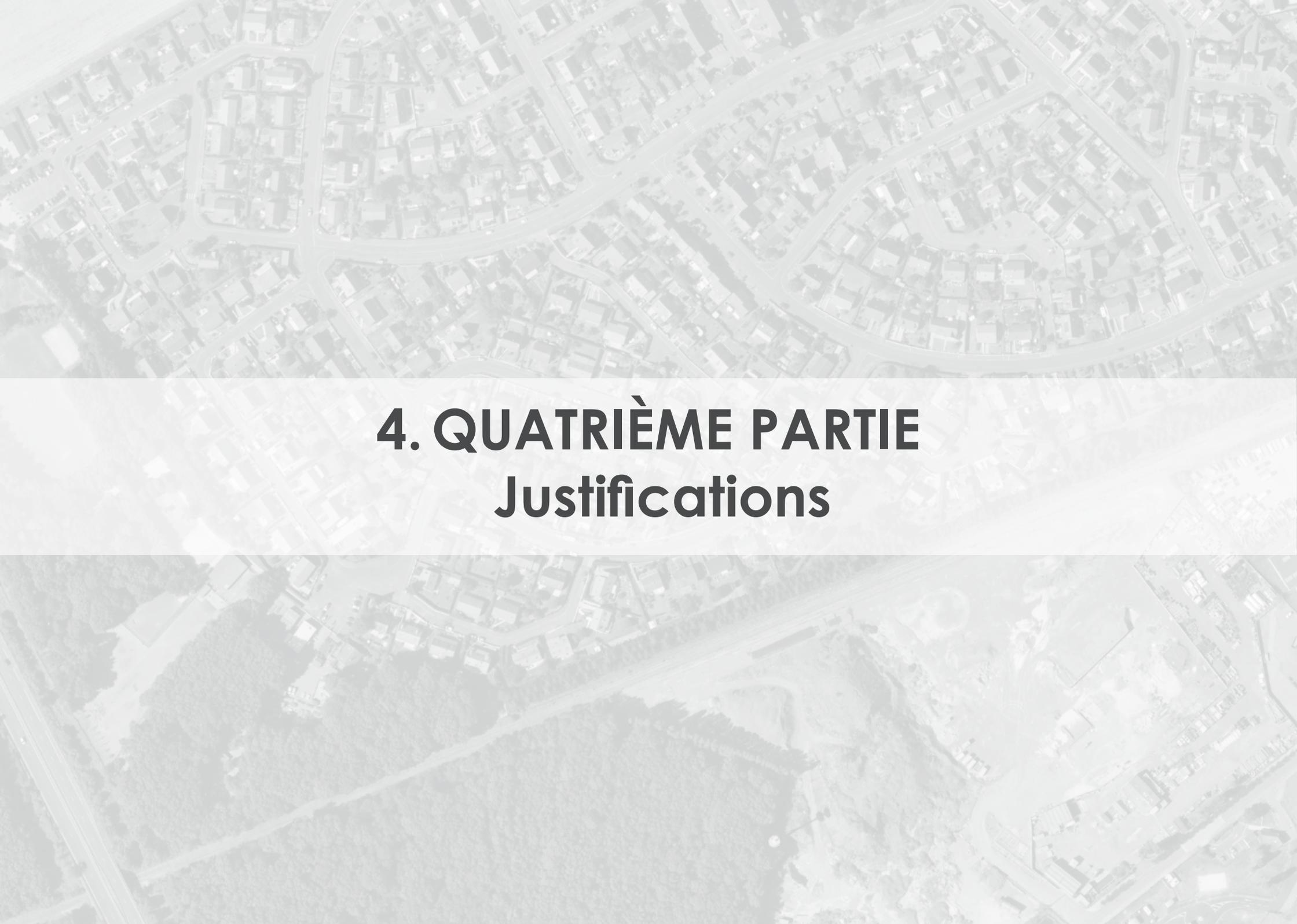
## Risque et nuisance à retenir

Des remontées de nappes et inondations sans précédent en 2018

21 sites industriels ayant des effets sur l'environnement (ICPE)

5 sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

82 sites anciennement industriels (BASIAS)

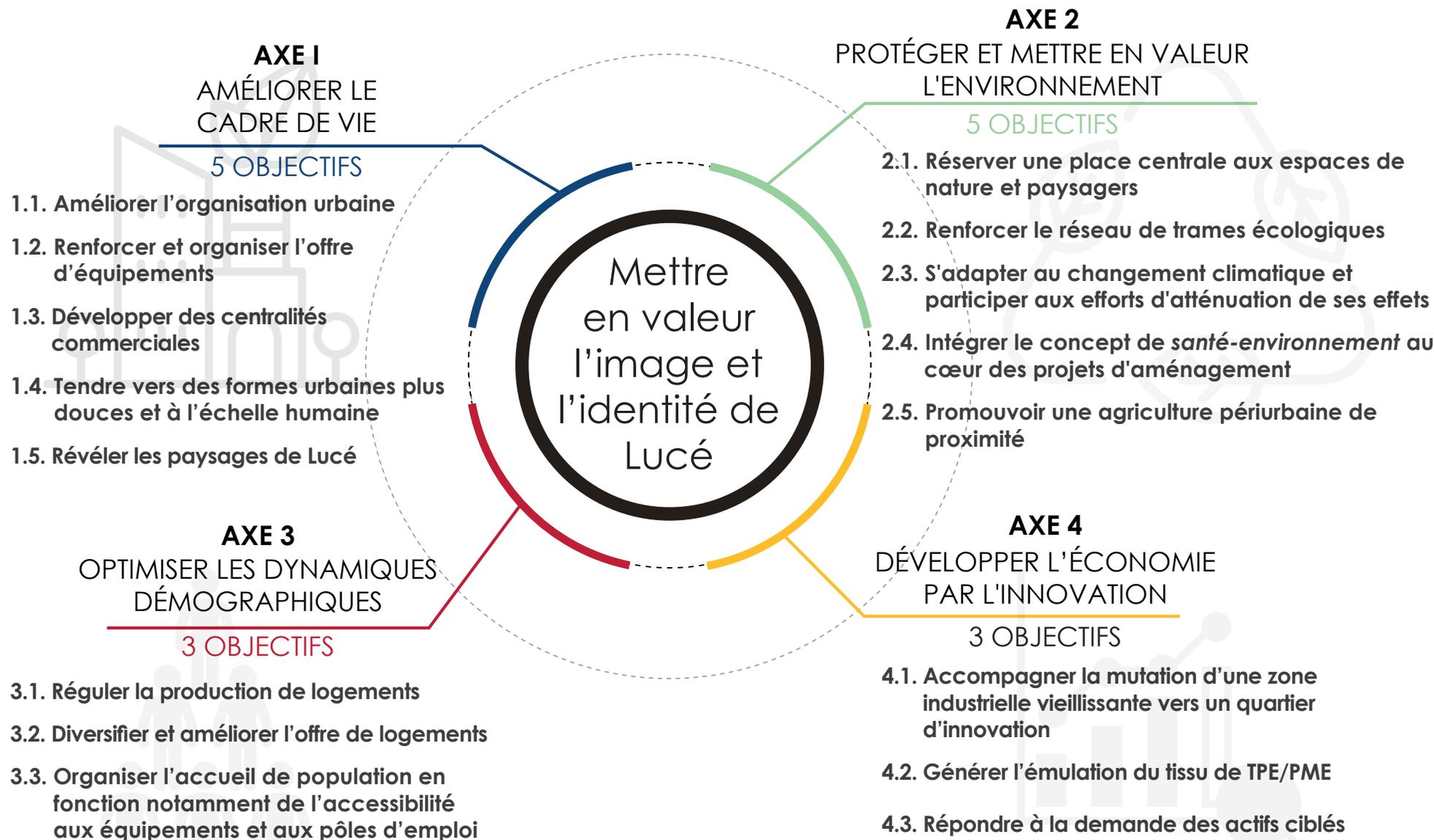
An aerial photograph of a residential neighborhood, showing a grid of streets and numerous houses. A semi-transparent white banner is overlaid across the center of the image, containing the text '4. QUATRIÈME PARTIE' and 'Justifications' in bold black font. The text is centered horizontally and vertically within the banner.

# **4. QUATRIÈME PARTIE**

## **Justifications**

# 4.1. Le projet communal

## 4.1.1. Le choix des orientations générales du PADD



## Justification

Le PLU de Lucé s'articule autour de l'objectif central et majeur suivant : *mettre en valeur l'image et l'identité de Lucé.*

Il s'agit ici de faire « monter en gamme » le territoire dans son intégralité - depuis les espaces publics, jusqu'à la typologie des futures constructions - en prenant en compte les enjeux du développement durable et en s'imposant une croissance démographique raisonnée et maîtrisée.

Il s'agit de répondre aux ambitions suivantes :

- participer à l'évolution de l'image de la ville pour une ville plus verte ;
- réguler la production de logements dans le temps notamment sur les friches industrielles ;
- créer des logements qualitatifs en réduisant la densité des futures opérations ;
- laisser le temps à la commune d'anticiper et proposer une offre de services et d'équipements adaptée aux évolutions démographiques.
- limiter les effets induits en termes de flux de véhicules et de pollution

Pour atteindre sereinement ses aspirations, quatre sous-objectifs forment la ligne conductrice du PLU à l'horizon des dix prochaines années :

### 1/ Améliorer le cadre de vie

L'amélioration et l'harmonisation des espaces publics et des paysages sur l'ensemble du territoire constitueront l'un des meilleurs vecteurs d'amélioration de l'image. Il touchera aussi bien les habitants que les « usagers » de la commune. Pour atteindre ses ambitions, la commune travaillera sur plusieurs prismes environnementaux et paysagers tels que le développement des modes actifs, l'autorisation de programmes ayant une véritable qualité architecturale, l'amélioration des espaces publics ou encore la mise en valeur de la trame verte et bleue.

### 2/ Protéger et mettre en valeur l'environnement

Ce sous-objectif est entièrement dédié à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et à sa prise en compte dans le cadre des

projets d'aménagement. L'objectif est de replacer et de valoriser la nature en ville, de développer le réseau de trame verte et bleu et d'encourager les mobilités actives pour ainsi réduire les déplacements polluants.

### 3/ Optimiser les dynamiques démographiques

La pression immobilière est croissante à Lucé qui doit faire face à une demande de plus en plus importante. Les règles du précédent PLU permettent des constructions surdimensionnées par rapport aux attentes actuelles. La commune souhaite apaiser le paysage urbain du territoire en partie dû à des formes et gabarits hors d'échelle avec le paysage communal... .

La production de logements doit être régulée à l'horizon du PLU et au-delà. Il s'agit d'anticiper une croissance démographique raisonnée notamment avec les besoins en services et équipements induits. Les potentialités bâties ont été finement recensées afin d'échelonner leur évolution. La qualité des bâtiments sera recherchée. Enfin la typologie des logements sera adaptée au parcours résidentiel des Lucéens.

### 4/ Développer l'économie par l'innovation

La zone industrielle vieillissante doit aujourd'hui faire peau neuve. Elle constitue un marqueur identitaire fort pour le territoire qui s'est bâti avec elle. La collectivité souhaite améliorer la zone dans sa globalité en lui attribuant notamment des fonctions plus larges qui répondront aux besoins d'actifs ciblés (commerces, services, etc.) et qui l'élèveront au statut de quartier d'innovation. Il s'agit de capter une offre plus large de catégories socioprofessionnelles aujourd'hui déficitaires tout en valorisant l'identité industrielle historique porteuse de nombreux emplois. Le large tissu de TPE/PME est également encouragé et cadré afin d'améliorer la lisibilité et la qualité de l'offre.

## 4.1.2. Perspectives démographiques

La commune de Lucé connaît des évolutions rapides et récentes, notamment en termes de développement de l'offre de logements. La collectivité souhaite maîtriser et modérer son offre de logements par une programmation échelonnée sur le long terme. Le Plan Local d'Urbanisme est révisé en ce sens. Il s'agira d'une part d'instaurer des règles d'urbanisme permettant la construction de programmes à échelle humaine, mieux intégrés aux quartiers existants, proposant une typologie mixte et offrant des espaces de respiration dans la ville.

Les changements climatiques sont aujourd'hui pris en compte :

- En termes d'atténuation puisque le PLU permet d'accueillir des habitants à proximité des pôles d'emplois et de services, d'intensifier le maillage de liaisons douces et ainsi de limiter les déplacements polluants ;
- En termes d'adaptation, en proposant une revégétalisation des espaces publics, en préservant la trame d'espaces verts privés et en imposant une part importante d'espaces végétalisés favorables à la biodiversité dans les futurs aménagements.

### Hypothèses de développement urbain.

De 2010 à 2015 et après une période de décroissance, la production de logements s'intensifie permettant de rétablir une légère croissance. La population croît de 6% entre 2009 et 2015. 2015 à 2018, la tendance s'inverse de nouveau, la population connaît une légère décroissance d'environ 4% puis un léger regain d'environ 0.5% jusqu'en 2020.

L'objectif du projet communal est de maintenir une croissance modérée et de manière raisonnée. Il s'agira de répondre au parcours résidentiel des habitants par des logements adaptés et de rééquilibrer la structure démographique en facilitant l'accueil des jeunes familles.

Le PLU de Lucé n'entraînera aucune consommation foncière en extension du tissu bâti puisque la quasi-totalité du territoire est aujourd'hui urbanisée. Le recensement des potentialités bâties a permis de déduire la population projetée à l'horizon du PLU et du SCOT et ainsi de fixer un taux de croissance démographique.

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Le PADD prévoit d'anticiper les évolutions démographiques et fixe un taux de croissance démographique raisonnable d'environ **0,5% par an** soit une croissance globale d'environ 6% pour la dizaine d'années à venir, la population estimée serait ainsi d'environ **17 000 habitants**.

En parallèle, le PLU doit prévoir des logements pour tenir compte du desserrement des ménages.

Ainsi, pour la dizaine d'années à venir sont prévus :

- environ **200 logements** pour le maintien du point mort démographique ;
- environ **400 logements** pour une croissance démographique très modérée.

Lucé dispose au total de **1 000 à 1 500 logements potentiellement mobilisables** à l'horizon et au-delà du PLU. Ce potentiel représente une enveloppe globale. Même en suivant un scénario optimiste, il est assez peu probable que la totalité de cette dernière puisse être mobilisée à l'horizon du PLU et ce pour plusieurs raisons (réglementaires, portage du foncier, état du sol, etc.). Ainsi est parmi la totalité des logements identifiés comme mobilisables, une rétention a été appliquée finement afin d'identifier ceux qui pourrait l'être de manière réaliste à l'horizon du PLU et ce dans le but de :

- réguler la production de logements, notamment dans les friches, pour ne pas faire exploser la croissance démographique ;
- assurer la qualité de l'urbanisation en matière de densité de logements, de densité d'espaces verts non imperméabilisés, de maîtrise des volumes des bâtiments.

Le potentiel mobilisable de Lucé à l'horizon du PLU est justifié ci-après.

## FOCUS SUR LES LES POTENTIALITÉS MOBILISABLES DU TISSU BÂTI

### • LES DENTS CREUSES

C'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles en creux ou « dents creuses ». Sont estimés à Lucé à environ 80 logements (en prenant une densité moyenne d'un logement pour 500 m<sup>2</sup>).

Le repérage des dents creuses a été réalisé par l'analyse du parcellaire dans un premier temps puis confirmé ou non par des visites de terrain. La commune souhaite préserver les cœurs d'îlot verts ainsi que les fonds de jardins (objectif 2.1. *Préserver le réseau des espaces de nature dans les espaces privés* du PADD).

Par conséquent ont été repérées comme dents creuses :

- les parcelles non bâties et facilement accessibles depuis l'espace public ;
- les parcelles où aurait été mentionnée une volonté de réaliser des projets sans suite aujourd'hui.

Parmi les 80 logements possibles en dents-creuses, seuls environ 20 logements sont retenus comme aménageables à l'horizon du PLU (soit 20%). En effet et bien que la tension foncière s'intensifie sur Lucé, les règles du PLU viennent fortement cadrer les constructions neuves en zones urbaines afin d'assurer la qualité paysagère et la cohérence urbaine. En effet, la collectivité souhaite stopper l'urbanisation «au coup par coup» ainsi que les projets indépendants de division. Les opérations devront s'inscrire dans une démarche globale et qualitative notamment dans le secteur du centre-ville où un périmètre d'étude sera instauré.

### RÉSUMÉ

TOTAL DE LOGEMENT IDENTIFIES EN DENTS CREUSES :	80
<b>LOGEMENTS MOBILISABLES A L'HORIZON DU PLU :</b>	<b>20</b>

### • LES LOGEMENTS VACANTS

Les données issues de l'INSEE annoncent près de 659 logements vacants en 2018 à Lucé. Compte tenu de la tension du marché, ce premier élément d'analyse semble surévalué et incohérent par rapport à la réalité de terrain (Habitat Eurélien recense à peine 25 logements vacants sur son parc par exemple !). Il faut en effet rappeler que sont considérés comme vacants au moment du recensement, les logements en cours d'acquisition, en renouvellement de locataires ou en cours de construction.

Les quantités de logements vacants issues des fichiers fonciers de 2019 sont annoncées pour 550, soit 6,3% du parc total.

Afin d'affiner cette donnée, il a été choisi de ne conserver que les logements vacants depuis plus de 2 ans. En effet, le marché immobilier présente une rotation assez rapide de propriétaires. Sélectionner la vacance depuis plus de 2 ans permet d'écartier les logements correspondant à des transactions immobilières et de ne conserver que ceux dont la vacance est avérée.

Ainsi environ 150 de logements seraient vacants depuis plus de 2 ans, soit 1,71% du parc total. Compte tenu de la tension du marché lucéen qui pourrait vraisemblablement fausser le recensement, seuls 20% des logements vacants sont retenus comme mobilisables, soit une trentaine de logements environ.

## RÉSUMÉ

TOTAL DE LOGEMENT VACANTS IDENTIFIÉS : 150  
**LOGEMENTS MOBILISABLES A L'HORIZON DU PLU :** 30

### • LES LOGEMENTS À PRÉVOIR DANS LE CADRE DES PERMIS EN COURS D'INSTRUCTION - 2020

Les permis déposés et accordés dont la livraison n'a pas encore eu lieu sont à prendre en compte puisqu'ils constituent une nouvelle offre de logements à l'horizon du PLU. En 2020, peuvent être comptabilisés **environ 280 logements**.

## RÉSUMÉ

**PC EN COURS D'INSTRUCTION :** 280

### • LES LOGEMENTS POSSIBLES EN RENOUVELLEMENT « NATUREL »

Il s'agit du potentiel de logements estimé du fait de la libération de logements liée aux départs des personnes âgées. En 2019, on compte 240 logements appartenant à des propriétaires âgés de plus de 80 ans (source fichiers fonciers 2019).

Il est difficile d'anticiper de manière précise et définitive sur l'évolution de ces logements qui constituent cependant un véritable vivier mobilisable et existant. D'ici 2032, il est estimé qu'une **centaine de logements environ** (soit 50%) pourront être remis sur le marché.

## RÉSUMÉ

TOTAL DE LOGEMENT IDENTIFIÉS EN RENOUVELLEMENT NATUREL : 240  
**LOGEMENTS MOBILISABLES A L'HORIZON DU PLU :** 100

### • LES LOGEMENTS POSSIBLES EN RENOUVELLEMENT URBAIN

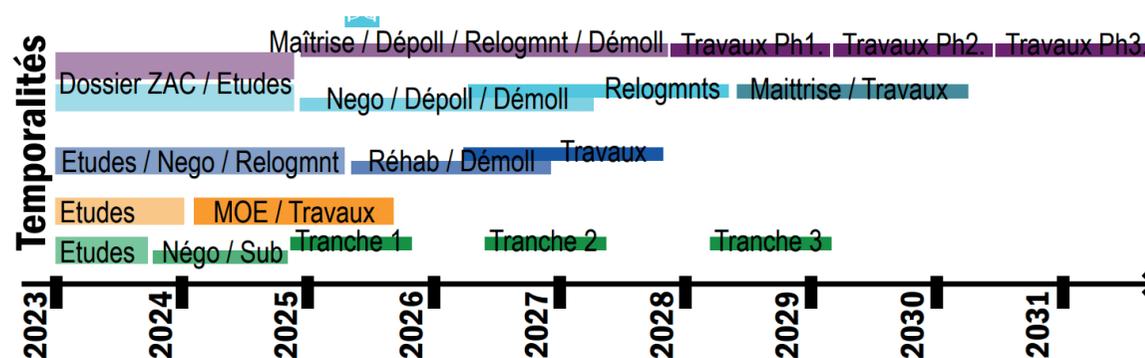
Il s'agit de la potentialité la plus importante à Lucé puisqu'elle représente environ **650 logements**.

Ces sites correspondent à la mutation de sites industriels non pérennes ou encore de bâtis vieillissants (ancienne ferme par exemple) localisés dans le cœur urbain.

La prise en compte de la totalité des sites de renouvellement urbain à l'horizon du PLU engendrerait un important taux de croissance démographique auquel la commune ne pourrait répondre dans l'immédiat (aménagement des équipements, des écoles, de la voirie, des réseaux, etc.). **Une telle mobilisation serait par ailleurs antinomique avec les objectifs communaux d'apaiser les futurs projets de création de logements** (Objectifs du PADD 1.4 *Tendre vers des formes urbaines à l'échelle humaine / 3.1. Réguler la production de logements*).

Si l'aménagement total de l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain ne peut être envisagé à l'horizon du PLU (10 ans), ce dernier doit pouvoir les anticiper et d'ores et déjà amorcer leur mutation.

Ainsi, les sites de renouvellement urbain retenus font l'objet d'OAP dont la fonction sert à cadrer et temporiser les aménagements futurs sans remettre en question leur faisabilité à l'horizon du PLU.



Il s'agit des secteurs suivants :

- Le secteur du Bois de l'Aube (OAP n°2)
- Le secteur SCAEL (OAP n°4)
- Le secteur Faucheux (OAP n°3)

### LE SECTEUR DU BOIS DE L'AUBE

Initié par une volonté de mutation de la friche BP-TOTAL, la collectivité a souhaité élargir la démarche sur un périmètre beaucoup plus important aujourd'hui appelé le «Bois de L'Aube».

Cet important secteur d'environ 25 ha a fait l'objet d'une étude urbaine globale. Objectif, prévoir la mutation globale de l'ensemble du quartier à travers trois orientations :

- 1, une nouvelle identité paysagère forte dans le quartier ;
- 2, changer fortement l'image de la rue Foreau ;
- 3, adressez le quartier sur la rue du Maréchal Leclerc ;

Le plan guide s'échelonne à l'horizon 2040.

Calendrier prévisionnel de réalisation du Bois de L'Aube:

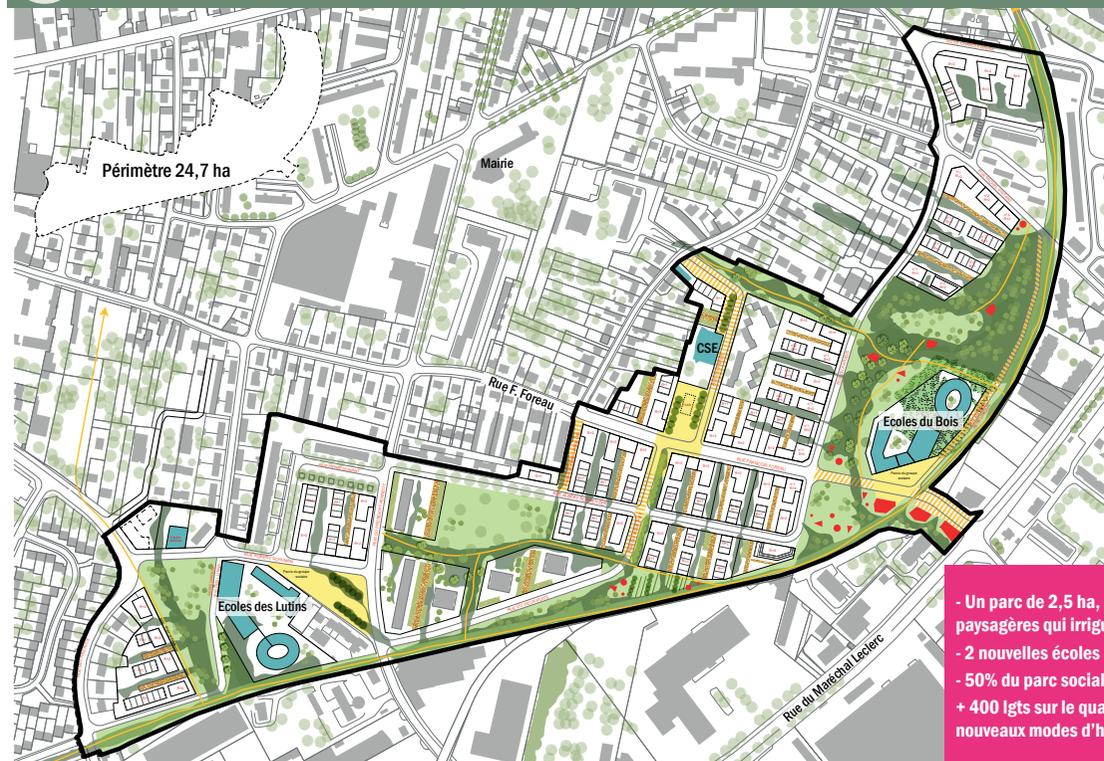
La programmation prévoit **à l'horizon 2040** :

- La démolition d'environ 360 logements ;
- La construction d'environ 795 logements ;
- **Une production nette d'environ 440 logements.**

L'aménagement d'ampleur de ce site s'inscrira dans le temps long (relogement, dépollution des sites, mise en œuvre des outils de portage, etc.).

A l'horizon du PLU, il est estimé par l'étude qu'en phase 1, soient démolis environ 240 logements pour une reconstruction estimée à

## 3 proposition de projet **PLAN GUIDE - VISION 2040**



458 logements, soit la **production totale d'environ 220 logements.**

### LE SECTEUR SCAEL

Les discussions sur le secteur de renouvellement urbain sur l'ancienne friche agricole SCAEL sont également ouvertes entre la collectivité et le porteur de projet.

A l'horizon du PLU, l'OAP autorise la production de **production totale de 300 logements maximums.**

### LE SECTEUR FAUCHEUX

Le secteur de l'OAP Faucheux englobe un périmètre bien plus large que le seul site Faucheux qui a déjà muté pour accueillir 200 logements.

Il est question, ici, d'identifier ce secteur comme stratégique en termes de renouvellement urbain et également d'anticiper sa

mutation à travers la création de nouvelles perméabilités dans l'îlot industriel ou encore la réalisation d'un épandage des constructions.

Il faut préciser ici que le secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente pour une durée de 5 ans en attendant la formalisation d'un projet global d'aménagement sur le site. En outre, le démarrage de la phase opérationnelle impliquera nécessairement des études de dépollution ainsi qu'un portage juridique et financier.

**La réalisation de ce secteur de renouvellement urbain n'est donc pas envisagée à l'horizon du PLU.**

Ainsi, les 3 sites recensés comme en renouvellement urbain sont à appréhender sur le temps long. L'identification de ces secteurs permet d'affirmer leur caractère stratégique dans le développement urbain de la commune. L'objectif est ici d'entamer les réflexions, de cadrer et d'assurer la qualité des projets et de les intégrer dans une réflexion territoriale sur l'aménagement global de la ville.

Compte tenu des incertitudes inhérentes au processus de renouvellement urbain, il peut être estimé que seront réalisés au maximum à l'horizon 2032, environ 520 logements.

**RÉSUMÉ**

TOTAL DE LOGEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN IDENTIFIÉS : 650

**LOGEMENTS MOBILISABLES A L'HORIZON DU PLU : 520**

**Les potentialités estimées mobilisables à l'horizon du PLU sont :**

À déduire estimatif des logements possibles en renouvellement « naturel »	100
À déduire estimatif logements possibles en renouvellement urbain :	520
À déduire estimatif logements vacants mobilisables	30
À déduire estimatif logements possibles en dents creuses :	20
À déduire logements possibles dans le cadre des permis en cours d'instruction	280

**TOTAL DES LOGEMENTS MOBILISABLES 950**

**PROSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES INDUITES**

En repartant des objectifs fixés par le PADD la population estimée sera d'environ **17 000 habitants à l'horizon N+10** soit env. **1 000 habitants supplémentaires**. Les derniers recensements INSEE (2020) indiquent un léger ralentissement en termes de croissance avec une population projetée autour de 16 500 habitants.

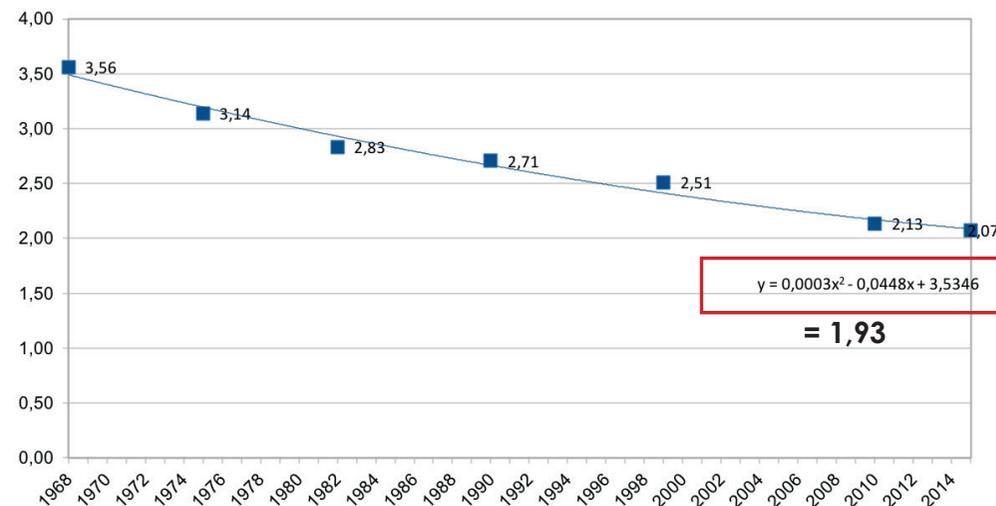
**La population estimée à l'horizon N+10 oscillera donc entre 16 500 et 17 000 habitants.**

La taille des ménages

Pour atteindre cet objectif démographique l'estimation du nombre de personnes par ménage à l'horizon du PLU a dû être réévaluée. Pour rappel, la taille des ménages était de 1.97 pers/ménage en 2020 (données INSEE).

À l'horizon du PLU il est estimé que :

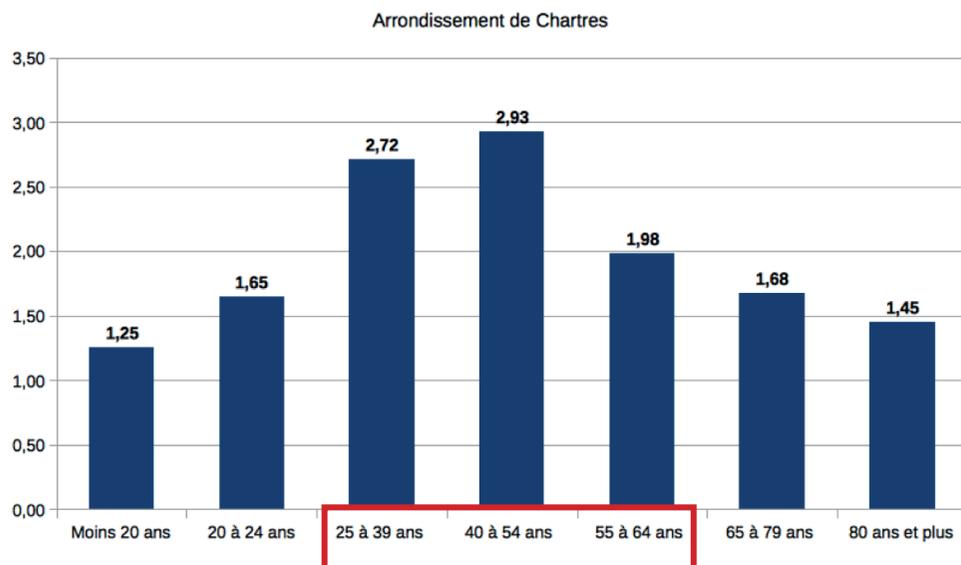
**Estimation de la taille des ménages  
Pour la population actuelle : point mort démographique**



Pour la population actuelle correspondant au desserrement des ménages (tendance nationale liée en grande partie au vieillissement de la population,) : le nombre d'occupants par ménage est estimé à **1,93 pers/ménage**. Cette donnée est calculée par rapport aux tendances passées montrant une diminution de la taille des ménages à Lucé (graphique suivant). La courbe de tendance a simplement été prolongée par équation.

Pour la population future correspondant à la croissance démographique : le nombre d'occupants par ménage est estimé à **2,54 pers/ménage**. Pour comprendre cette donnée il faut se remémorer l'objectif du PADD 3.2.a *Renforcer la production de logements intermédiaires et individuels (exemple T3/T4 et plus) plutôt en accession*. En effet, la collectivité souhaite voir se développer une offre immobilière familiale voire à destination des jeunes familles.

### Estimation de la taille des ménages Pour la population future : croissance démographique



Pour répondre aux objectifs démographiques, ce sont donc environ **700 logements** que la commune doit mobiliser d'ici les 10 prochaines années, correspondant à 215 logements pour le maintien du «point mort démographique» et 450 logements pour correspondre à l'augmentation de population souhaitée.

Les seules potentialités résiduelles du tissu bâti permettront d'absorber en totalité ces besoins.

Il faut noter ici que :

- Les éléments statistiques basés sur une croissance d'environ 0,5% par an et sur des estimations du nombre de personnes par ménage indiquent la mobilisation nécessaire d'environ **700 logements** ;
- Le recensement factuel et de terrain du potentiel de logements mobilisables à hauteur de **950 logements**.

Ce delta d'environ 200 logements est à considérer comme normal puisqu'il permet d'intégrer le facteur « inconnu » intrinsèque à la discipline de la planification urbaine. La ville ambitionne d'apaiser la croissance démographique pour la réguler durablement dans le temps. Parallèlement, des projets émergent et sont en discussion, ils doivent pouvoir être intégrés à la réflexion globale qu'offre le plan local d'urbanisme. C'est pourquoi les orientations d'aménagement et de programmation localisent l'entièreté des secteurs de renouvellement urbain, dont certains verront potentiellement le jour après la durée de vie du PLU.

### 4.1.3. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

La mise en œuvre des orientations du PADD dans le Plan Local d'Urbanisme passe par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation. Certaines parties du territoire où les enjeux sont particuliers font l'objet d'orientations sectorielles. Pour les thèmes plus larges touchant la totalité de la commune, des orientations thématiques sont proposées.

#### LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

##### N°1 LE COEUR DE VIE :

L'OAP « Cœur de vie » traite de l'axe majeur pour la commune qu'est la rue de la République, véritable cœur de vie dont le rôle est aujourd'hui à affirmer.

Colonne vertébrale de centralité, elle offre commerces et services de proximité aux lucéens sans pour autant être clairement définie comme un centre urbain fédérateur.

La rue de la République a récemment connu des transformations ponctuelles importantes : réhabilitation du centre culturel et de ses abords, aménagement du square près de l'église, construction du Carré d'Or, etc.

Il s'agit d'ancrer ces évolutions au coup par coup dans une réflexion d'ensemble (anticiper la mutabilité des parcelles, aménager en cohérence les espaces publics, etc.) afin de créer un véritable fil conducteur autour de l'objectif d'identification et de valorisation du cœur de vie lucéen.

Il s'agit à la fois d'affirmer son rôle fédérateur de centre-ville et de renforcer son rayonnement.

##### JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS :

- Renouveler et organiser l'offre d'équipements et de services

Créer du lien entre les équipements et les services actuels et enclencher une réflexion globale pour pouvoir mettre en œuvre une programmation à grande échelle.

- Développer le potentiel commercial

Lancer une politique de préservation des rez-de-chaussées et des linéaires commerciaux/artisanaux et valoriser l'offre commerciale. Il s'agit d'affirmer le cœur de vie comme centralité principale de Lucé.

- Attirer des habitants dans le cœur de vie

Rapprocher les habitants des commerces, services et équipements par une offre de logements en adéquation avec l'objectif central du PADD qui est la mise en valeur l'image et l'identité de Lucé.

- Assurer une cohérence d'ambiance

À travers une réflexion d'ensemble sur le traitement des espaces publics, sur les gabarits, les règles d'implantation et d'aspect des constructions le long de la rue de la République notamment. Il s'agit de créer un espace public d'ampleur harmonieux et agréable à parcourir.

- Faire cohabiter les différentes formes de mobilité

Profiter des emprises routières importantes pour déployer les modes de déplacements actifs ainsi que la desserte de transports en commun. Une fois encore, il s'agit de rendre le cœur de vie de Lucé accessible par tous.

- Organiser le stationnement et limiter l'impact de la voiture dans les futures opérations

Gérer le stationnement en suffisance sur les emprises privées et de préférence en sous-sol afin :

1. de participer au maintien d'espace de pleine terre et non imperméabilisé et à la création d'îlots de fraîcheur en cœur de ville ;
2. de conserver du stationnement public en voirie nécessaire au fonctionnement et à la pérennité des activités commerciales, artisanales et des services.

## N°2 LE BOIS DE L'AUBE :

De l'emprise de l'OAP initiale s'inscrivant uniquement sur la friche industrielle BP-TOTAL se dévoile aujourd'hui, un périmètre d'étude beaucoup plus large (24 ha) intitulé «Le Bois de L'Aube».

En effet les réflexions sur l'évolution de la friche industrielle ont conduit la ville à s'interroger sur le fonctionnement de l'ensemble du quartier. C'est donc un projet d'ampleur qui est étudié où la réhabilitation des sites industriels devra être envisagée conjointement avec d'importants programmes de renouvellement urbain d'un parc de logements vétuste, la nécessité de renforcer les espaces verts, de développer les modes actifs et de réorganiser les équipements scolaires du territoire.

L'étude urbaine et le Plan Guide réalisés en 2022 révèlent 3 grandes orientations sur lesquelles l'OAP a été bâtie.

Ce travail collaboratif mené avec Chartres Aménagement identifie et retranscrit l'évolution du quartier à l'horizon des 25 prochaines années.



- Des liaisons vertes pour irriguer le quartier vers et depuis la voie verte
- Des parcs et jardins rattachés à la voie verte et qui amplifie son paysage
- Installer un jardin dans le coeur d'îlot de Synelva
- Ouvrir les groupes scolaires sur les parcs



- La reconstitution d'une façade urbaine qualitative, le parc
- La traversée d'un espace paysager
- Une nouvelle offre de commerces en rez de chaussée de bâtiments



- Par l'aménagement de la rue Foreau
- En lien avec les aménagements du Coatel
- Avec une offre commerciale qui s'appuie sur la dynamique de Feuillette

Il nourrit l'OAP qui décline ses grands objectifs dans le document d'urbanisme. Ces derniers s'imposeront aux futurs porteurs de projet sous l'angle de la compatibilité.

L'objectif de L'OAP consiste d'une part à créer un nouveau parc naturel urbain d'environ 2,5 ha à l'échelle de l'agglomération et d'autre

part à accueillir une nouvelle offre de logements (renouvellement urbain, compatible avec l'ambiance de parc naturel urbain) de commerces et services et enfin d'équipements. Au-delà du simple projet d'aménagement d'un programme de logements initialement prévu, il est question aujourd'hui de restructurer l'ensemble du quartier en proposant les services et équipements répondant aux besoins des habitants et participant à la qualité de leur cadre de vie.

### JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS :

#### • Créer un parc de 2,5 ha

Répondre à la carence en espace vert de Lucé, Intensifier la végétalisation de la commune et offrir un nouvel espace public et récréatif aux lucéens. La localisation de ce parc n'est aujourd'hui pas arrêtée. Elle sera affinée en phase d'aménagement lorsque les contraintes et opportunités du site seront précisées. L'OAP vient ici affirmer la création de ce nouveau poumon vert urbain et son intégration dans un projet urbain d'ampleur futur.

• Irriguer le quartier par des liaisons vertes vers et depuis la voie verte  
Connecter ce quartier au reste de la commune et de la métropole par l'usage des modes de déplacements doux.

• Amplifier le paysage par des parcs et jardins rattachés à la voie verte  
Affirmer la place du végétal sur ce nouvel axe structurant et ainsi impulser une dynamique globale sur l'ensemble des futurs projets communaux.

#### • Ouvrir les groupes scolaires sur les parcs

Contribuer à enrichir l'environnement des élèves lucéens par des projets à haute valeur environnementale.

• Intégrer la dépollution des sols à l'aménagement futur du site  
Contribuer à enrichir l'environnement des élèves lucéens par des projets communaux à haute valeur environnementale.

#### • Assurer une continuité dans les hauteurs et les gabarits entre le tissu pavillonnaire et industriel

Créer une refonte totale d'un quartier de transition en intégrant les formes et gabarits des quartiers voisins.

- Diversifier l'offre de logements

Proposer une offre répondant à l'ensemble du parcours résidentiel des lucéens dans un contexte de Quartier Prioritaire pour la Ville (QPV).

- Reconstituer une façade urbaine
- Renouveler l'offre de commerces en rez-de-chaussée et valoriser la dynamique commerciale autour de la boulangerie
- Créer une place piétonne centrale

Créer de nouvelles centralités économiques et urbaines, lisibles et accessibles par tous contribuant à irriguer à la fois localement le futur quartier, mais également l'ensemble de la commune en commerces, services et lieux de vie.

### N°3 FAUCHEUX

Le projet réalisé sur la friche Faucheux a permis la réalisation d'environ 200 logements sur une emprise globale des constructions projetées d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

Il faut rappeler que le projet Faucheux fait l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées. Cet accord n'a pu être donné qu'après négociation de la commune pour que le projet s'inscrive davantage dans une démarche d'apaisement et de montée en gamme de la production de logements.

Suite à l'avis de l'autorité environnementale en 2020, le périmètre du site Faucheux objet d'une OAP s'est élargie et englobe aujourd'hui l'ensemble de l'îlot sur une superficie totale d'environ 14 ha. Il ne s'agit plus simplement de maîtriser l'évolution d'un site, mais bien d'anticiper son intégration globale à l'échelle d'un quartier. La mutation de cet important tènement foncier principalement industriel et à destination de logements, n'est pour le moment pas envisagée et fait l'objet au PLU d'un périmètre d'attente.

De grands principes en termes d'accessibilité et de connexions ont été édictés afin de désenclaver l'îlot et les futures constructions devront respecter les gabarits environnants. L'objectif central étant ici de créer une zone tampon entre le quartier résidentiel et la zone industrielle.

#### JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS :

- Apaiser l'ambiance routière

Recréer un nouveau quartier par l'apaisement des emprises routières aujourd'hui dimensionnées pour desservir des activités industrielles et par la diversification des mobilités.

- Créer des perméabilités dans un tissu industriel identitaire

Ouvrir et désenclaver les îlots industriels en continuité des franges habitées environnantes.

- Intégrer les récents programmes immobiliers de la commune de Luisant

Luisant connaît une importante mutation de son foncier le long des rues Maurice Violette et Gutenberg aujourd'hui marquées par la transformation des activités économiques en programmes de logements neufs. La mutation du secteur « Faucheux » constitue une pièce d'un puzzle plus vaste au-delà des seules limites administratives. Il s'agira de proposer une offre complémentaire aux récents programmes et d'anticiper ce nouvel apport de population dans un contexte de renouvellement de grande ampleur.

- Intégrer la dépollution des sols à l'aménagement futur du site

Gérer le risque pollution en amont des projets d'aménagement et ainsi protéger les personnes d'une éventuelle exposition.

- Assurer une continuité dans les hauteurs et les gabarits entre le tissu pavillonnaire et industriel

Le site a créé une jonction entre un tissu d'habitat individuel pavillonnaire existant, les programmes de logements en renouvellement urbains et un tissu industriel. Il s'agit de prévoir une mutation du site en bonne intelligence, c'est à dire, en intégrant les fonctions et gabarits voisins dans la future programmation.

#### N°4 SCAEL

L'objectif du projet est de transformer ce site historique de stockage agricole réparti sur 8 ha, en nouveau secteur de mixité fonctionnel. Ce dernier contribuera à l'évolution générale de la zone d'activité qui tend à accueillir des entreprises moins nuisantes en termes de bruits, pollutions, trafics poids-lourds, etc.

Le projet sera scindé en deux parties ;

- La partie nord dédiée à l'installation d'un nouveau quartier mixte au niveau des usages où 250 logements seront aménagés autour d'un parc végétalisé. Les poches de stationnement seront créées en limite de site afin de maintenir des liaisons internes uniquement dédiées aux déplacements actifs. Des jardins partagés seront proposés, des commerces en rez-de-chaussée seront prévus le long de la rue de Beauce, une résidence sénior, une crèche ainsi qu'une salle partagée contribueront à l'émergence de nouveaux usages sur cet espace aujourd'hui en déshérence.
- La partie sud dédiée au maintien d'activités économiques vraisemblablement liées au monde agricole. L'objectif est ici de créer une zone de transition entre le futur secteur habité et les industries lourdes de la zone d'activité lucéenne.

#### JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS :

- Participer au renforcement du réseau d'espaces verts

Répondre à la carence en espace vert de Lucé, Intensifier la végétalisation de la commune et offrir de nouveaux espaces publics et récréatifs aux lucéens.

- Intégrer la proximité de la zone industrielle par des zones de transitions

Proposer une mutation du site SCAEL adaptée à l'environnement direct et à la contrainte industrielle en proposant un programme mixte éloignant le plus possible les zones habitées et avec les industries lourdes.

- Limiter la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site

Aménager un espace libre de toutes emprises routières afin de laisser la part belle aux piétons et aux espaces de pleine terre dans un contexte de développement des espaces verts communaux.

- Connecter le site au reste de la ville et du pôle urbain  
Connecter ce quartier au reste de la commune et de la métropole par l'usage des modes de déplacements doux.

- Induire des volumes bâtis compatibles avec l'ambiance de parc et les secteurs voisins

Le site créer une jonction entre un tissu d'habitat individuel pavillonnaire et des industries lourdes. Il s'agit de prévoir une mutation du site en bonne intelligence, c'est à dire, en intégrant les fonctions et gabarits voisins dans la future programmation.

- Diversifier les fonctions : l'habitat, les équipements culturels, le commerce, les équipements collectifs...

Créer une centralité secondaire répondant aux besoins du futur quartier habité et de son environnement voué lui aussi, à muter à long terme.

#### N°5 TOURAINE/AQUITAINE

Cette OAP a pour objectif de restructurer ce quartier afin de créer une véritable synergie des fonctions entre habitat, commerces, services de proximité et équipements aujourd'hui imbriquées sans réelle connexion.

Il s'agit en outre d'un secteur en entrée de ville voire en entrée de pôle urbain où les enjeux d'intégration paysagère sont ici prégnants.

Le volet environnemental prend également ici toute son importance à travers la préservation et le renforcement de la trame verte longeant la frange urbaine et reliant le secteur de Poiffonds ainsi que la désartificialisation sur le secteur du centre commercial.

- Préserver le pôle tertiaire

Maintenir les activités tertiaires en place et affirmer la fonction du pôle.

- Renforcer le caractère naturel de l'entrée de ville et assurer son intégration paysagère

Le site constitue une entrée de bourg marqué par la présence d'un parc arboré. L'aménagement de l'OAP renforcera la présence du végétal en ville en continuité de ce parc et participera à la renaturation et à la perméabilisation des espaces trop minéraux.

- Créer un environnement favorable à l'accueil d'une offre commerciale répondant aux besoins des habitants

Orienter l'offre commerciale afin de créer une véritable centralité secondaire en appui au cœur de vie.

- Prévoir le terminus du futur bus à haut niveau de service

Anticiper la nouvelle desserte du quartier par le BHNS et prévoir des aménagements qualitatifs en conséquence.

- Assurer la desserte du site et les liaisons fonctionnelles avec les quartiers alentour

- Améliorer le réseau des mobilités actives

Connecter ce quartier au reste de la commune et de la métropole par l'usage des modes de déplacements doux.

- Organiser le stationnement et limiter la place de la voiture

Gérer le stationnement en suffisance sur les emprises privées et de préférence en sous-sol afin :

1. de participer au maintien d'espace de pleine terre et non imperméabilisé et à la création d'îlots de fraîcheur en cœur de ville ;
2. de conserver du stationnement public en voirie nécessaire au fonctionnement et à la pérennité des activités commerciales, artisanales et des services.

## LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

- N°1 RENFORCER LE RÉSEAU DE TRAMES ÉCOLOGIQUES : Les trames écologiques à l'échelle locale et de la métropole sont identifiées et des orientations sont proposées pour assurer leur mise en œuvre. L'orientation suivante : « intégrer la biodiversité comme enjeu structurant des opérations de renouvellement urbain » place les espaces de nature au cœur du projet municipal et ce qui est déjà par ailleurs, retranscrit dans chacune des OAP dites sectorielles.

- N°2 AMÉLIORER ET DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE MOBILITÉS ACTIVES : les possibilités de développement des modes actifs ont été intensifiées et tiennent également compte du réseau de l'agglomération ; Elles s'appuient notamment sur des axes structurants permettant de « drainer » les habitants en direction du pôle urbain (le pôle multimodal, le futur complexe sportif et culturel de Chartres Métropole, le centre-ville de Chartres, le plan vert de Chartres Métropole . Ces possibilités de développement passent également par l'aménagement et la requalification des voies ferrées désaffectées en voies vertes. Les discussions entre la SNCF et la ville sont aujourd'hui ouvertes. Ce futur itinéraire exclusivement voué aux modes actifs permettra de rejoindre aisément le cœur de vie de Lucé.

- N°3 AMÉLIORER LES ENTRÉES DE VILLE : L'orientation sur les entrées de ville s'inscrit dans la démarche globale d'amélioration des espaces publics lucéens. Il s'agit d'analyser plus finement les éléments urbains et paysagers positifs comme négatifs sur ces axes majeurs d'entrée de ville (avenue de la République, avenue du Maréchal-Leclerc et avenue de l'Europe) et de proposer des pistes d'amélioration. L'aménagement des entrées de ville a un rôle primordial dans la valorisation des communes. Souvent délaissées au profit des cœurs de ville, elles constituent toutefois des zones de transition facilement identifiables et représentent la première image du territoire, influençant le regard porté au reste de la ville. Dans le cas présent, les trois entrées de villes repérées souffrent globalement d'un aspect trop routier. L'objectif est de valoriser ces espaces à fort enjeu.

## 4.2. Justification des dispositions réglementaires

### 4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones urbaines destinées à l'habitat, aux activités, services ou encore aux secteurs de renouvellement urbain désignés par l'indice « **U** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) à vocation d'habitat

- La zone **Ucv** secteur historique de centre-ville ancien
- La zone **Ua** secteur historique du hameau de Poiffonds
- La zone **Ub** zone de faubourg comprenant principalement de l'habitat disparate
- La zone **Uc** zone à dominante d'habitat collectif
- La zone **Uh** zone résidentielle pavillonnaire

- **les zones urbaines** (ou U) à vocation d'activités, d'équipements et de services

- La zone **Ue** zone à dominante d'équipements collectifs
- La zone **Utx** zone de transition à dominante d'activités économiques
- La zone **Urh** zone de renouvellement urbain à dominante d'habitat
- La zone **Urm** zone de renouvellement urbain à mixité fonctionnelle
- La zone **Us** zone à dominante de commerces et d'activités de services
- La zone **Ux** zone à dominante d'activités économiques
- La zone **Uex** destiné aux emprises ferroviaires en activité

- **la zone agricole**, qui est la seule zone **A**

- **la zone naturelle**, zone **N**, comprend le secteur **Nex** destiné aux emprises ferroviaires vouées à muter

LÉGENDE DU ZONAGE	
	Limite de zone
	Secteur historique de centre-ville
	Secteur historique de Poiffonds
	Zone de faubourg
	Zone à dominante d'habitat collectif
	Zone résidentielle pavillonnaire
	Zone à dominante d'équipements publics
	Zone de transition à dominante d'activités économiques
	Zone de renouvellement urbain à dominante d'habitat
	Zone de renouvellement urbain à mixité fonctionnelle
	Zone à dominante de commerces et d'activités de services
	Zone à dominante d'activités économiques
	Secteur urbain accueillant les emprises ferroviaires
	Zone d'activités agricoles
	Zone naturelle
	Secteur naturel accueillant les emprises ferroviaires destinées à muter
	Emplacement réservé (article L.151-41 du C.U)
	Linéaire de voie et espace public faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat ( Article L151-16 du C.U)
	Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global Périmètre dans lequel les constructions et installations supérieures à 1m <sup>2</sup> sont limitées dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement (Article L151-41 du C.U). Cette servitude sera levée au plus tard 5 ans après la date d'approbation du P.L.U.
	Périmètre d'étude Périmètre dans lequel peut être sursis à statuer les travaux, constructions ou installations qui sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement (Article L424-1 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation
<b>Pour information</b>	
	Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 : Bâts et façades
	Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 : Ensembles paysagers et jardins
	Règles d'implantation particulières : Recul minimum de 5 mètres des constructions principales

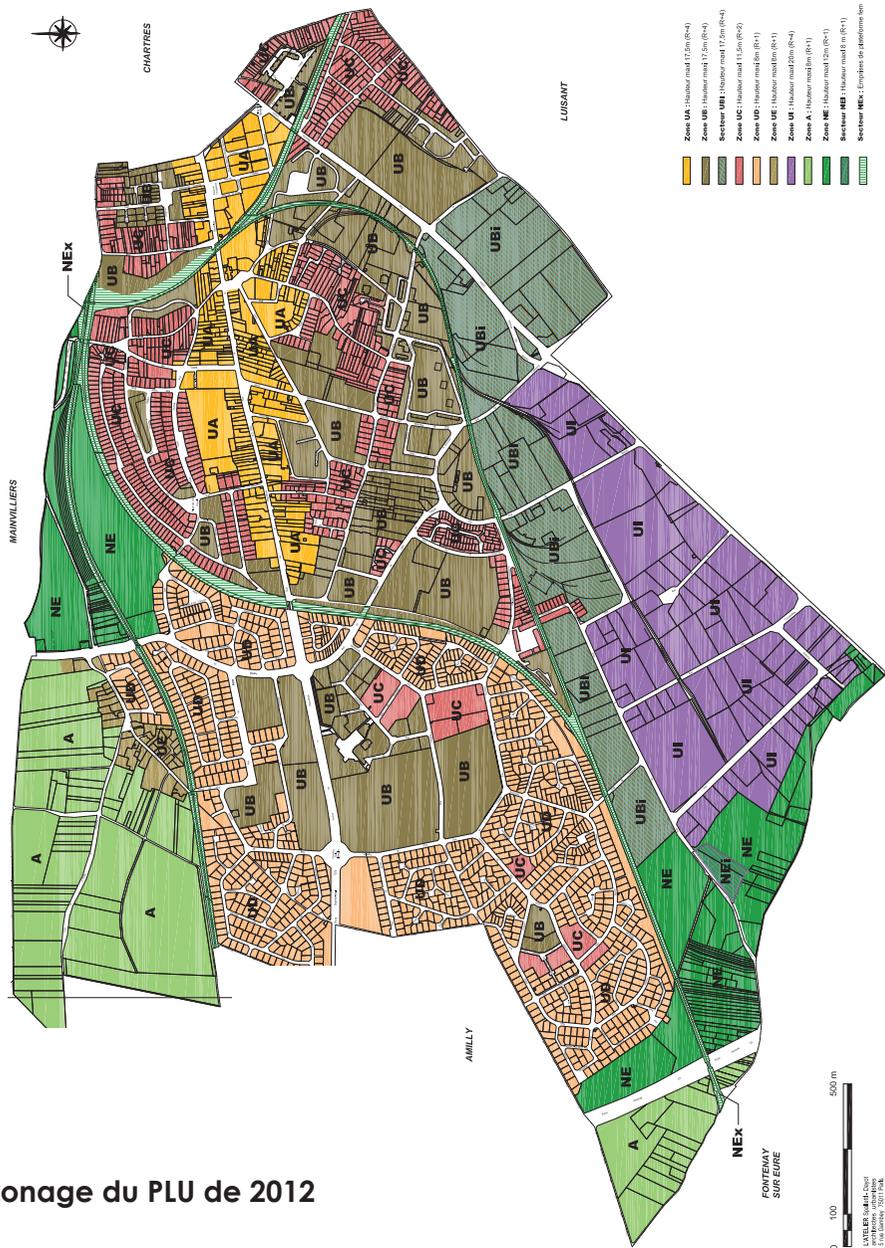
### Qu'est-ce que le renouvellement urbain ?

Le concept de renouvellement urbain n'est pas aisé à définir tant il recouvre plusieurs approches, plusieurs enjeux, plusieurs échelles...

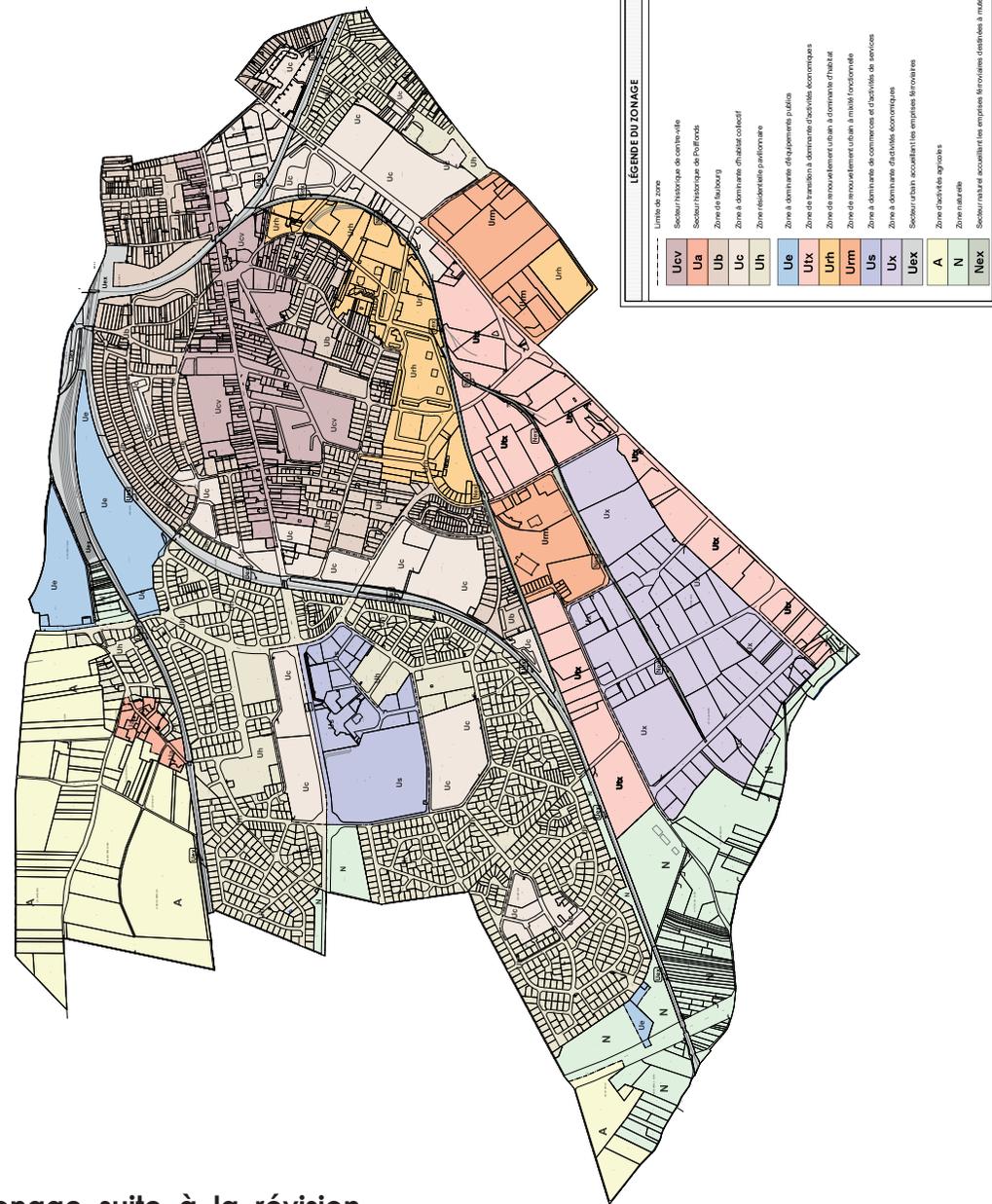
L'approche correspondant le mieux au renouvellement urbain tel qu'imaginé à Lucé est la suivante :

Le renouvellement urbain regroupe une série d'opérations coordonnées, pour revaloriser un site urbain en y mettant en œuvre les principes de mixité sociale, de diversité des fonctions, de renforcement de la présence de la nature, d'accroche avec les quartiers voisins...

zonage du PLU de 2012



zonage suite à la révision générale



## 4.2.2. Consommation d'espace et justification du zonage

### De 2006 et 2012

Le PLU de 2012 n'entraînait aucune consommation d'espace. Au contraire, il permettait de regagner en espace naturel par rapport au PLU de 2006, ce dernier prévoyait :

- La suppression de zones 1AU et 2AU initiales sur le secteur de Poiffonds afin de maintenir la vocation agricole de ce secteur intégré en zone A au nouveau PLU ;
- L'introduction de secteurs indicés NEi sur le site de l'ancienne déchetterie et l'aire d'accueil des gens du voyage : ces terrains initialement classés en zone industrielle UI ont été réintroduits dans la zone naturelle. En cas de départ de ces installations, aucune autre activité ne pourrait s'y installer, les espaces retrouveront alors leur vocation naturelle et de loisirs.

### De 2012 à aujourd'hui

Les espaces naturels et agricoles ne seront pas impactés par la révision du PLU. La majorité des secteurs de renouvellement recensés au Plan Local d'Urbanisme de 2012 sont aujourd'hui construits ou ne sont plus d'actualité. La ville de Lucé est urbanisée sur la quasi-totalité de son territoire. L'objectif de préservation des quelques espaces naturels et agricoles restants est aujourd'hui central. Le territoire lucéen dispose de nombreuses potentialités de construction au sein de son tissu bâti. Ces dernières évoluent très rapidement et les demandes d'autorisations d'urbanisme affluent.

La révision du PLU est réalisée afin d'apaiser les futurs aménagements à une échelle plus humaine, mais également d'établir une véritable stratégie de programmation sur le long terme.

Le tableau ci-contre permet de comparer les superficies de zones entre l'actuel et le futur document d'urbanisme. Une différence notable peut être perçue entre la superficie des secteurs naturels et agricoles de 132 ha environ en 2012 et 117 ha environ aujourd'hui. Si cette donnée laisse à penser au premier abord à de la consommation d'espace, il s'agit en réalité d'une différence de prise en compte des secteurs d'équipements.

## Lucé

### comparatif des superficies des zones du PLU actuel et du PLU en révision

4 décembre 2023

PLU actuel		projet de Plu	
Zone	superficie (ha)	Zone	superficie (ha)
UA	36,1	Ucv	32,8
UE	5,6	Ua	2,7
UB (inclus UBi)	167,4	Ub	64,0
UC	66,7	Uc	57,9
UD	101,8	Uh	121,4
		Ue	15,0
		Utx	43,3
		Urh	26,2
		Urm	22,2
		Us	17,8
		Ux	48,0
		Uex	20,0
UI	66,34		
<b>Sous-total Urbanisées</b>	<b>443,94</b>		<b>471,3</b>
A	61,5	A	54,7
NE(inclus NEi et Uex/Nex)	70,97	N	46,0
		Nex	4,3
<b>Sous-total naturel/agricole</b>	<b>132,47</b>		<b>105,0</b>
<b>Total Territoire</b>	<b>576,41</b>		<b>576,3</b>

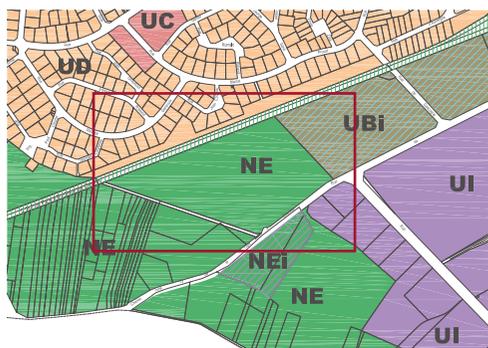
Le PLU de 2012 comptabilisait en NE les équipements et services publics liés aux sports et aux loisirs, les installations d'intérêt général ainsi que les aménagements paysagers.

La révision du PLU distingue plus clairement les zones d'équipements et les secteurs véritablement naturels en scindant le zonage entre **N** et **Ue**.

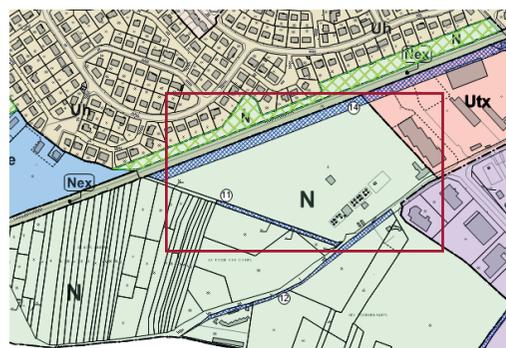
- Le secteur N correspond au secteur clairement naturel de la commune tel que le bois Héreau n'ayant aucune vocation à évoluer ;
- Le secteur Ue correspond à l'ensemble des équipements collectifs ouverts au public suivants : le cimetière, le complexe sportif Jean-Boudrie et une partie de la Plaine des Carreaux. Ces secteurs sont de propriété communale, si leur destination principale restera inchangée, la collectivité pourrait y prévoir des travaux de réhabilitation. La zone Ue a pour vocation à contraindre ces secteurs à la seule évolution de leurs équipements.

Il s'agit d'afficher clairement les zones bien que vertes pouvant prétendre à une évolution puisque finalement anthropisées (cimetière, terrains de sport, etc.) et les zones qu'il convient de préserver en raison de leur caractère naturel et de leur richesse en termes de biodiversité.

Par ailleurs, la parcelle AW 65 identifiée en zone NE au PLU de 2012 est aujourd'hui en zone N (naturelle). Une entreprise de construction ICPE est implantée sur ce site ce qui était déjà le cas en 2012. La zone N permettra le maintien de ce site, mais pas son évolution. En



zonage du PLU de 2012



zonage du PLU révisé

effet, il s'agit d'un secteur en frange des milieux boisés et des zones habitées. Le choix opéré ici est bien la renaturation de cet espace de transition avec un milieu économique (zone Utx) qui sera quant à lui, dédié à l'installation d'activités économiques apaisées et compatibles avec l'habitat proche.

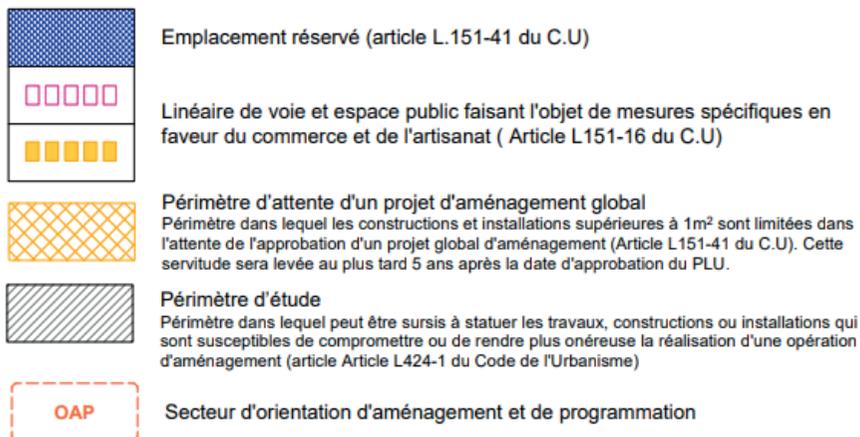
Concernant les secteurs urbains à destination principale d'habitat, le zonage a dans son ensemble très peu évolué si ce n'est qu'il a été réajusté pour correspondre à la réalité de terrain. Le secteur de centre-ville est davantage restreint et les logements collectifs font l'objet d'une zone à part entière.

Il faut noter l'apparition des secteurs : **Urh** consacré au renouvellement urbain à destination d'habitat et **Urm** consacré au développement d'une mixité fonctionnelle. Les évolutions récentes en termes de programmation permettent d'identifier clairement les secteurs dont une évolution est certaine à plus ou moins long terme.

Concernant les secteurs urbains à destination principale d'activités économiques, industrielles et de services, il faut noter :

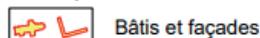
- L'apparition du secteur **Us** correspondant à la grande surface commerciale et au secteur tertiaire de la commune. Classifié en UB dans le PLU de 2012 (habitat groupé / habitat mixte), l'objectif est aujourd'hui de qualifier ce secteur comme le pôle tertiaire du territoire alliant principalement des activités commerciales et de service. Les activités historiquement implantées sur ce secteur fonctionnent bien et offrent emplois et services de proximité aux lucéens ;
- La division de la zone industrielle en quatre parties distinctes : **Ux**, **Utx**, **Urm** et **Urh** spécifiques au renouvellement urbain. Si le secteur **Urh** permet l'implantation de futurs logements, le secteur **Utx** est destiné principalement aux activités économiques. Le secteur Utx correspond en grande partie au secteur UBI du PLU de 2012. Il s'agit de traiter les coutures urbaines en perpétuant la vocation économique de ces franges et en promouvant le développement qualitatif de la zone. Le secteur **Urm** correspond à des espaces en transition où émergeront des projets aux fonctions mixtes : habitat/économie/commerces/équipements.

### 4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage



#### Pour information

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :



Bâti et façades

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :



Ensembles paysagers et jardins

Règles d'implantation particulières :



Recul minimum de 5 mètres des constructions principales  
Bâti récent non reporté au cadastre

Légende des servitudes  
d'urbanisme

### La politique d'équipements : les emplacements réservés

La politique d'équipement de la commune consiste essentiellement dans le renforcement de l'offre existante.

Pour les équipements existants et de toute nature, le PLU prévoit une zone Ue prenant en compte aussi bien les équipements de services publics, les équipements sportifs, les équipements scolaires, etc.

Pour les équipements futurs ou les travaux nécessaires à l'amélioration des espaces publics, le projet s'appuiera sur les emplacements réservés suivants :

#### Emplacements réservés destinés aux voies publiques

n°...	Destination	Justification
1	Élargissement de la rue François Foreau	Amélioration de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie
2	Élargissement du virage rue Bécasse / rue de la Résistance	Amélioration de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie
4	Abords de la halte-relais SNCF et stationnement	Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de la halte SNCF
5	Création d'une piste cyclable en traversée de la zone industrielle, ancienne voie ferrée interne, rue des Gallarniers vers la rue de Fontenay	Développer le réseau de circulations douces Sécuriser les déplacements des modes actifs Mettre en valeur les anciennes voies ferrées
6	Création d'une piste cyclable entre rue de Fontenay et l'itinéraire vers la vallée de l'Eure	Développer le réseau de circulations douces Sécuriser les déplacements des modes actifs Mettre en valeur la trame verte et profiter des axes déjà aménagés
7	Création de voie entre la rue de la Motte et la rue des Gallarniers	Amélioration de la circulation Anticiper l'aménagement du projet OLIS Désenclavement de l'impasse
8	Création d'une circulation douce et espaces plantés en prolongement de la coulée verte de part et d'autre de l'ancienne ligne de Brou entre la rue du Perche et la rue du Vieux Puits	Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs Mettre en valeur les anciennes voies ferrées Prolonger la coulée verte
9	Création d'une liaison douce en continuité de la « promenade des Musiciens »	Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs Mettre en valeur les anciennes voies ferrées Prolonger les aménagements déjà réalisés sur le tronçon en direction de Mainvilliers

10	Création d'une piste cyclable	Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs Prolonger les aménagements déjà réalisés sur le tronçon en direction de Mainvilliers
11	Liaison douce en limite du Bois Héreau	Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs Mettre en valeur la trame verte et profiter des axes déjà aménagés
12	Élargissement rue de la Taye	Amélioration de la circulation et de la sécurité
13	Aménagement lié au projet BHNS	L'objectif est d'anticiper le développement du réseau de BHNS en maintenant une réserve foncière dédiée à un aménagement de voirie
14	Création d'une nouvelle liaison et aménagement paysager	Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs Aménager une coupure verte entre l'actuelle zone d'activité et les secteurs pavillonnaires situés de l'autre côté de la voie ferrée.
16	Élargissement de voie en prolongement de la rue des Castors vers le rue de la République	Amélioration de la circulation Désenclavement de l'impasse en créant une ouverture sur la rue de la République
17	Élargissement du chemin d'Amilly	Développer le réseau de circulation active et de promenade Sécuriser les déplacements des modes actifs Faciliter le déplacement des engins agricoles
18	Élargissement du chemin rural n°35	Développer le réseau de circulation active et de promenade Sécuriser les déplacements des modes actifs Faciliter le déplacement des engins agricoles
19	Création d'un accès entre le Centre social du Clos Margis et Bruxelles	Sécuriser et développer les déplacements des modes actifs Désenclaver le quartier Bruxelles
20	Création d'une voie entre les Arcades et Bruxelles	Sécuriser et développer les déplacements des modes actifs Désenclaver le quartier Bruxelles
21	Création d'un accès sur la rue de la Beauce	Désenclaver le cœur d'îlot et notamment la rue des Frères Montgolfier
22	Élargissement à 24 m de la rue Maréchal de Tassigny	Créer des tronçons où les différents modes de déplacements sont partagés Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs
23	Élargissement à 20 m de la rue de la Beauce (rue du 11 novembre / rue du Perche)	Créer des tronçons où les différents modes de déplacements sont partagés Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs

24	Élargissement à 24 m de la rue de la Beauce (rue du Perche / rue du Mal Leclerc)	Créer des tronçons où les différents modes de déplacements sont partagés Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs
25	Élargissement à 20 m de la rue du Président Kennedy	Créer des tronçons où les différents modes de déplacements sont partagés Développer le réseau de circulation active Sécuriser les déplacements des modes actifs
26	Création d'un accès depuis le Bd J. F. Kennedy	Instaurer un outil réglementaire en complément de l'OAP « Faucheux » afin de désenclaver l'ensemble de l'îlot aujourd'hui industriel.
28	Création d'une aire de stationnement	Soutenir la dynamique commerciale du cœur de vie en facilitant le stationnement.

À noter : le développement des liaisons douces fait l'objet d'une OAP «Les enjeux de mobilité»

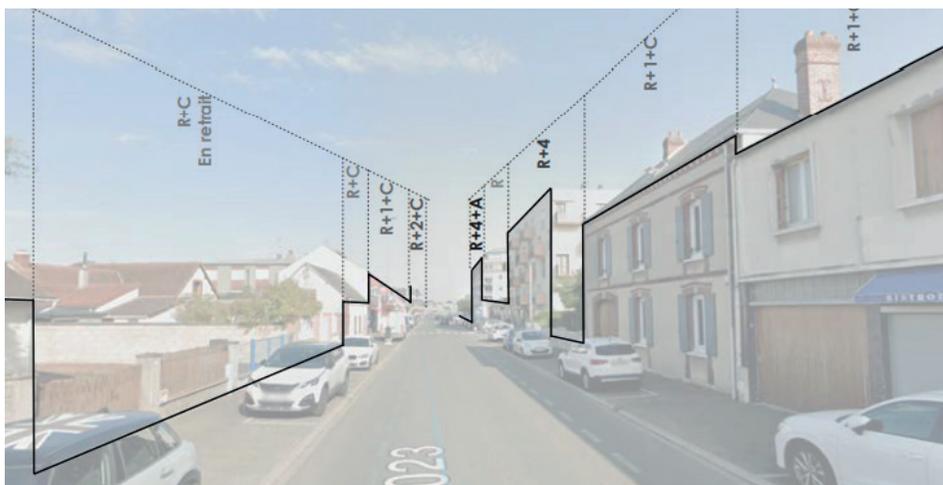
### Emplacements réservés destinés aux installations d'intérêt général

n°...	Destination	Justification
3	Agrandissement du cimetière de Poifonds	Anticiper les besoins en termes de lieu de sépulture Créer un aménagement cohérent, accessibilité et en continuité du cimetière existant
15	Création d'un espace vert de proximité	Développer le réseau d'espaces verts sur Lucé participant à la fois à l'intensification de la trame verte et à la création de nouveaux lieux récréatifs
29	Extension du dépôt de bus	Concourir à la politique intercommunale de développement des transports en commun, avec notamment la mise en service de la première ligne du Bus à Haut Niveau de Service en Septembre 2025, Ces travaux sont rendus nécessaires par l'extension du parc d'autobus, pour permettre la mise en œuvre de la nouvelle offre de transports. L'emprise ici réservée, correspond aux besoins futurs estimés pour le stockage des bus.

## Les règles d'implantation particulières

Le zonage peut lorsque les enjeux sont identifiés sur un secteur spécifique proposer une règle d'implantation particulière

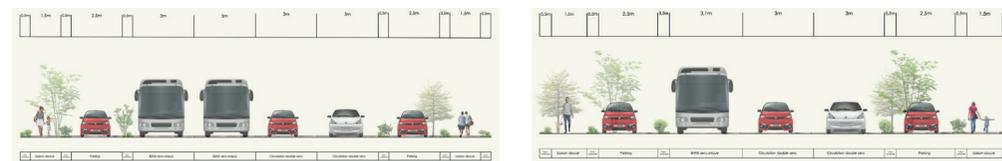
Dans le cas présent et dans le secteur identifié au règlement graphique, un recul de 5 mètres est demandé en zone Ucv et dans une moindre mesure sur la zone Uc. Véritable artère principale où se concentrent commerces et services de proximité, un aménagement à long terme doit être anticipé sur la rue de la République. Il s'agit de valoriser et d'affermir ce tronçon comme « cœur de vie » du territoire.



Sur le plan fonctionnel, le recul de 5 mètres permettra de multiplier les modes de déplacements de manière sécurisée et qualitative au niveau des aménagements. Le recul induira un élargissement naturel du tronçon au fil des aménagements. Cela permettra de répartir sur les emprises :

- 1 voie dédiée aux véhicules motorisés privés ;
- 1 voie dédiée aux transports collectifs ;
- 1 voie dédiée aux mobilités actives en site propre ;
- Stationnements et trottoirs ;

Ci-dessous figurent les différents scénarios évoqués pour le passage du bus à haut niveau de service.



Finalement, les dernières réflexions sur le bus à haut niveau de services indiquent qu'il pourrait être aménagé dans les emprises publiques existantes.

Le recul minimum imposé au règlement graphique a finalement été maintenu même si le bus à haut niveau de services ne le nécessitait finalement pas et au minimum pour renforcer la présence du végétal en ville, notamment au pied des futures constructions. Il permet également de renforcer la cohérence du front bâti et d'affirmer l'identité du cœur de bourg.

Les règles de hauteurs renforcent cette intention paysagère et permettent d'obtenir des prospectifs adaptés.

## La sauvegarde du commerce (article L151-16 du Code de l'Urbanisme)



Linéaire de voie et espace public faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat ( Article L151-16 du C.U)

L'article L151-16 du code de l'Urbanisme permet la disposition selon laquelle « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale... ».

Trois secteurs sont ainsi repérés à Lucé en raison de leur intérêt commercial certain :

- Les Arcades ;
- Le long de la rue de la République (centre-ville) ;
- Au nord, le long de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Ces trois secteurs constituent en effet des mails de centralité à affirmer ou tout du moins à pérenniser. L'objectif est de garantir un minimum de services et commerces de proximité qualitatifs pour les habitants et consommateurs du territoire et de continuer à y développer de l'emploi.

En octobre 2017, une enquête statistique sur le centre commercial du Vieux-Puits a été réalisée sur une centaine d'usagers. Il en est ressorti une image globalement négative pour les raisons suivantes :

- le déclin des commerces avec les nombreuses fermetures, la pharmacie étant la première citée ;
- le manque de diversité des produits et la trop grande spécialisation de l'offre.

Il en ressort également que les nouveaux arrivants semblent s'adapter moins aisément et expriment le sentiment de malaise ressenti sur le centre commercial. Pour ces différentes raisons, il est retenu de ne pas imposer un linéaire de sauvegarde du commerce sur cet espace. Vu le faible renouvellement du mail, une telle servitude d'urbanisme risquerait de bloquer à trop long terme le renouvellement des espaces commerciaux.

## Éléments repérés au titre de l'article L.151-19

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés.

### L'église Saint Pantaléon et la façade du conservatoire de musique :

Ces deux éléments architecturaux sont repérés aussi bien pour leur richesse patrimoniale d'une part que pour leur symbole identitaire d'autre part. Le repérage au titre de la loi paysage est justifié par une volonté communale de préserver ces bâtis importants du centre-ville.

### Le front bâti des maisons ouvrières, rue Louis Vayssié :

Les maisons individuelles rue Louis Vayssié sont caractéristiques des cités ouvrières bâties entre les années 50 et 60 et issues du modèle des cités jardins. Ces maisons, de belle qualité architecturale, sont bâties sur le même modèle et reflètent un pan de l'histoire ouvrière et industrielle de la commune. Leur homogénéité, la cohérence de leur implantation, le tracé en courbe tendue de la rue elle-même, tout cela concourt à donner à cet ensemble un caractère fort.

### Les corps de ferme anciens à Poiffonds :

Historiquement, Poiffonds constituait une entité urbaine à part entière, un hameau où se concentrait l'activité agricole. Quelques corps de fermes anciens subsistent aujourd'hui dont la singularité mérite d'être préservée dans un secteur, il faut le rappeler, qui est aujourd'hui très urbain.

### Les maisons de ville, rue Rabuan du Coudray :

La rue Rabuan du Coudray présente des caractéristiques du secteur de Faubourg de la ville de Chartres (secteur périphérique par rapport à la ville centre). Il est en effet constitué de maisons de villes datant principalement du début du XX<sup>e</sup> siècle, mitoyennes pour la plupart, dont l'ensemble forme une cohérence urbaine qualitative. Le but du repérage est ici de maintenir cette unité urbaine.

## Éléments repérés au titre de l'article L.151-23

Le code de l'urbanisme précise que le règlement peut également identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le PLU identifie les éléments paysagers remarquables. A Lucé, il s'agit de repérer les espaces de jardin en arrière des habitations ainsi que les cœurs d'îlot verts face à des demandes d'urbanisation croissantes.

L'objectif est de préserver la qualité paysagère de ces secteurs en contact direct avec les zones habitées ou en accompagnement d'une zone de renouvellement urbain afin de permettre une meilleure prise en compte de la protection de la ressource en eau en permettant une recharge des nappes phréatiques.



## Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (article L.151-41)

Le Code de l'Urbanisme précise que « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

A Lucé, un périmètre d'attente a été instauré sur la partie est du secteur de l'OAP Faucheux. En effet, le site Faucheux a récemment muté pour accueillir une opération d'habitat constituée de 200 logements. La localisation de cet important foncier représentant au total 14 ha aux confins du tissu pavillonnaire de Luisant et du secteur de la gendarmerie à Lucé est assurément voué à muter à long terme.



EMPRISE DU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE

Cependant, au regard des contraintes du site très certainement pollué, la collectivité souhaite prioriser le développement des secteurs d'habitat sur d'autres espaces dont les réflexions sont aujourd'hui plus avancées. Ainsi l'OAP « Faucheux » anticipe l'évolution de l'ensemble du foncier et propose des orientations vouées à désenclaver cet îlot, créer de nouvelles perméabilités et ainsi lui donner une échelle urbaine.

Le périmètre d'attente permet de geler l'urbanisation de ce secteur pour une durée de 5 ans le temps de mener les études complémentaires qui confirmeront ou non, l'opportunité d'urbaniser ce site en vue d'y créer un nouveau quartier d'habitat.

## Le périmètre d'étude (article L.424-1)

Le Code de l'Urbanisme précise

«[...]

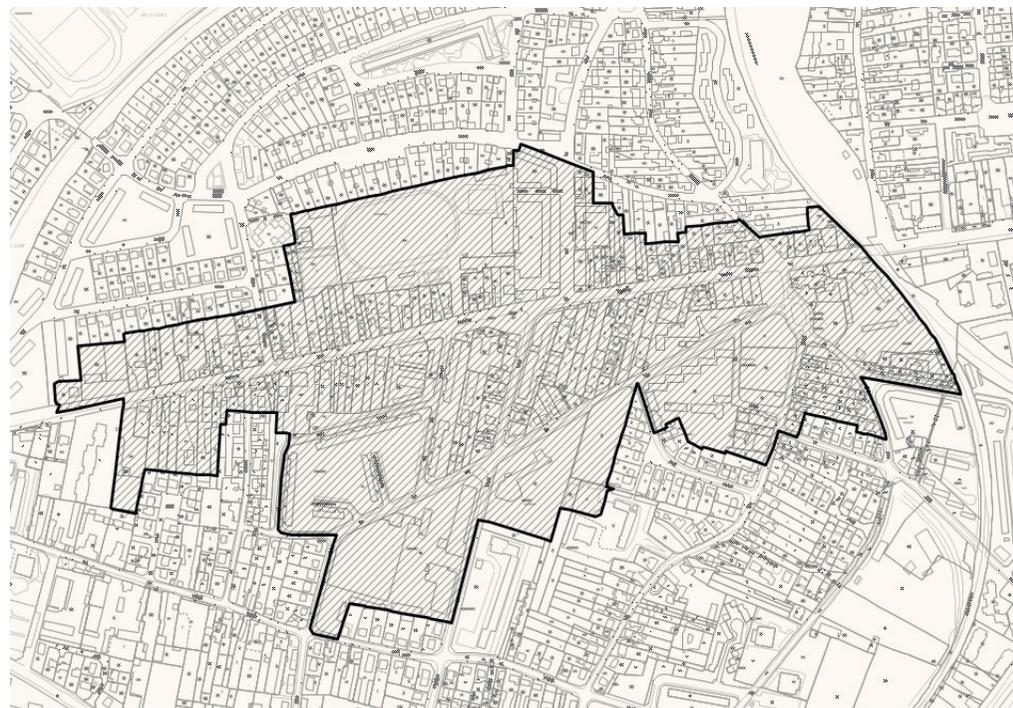
Il peut également être sursis à statuer :

[...]

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.»

La cœur de ville de Lucé, fait l'objet d'une OAP en vue d'initier une démarche programmatique globale sur un secteur central et pourtant aujourd'hui en manque de sens et de lisibilité. L'objectif est d'affirmer le rôle fédérateur de cette partie du territoire à travers notamment une cohérence architecturale des constructions, une harmonisation ainsi qu'une végétalisation des espaces communs, une protection des linéaires commerciaux,, etc.

Le périmètre d'étude permet à la collectivité de surseoir à statuer sur les travaux, constructions ou installations qui sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. L'objectif est ici de figer les potentielles évolutions en attendant qu'une étude urbaine, prévue par la collectivité, définisse précisément les besoins du territoire, propose la programmation en fonction d'un scénario consensuel.



EMPRISE DU PÉRIMÈTRE  
D'ÉTUDE

## 4.2.4. Justifications des dispositions du règlement

### Aux dispositions générales

Sont édictées des prescriptions générales concernant le raccordement aux réseaux, l'aménagement de dispositifs d'accès en sécurité, les précautions en ce qui concerne l'eau potable ou les rejets d'eaux usées... tout cela motivé par le maintien de la sécurité et de la salubrité publiques, par la volonté communale d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du PADD, dont en particulier l'objectif 1.1 *Améliorer l'organisation urbaine*.

Sont pris en compte les **éléments de patrimoine identifiés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)** qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification). Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au Plan Local d'Urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que les paysages font la richesse de Lucé : le diagnostic a montré les points forts de ce paysage méritant considération et protection et inclus pour une bonne part dans la directive paysagère des vues sur la cathédrale.

Ce paysage est peu connu puisqu'en partie localisé sur des espaces privatifs comme les fonds de jardin. Ils participent également à constituer des réservoirs de biodiversité en pleine ville et à ce titre méritent d'être repérés en tant que tel sans toutefois bloquer toute possibilité d'aménagement ou de constructions annexes. C'est l'ambiance de cœur d'îlot qui mérite d'être préservée sans toutefois induire une mise sous cloche.

Il s'agit aussi de traduire les objectifs du PADD suivants :

1.5. révéler les paysages de Lucé

2.1. réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers

2.2. renforcer le réseau de trames écologiques

2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets

2.4. Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement

Le règlement rappelle les prélocalisations de **zones humides** pour permettre, si leur présence est avérée en phase opérationnelle, leur préservation ou minimiser l'impact des projets sur ces dernières par la mise en œuvre du processus «éviter-réduire-compenser», traduisant ainsi les objectifs du PADD suivants :

2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers

2.2. Renforcer le réseau de trames écologiques

Les **linéaires commerciaux** à enjeux sont repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition accompagne la définition du périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce récemment mis en œuvre sur le territoire communal et les projets d'aménagement de l'espace public en cours ou prévus à court terme ayant pour objectif de dynamiser le cœur de vie et ainsi soutenir le commerce de proximité.

Ainsi, 2 types de linéaires ont été repérés.

À l'angle des principales voies de circulation, cette disposition permet :

- d'interdire le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée ;
- d'imposer en rez-de-chaussée des constructions neuves, les seules destinations de commerces et services ;
- d'imposer une proportion maximale de linéaire pour créer l'émulation entre les activités commerciales et de services, en assurant la prédominance des activités commerciales sur les activités de services.

Rue de la République, le long des secteurs à enjeu commercial, cette disposition permet

- d'interdire le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour devenir des habitations et ainsi préserver les linéaires existants ;
- d'imposer une proportion maximale de linéaire pour créer l'émulation entre les activités commerciales et de services, en assurant la prédominance des activités commerciales sur les activités de services.

Pour assurer une prise en compte efficace du **patrimoine archéologique**, la démarche à suivre en matière d'archéologie préventive et en cas de découverte fortuite est rappelée aux pétitionnaires.

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire la prise en compte de risques ou de nuisances et à s'inscrire dans le PADD, dont en particulier les objectifs du PADD suivants :

2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*

2.4. *Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement*

Ainsi sont rappelés les dispositions et les liens permettant d'accéder aux données à prendre en compte relatives :

- à la remontée des nappes phréatiques
- au retrait/gonflement des argiles
- aux nuisances sonores

Il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires, tout cela afin de traduire l'objectif du PADD suivant: 2.4. *Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement.*

En application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, et pour répondre aux objectifs de mixité sociale poursuivis au travers du Plu, des **superficies minimums ont été définies en fonction des typologies de logements**. Ces superficies ont été définies pour offrir des logements aux superficies plutôt généreuses tout en intégrant les réalités inhérentes à la réalisation de programmes de logements, notamment les réalités économiques. Ainsi, ces dispositions sont un compromis entre ces différents enjeux.

Ces dispositions traduisent les objectifs suivants du PADD :

3.2. *Diversifier et améliorer l'offre de logements*

3. 3. *Organiser l'accueil de population en fonction notamment de l'accessibilité aux équipements et aux pôles d'emploi*

**L'implantation des constructions par rapport à la topographie** et en tenant compte du terrain naturel permet de s'assurer que les constructions s'adapteront au terrain naturel et pas l'inverse. C'est une façon efficace de rendre le bâti moins dur vis-à-vis de son environnement. Ces prescriptions traduisent les objectifs suivants du PADD :

1. 4. *Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

2.1. *Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers*

Les **accès** sont réglementés, notamment leur largeur minimum pour assurer l'accès des véhicules de secours, des véhicules de collecte des déchets, et limiter les « étroits boyaux ». Elle varie en fonction du caractère de l'accès, différente s'il s'agit d'une voie d'accès ou d'un accès privé, pour s'adapter à toutes les situations. Ces prescriptions traduisent l'objectif du PADD suivant : 1.1. *Améliorer l'organisation urbaine.*

Compte tenu de la mise en charge de réseaux d'**eau pluviale** s'étant produite il y a quelques années dans la commune, bien que ces désordres soient améliorés au fur et à mesure et notamment dans le cadre des travaux d'aménagement structurants (aménagement de la place du 19 mars 1962 notamment) les dispositions générales font référence au règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole pour s'assurer de la prise en compte de cette thématique par les pétitionnaires. Ces dispositions traduisent l'objectif du PADD suivant: 2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets.*

Pour assurer la cohérence technique des **raccordements au réseau d'eau potable** et leur conformité technique, les dispositions générales font référence au règlement du service de l'eau de Chartres Métropole.

Pour assurer la cohérence technique des **raccordements au réseau d'assainissement des eaux usées** et leur conformité technique, les dispositions générales font référence

- au règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole joint en annexe au dossier ;
- au règlement du service public d'assainissement non collectif (Spanc) de Chartres Métropole joint en annexe au dossier.

De plus, il est rappelé que tout projet sera accordé sous réserve d'avoir démontré la capacité de la station d'épuration de la Mare-Corbonne à traiter l'augmentation des volumes d'eaux usées induits, cela pour s'assurer de la capacité du territoire à assurer l'épuration des eaux usées et donc la qualité des rivières et milieux aquatiques.

Des prescriptions imposent également de prévoir les dispositifs permettant le raccordement de plusieurs opérateurs et surtout imposent que les réseaux soient enterrés. Cette dernière prescription a pour objectif de limiter le développement de réseaux aériens particulièrement diffi-

ciles à intégrer. L'ensemble de ces prescriptions répondent à l'objectif du PADD suivant, « *Harmoniser l'aspect du bâti* ».

En complément des prescriptions concernant chacune des zones en matière **d'architecture et d'intégration paysagère** des constructions et installations, les dispositions générales prescrivent le minimum imposé pour qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et limitent leur potentiel impact sur l'intimité des fonds voisins.

Elles précisent notamment l'impossibilité d'employer des matériaux d'imitation, des pastiches, des matériaux destinés à être recouverts, mais laissés à nus, des couleurs violentes...

Les ouvertures en toitures sont également encadrées puisqu'elles participent largement à l'identité bâtie de la ville et à la qualité des toitures pour les considérer ainsi comme une cinquième façade participant à la qualité des espaces publics.

Autres éléments participant à la qualité des espaces publics, les façades. Ainsi, est prescrit le traitement simple et soigné des façades et les répartition, proportion, rythme de leurs ouvertures.

Ces prescriptions participent à traduire les objectifs suivants du PADD :

1.1. *Améliorer l'organisation urbaine*

1.4. *Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

1.5. *Révéler les paysages de Lucé*

Le **traitement végétal** des limites de propriété est encouragé pour traduire les objectifs suivants du PADD :

1.1. *Améliorer l'organisation urbaine*

1.4. *Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

1.5. *Révéler les paysages de Lucé*

2.1. *Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers*

2.2. *Renforcer le réseau de trames écologiques*

2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*

2.4. *Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement*

Pour permettre d'appliquer la **réglementation thermique** et participer à la nécessaire **transition écologique des bâtiments**, en application de l'article L152-5 du code de l'urbanisme, les dispositions générales rap-

pellent que l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur, sans toutefois compromettre l'intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ces prescriptions traduisent l'objectif du PADD suivant 2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*.

De même, des règles sont imposées pour le **traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur** et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les objectifs du PADD suivants :

2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*

2.4. *Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement*.

Il s'agit aussi de permettre, en l'encadrant, l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie afin de préserver un cadre urbain de qualité, traduisant notamment l'objectif 1.5 du PADD : *révéler les paysages de Lucé*.

L'un des axes forts de la politique d'aménagement de la ville est notamment de participer à « désimperméabiliser les sols », c'est pourquoi les dispositions générales prévoient un paragraphe relatif aux **espaces non imperméabilisés** prescrivant la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement et traduit ainsi les objectifs suivants du PADD :

1.1. *Améliorer l'organisation urbaine*

1.4. *Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

1.5. *Révéler les paysages de Lucé*

2.1. *Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers*

2.2. *Renforcer le réseau de trames écologiques*

2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*

Les dispositions générales permettent de s'assurer que, dans les **secteurs de sols pollués** ne faisant pas l'objet de servitudes d'utilité publique à ce titre, les usages et affectation des sols, constructions et activités soient autorisés si des études prouvent que les risques sont écartés et si tel n'est pas le cas, que des dispositions soient prises pour écarter les potentielles

expositions.

Des dispositions qui diffèrent des règles communes pourront être admises pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements techniques**, afin de leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle. En effet, ces constructions par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », et leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– pourra être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'objectif du PADD 1.2 *Renforcer et organiser l'offre d'équipements*.

Pour que ces souplesses n'entraînent pas une gêne, qu'elle soit sonore ou visuelle, le paragraphe traitant des équipements techniques précise que ces derniers, notamment les éoliennes individuelles, pompes à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une **gêne pour le voisinage**. Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD suivant

1.4. *Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

Les dispositions générales comportent également des prescriptions sur le stationnement, les accès, le stockage des déchets, les équipements techniques... tout cela traduisant l'orientation *Améliorer le cadre du vie* du PADD.

Le **stationnement** est encadré par les dispositions générales qui définissent notamment les caractéristiques des places de stationnement et impose leur aménagement en matériaux perméables. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, elles imposent également l'aménagement d'un nombre minimum de places de stationnement non affectées pour assurer le stationnement de visiteurs et ainsi limiter l'encombrement de l'espace public par le stationnement anarchique des véhicules. Pour ne pas bloquer des projets potentiellement intéressants, sous réserve de contraintes avérées, des solutions alternatives de stationnement sont possibles à proximité. Cela traduit les objectifs suivants du PADD :

1.1. *Améliorer l'organisation urbaine*

1.5. *Révéler les paysages de Lucé*

1.4. *Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle hu-*

*maine*

Ces prescriptions concernent aussi certaines **caravanes**, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le PADD.

Un rappel concerne également que les occupations et utilisations du sol dépendent d'autres législations que le code de l'urbanisme, ces prescriptions s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

En dehors des dispositions générales, dans les règles concernant chacune des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

## **Chapitres I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

### **Articles I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages**

En **Ucv, Ua, Ub, Uc, Ue, Uh, Urh et Urm**, ces articles autorisent certaines activités à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette disposition permet de favoriser la multifonctionnalité des zones sans pour autant en perturber la destination principale.

Cette multifonctionnalité est notamment favorisée dans les zones **Ucv, Urh et Us**. Elle est structurante dans la zone **Urm**.

Dans les autres zones **Ua, Ub, Uc, Uh**, la multifonctionnalité est possible sous condition. La commune souhaite éviter qu'en zone résidentielle par exemple puisse s'implanter une activité dont les besoins en stationnement nuiraient à la vie du quartier ou pourraient entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. Sa-

chant de plus que d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal sont à disposition pour accueillir de telles activités...

L'interdiction de certaines occupations du sol, procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères ; toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des orientations du PADD. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la qualité de vie et d'autre part pour occuper préférentiellement les secteurs qui leur sont dédiés soit sur la commune soit sur le territoire de Chartres Métropole.

En **Urh, Urm, et Us**, pour la plupart des sous destinations, est imposé le recours à un projet de renouvellement urbain pour assurer la cohérence et l'équilibre entre les différentes fonctions, et éviter par exemple qu'une opération ne donne une place trop importante au logement au détriment d'autres fonctions..

En **Utx**, ces articles traduisent l'objectif de faire évoluer ces parties de zone industrielle vers des quartiers d'activité qualitatifs, de manière encore plus affirmée qu'en Ux en interdisant toutes les activités incompatibles avec les quartiers d'habitat proches en encadrant plus strictement les occupations et utilisations du sol à destination d'activité. Ces dispositions répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants: 4.1. *Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation.*

4.2. *Générer l'émulation du tissu de TPE/PME*

4.3. *Répondre à la demande des actifs ciblés*

En **Us**, ces articles traduisent la volonté :

- de maintenir voire de développer un pôle de services et de commerces dans le secteur allant de l'hypermarché jusqu'au rond-point de l'Europe ;
- de permettre l'évolution du quartier des Arcades ;
- de permettre plusieurs fonctions pour favoriser leur émulation ;
- de favoriser la symbiose interquartier.

Ces dispositions répondent à l'orientation du PADD suivante 1.1. *Améliorer l'organisation urbaine.*

En **Ux**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol incom-

patibles avec les potentielles nuisances des activités autorisées. L'objectif étant de tendre vers un quartier d'activité plus qualitatif. Ainsi, les dépôts de matériaux sont drastiquement encadrés (limitation des hauteurs) et les dépôts véhicules hors d'état de marche sont maintenant interdits, notamment pour mettre fin aux abus notamment en termes de dépôts de matériaux. Sur demande de l'autorité environnementale, des dispositions sont également prises pour limiter les nuisances envers les quartiers voisins. Cela répond aux objectifs du PADD suivants :

4.1. *Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation.*

4.2. *Générer l'émulation du tissu de TPE/PME.*

En **A**, ces articles reprennent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole.

Des conditions - par exemple de distance par rapport aux bâtiments existants - sont imposées aux habitations qui doivent constituer des logements de fonction de façon à limiter l'introduction de tiers dans l'espace agricole; il est fixé des conditions aux abris pour animaux qui ne doivent pas, par leur présence imposant un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 50 m, entraver la densification des parties actuellement urbanisées.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, notamment de hauteur, pour d'évidentes raisons de préservation du paysage et de la biodiversité.

Ces dispositions répondent à l'objectif suivant du PADD, 2.5. *Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité.*

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site.

Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage en frange urbaine (vallée de la Cavée par exemple), que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris pour animaux cela afin de préserver le cadre de vie en ce compris la richesse biologique, traduisant l'axe 2 du PADD *protéger et mettre en valeur l'environnement.*

En secteur **Nex** et **Uex** ces articles n'autorisent que les occupations

et utilisations du sol, nécessaires aux activités ferroviaires de façon à ne pas obérer ce moyen de transport plus respectueux de l'environnement. Il veille toutefois à ce que ces occupations et utilisations du sol ne portent pas préjudice aux quartiers d'habitat proches, sur le territoire communal comme dans les communes voisines et ce pour préserver la tranquillité des Lucéens et de leurs voisins. Cela traduit les objectifs suivants du PADD :

*1.1. Améliorer l'organisation urbaine*

*2.4. Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement*

### **Prescriptions relatives aux éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Des fonds de jardins ont été repérés à ce titre. Les prescriptions figurant au règlement permettent la construction de manière très limitée, mais surtout limitent les rares usages et affectations des sols, constructions et activités ne portant pas atteinte à la préservation de l'ambiance de jardin.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans les zones **Ucv, Ua, Ub, Uc, Uh, Urh, Urm, Us, Utx** cet article encadre la programmation de logements.

Sur le bassin de Chartres, si la programmation de logements n'est pas encadrée, les opérateurs développent très majoritairement des logements de type T1 et T2. La commune souhaite accueillir des familles avec enfants et limiter le phénomène naturel de développement de l'offre en direction des propriétaires bailleurs et des logements pour un ou deux occupants.

Les prescriptions relatives à la programmation de logements permettent de limiter ces phénomènes et d'assurer la mixité de l'offre.

Ces dispositions répondent entre autres aux objectifs du PADD suivants :

*3.1. Réguler la production de logements*

*3.2. Diversifier et améliorer l'offre de logements*

## Chapitres 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

Dans les zones **Ucv, Ua, Ub, Uc, Uh, Urh, Urm**, le règlement précise que «Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre». Cette disposition permet d'appliquer les règles de volumétrie et d'implantation à chaque lot et non de manière globale sur l'emprise d'un projet. Cela a pour objectif de limiter l'urbanisation d'opportunité sujet à propos duquel la collectivité est sous pression permanente. Les élus ne souhaitent plus voir des opérations en 2e, 3e, 4e et même 5e rideau, ces opérations provoquant d'importantes difficultés de stationnement, de vis-à-vis, de surdensité, de colonisation, de cœurs d'îlots...

Ces prescriptions répondent aux objectifs du PADD suivants :

*1.1. Améliorer l'organisation urbaine*

*1.4. Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

*1.5. Révéler les paysages de Lucé*

Dans toutes les zones, les prescriptions relatives à la prise en compte de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres ont été intégrées.

Ces prescriptions répondent aux objectifs du PADD suivants :

*1.4. Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

*1.5. Révéler les paysages de Lucé*

L'ensemble des prescriptions relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions répondent aux objectifs du PADD suivants :

*1.1. Améliorer l'organisation urbaine*

*1.4. Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine*

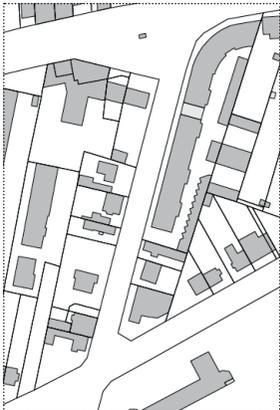
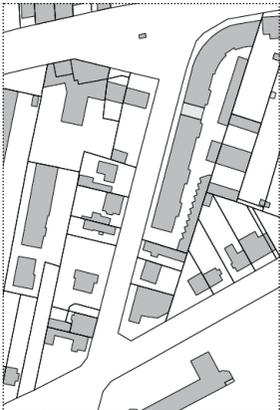
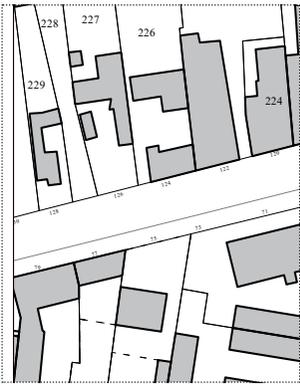
*1.5. Révéler les paysages de Lucé*

*2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers*

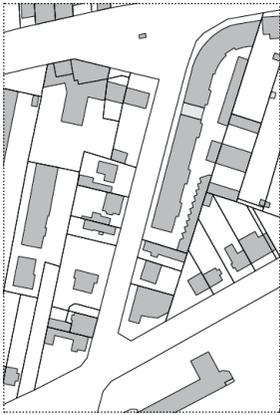
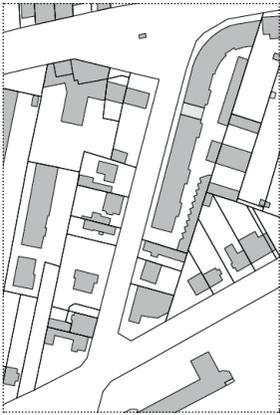
*2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*

*4.1. Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation*

Justifications des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées en Ucv

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Règle générale</b>			Les constructions seront implantées : - soit à l'alignement, en tout ou partie de la façade ; - soit en recul d'une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.	Les rues situées en arrière de la rue de la République sont caractérisées par un bâti dont les implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont variables.
<b>Règles d'implantation particulières figurant au document graphique du règlement</b>		 Exemple donné à titre indicatif	Lorsque figure sur le plan de zonage des règles d'implantation particulières, c'est à partir de la marge symbolisée sur le plan que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées.	Assurer un front bâti homogène pour renforcer le caractère urbain du cœur de vie. Renforcer la qualité urbaine en augmentant la cohérence d'implantation. Permettre l'aménagement du bus à haut niveau de service et donner de la place à l'ensemble des mobilités, notamment les piétons et cycles. Assurer la végétalisation des pieds d'immeuble pour renforcer le caractère verdoyant, même dans le cœur de vie.
<b>Le long de la rue de la République</b>			Les constructions devront être implantées à l'alignement existant ou à créer.	Assurer un front bâti homogène pour renforcer le caractère urbain du cœur de vie. Renforcer la qualité urbaine en augmentant la cohérence d'implantation.
<b>Linéaire faisant l'objet de dispositions particulières en faveur du commerce et de l'artisanat,</b>			L'espace situé entre l'alignement à l'espace public et le pied du bâtiment sera traité à l'identique à celui de l'espace public situé au droit de l'aménagement.	Assurer la cohérence de traitement jusqu'au pied des immeubles et ainsi renforcer la qualité urbaine par la cohérence des espaces ouverts au public.

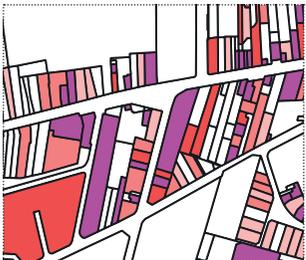
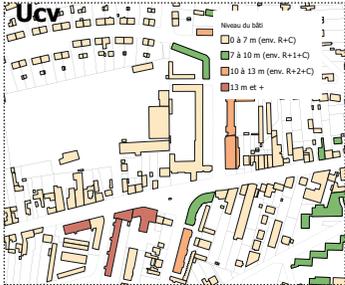
## Justifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en Ucv

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Règle générale</b>			<p>En tout ou partie de la façade, les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8 m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5 m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p>	<p>L'objectif est de respecter les implantations existantes et de définir des règles souples permettant d'assurer l'intensification du tissu existant.</p> <p>Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé.</p> <p>Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.</p>
<b>Le long de la Rue de la République</b>		 Exemple donné à titre indicatif	<p><b>Constructions implantées à l'alignement</b> Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie, en contiguïté des limites séparatives aboutissant à la voie (limites latérales).</p> <p><b>Constructions implantées en recul de l'alignement</b> En second plan, les constructions devront être implantées, en tout ou partie en contiguïté ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.</p>	<p>Assurer un front bâti homogène pour renforcer le caractère urbain du cœur de vie.</p> <p>Renforcer la qualité urbaine en augmentant la cohérence d'implantation.</p> <p>Cette règle permet plus de souplesse pour les constructions situées en arrière du front bâti, l'enjeu de front urbain n'ayant plus lieu d'être.</p> <p>La contiguïté autorisée devra toutefois limiter les ombres portées et ainsi garantir le «droit à la lumière».</p>
<b>En limite de la zone Ub</b>			Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.	Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.

## Justifications des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en Ucv

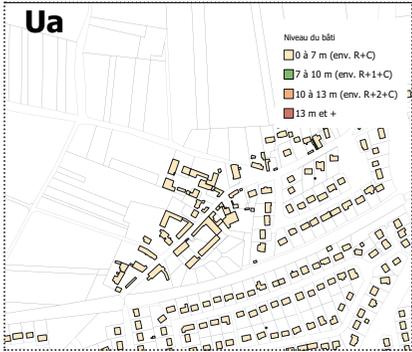
	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>En limite de la zone Ub</b>			Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.	Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.

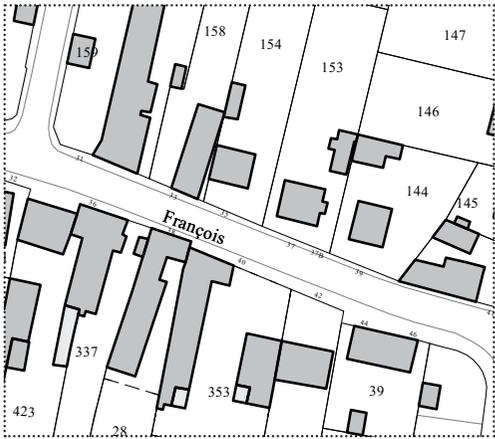
## Justifications des autres règles en Ucv

		Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Emprise au sol des constructions</b>		 <div data-bbox="589 448 707 635"> <p><b>Légende</b></p> <p>Emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 - 30%</li> <li>30 - 40%</li> <li>40 - 50%</li> <li>50 - 60%</li> <li>60% et plus</li> </ul> </div>	Permettre l'évolution du bâti existant tout en maintenant le caractère vert en centre ville, qui comme le montre le diagnostic est essentiellement dû à la végétation des espaces privatifs.	L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.	La majorité des unités foncières sont caractérisées par des emprises au sol inférieures à 50 %. La règle proposée redonne du droit à construire en préservant le caractère vert du centre ville. D'autre part, et sur l'ensemble du territoire communal, les élus tiennent à conserver voire à renforcer la perméabilité générale des sols.
<b>Hauteur des constructions</b>	Cas général		Permettre, dans la plupart des cas, de faire évoluer le bâti existant en autorisant un niveau de plus.	La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12,5 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + 2 étages + comble ou rez-de-chaussée + 2 étages + attique	L'essentiel des bâtiments de la zone Ucv ont un gabarit de rez-de-chaussée + comble. Exploiter le potentiel constructible pour participer à la modération de la consommation d'espace en préservant des hauteurs de constructions à échelle humaine. La hauteur autorisée est moindre que celle des constructions implantées suivant les règles d'implantation particulières (le long de la rue de la République) pour limiter les vis-à-vis sur les fonds voisins dans les cœurs d'îlots.
	Cas particulier	 <div data-bbox="689 932 792 1011"> <p>Niveau du toit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 à 7 m (env. R+C)</li> <li>7 à 10 m (env. R+L+C)</li> <li>10 à 13 m (env. R+2+C)</li> <li>13 m et +</li> </ul> </div>  <p>Exemple donné à titre indicatif</p>	Améliorer la cohérence globale du front bâti.	Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contiguës du même alignement.	Tendre vers un plan d'épannelage homogène en limitant les variations de hauteur entre bâtiments mitoyens.

Justifications des règles en zone **Ua, Poiffonds**

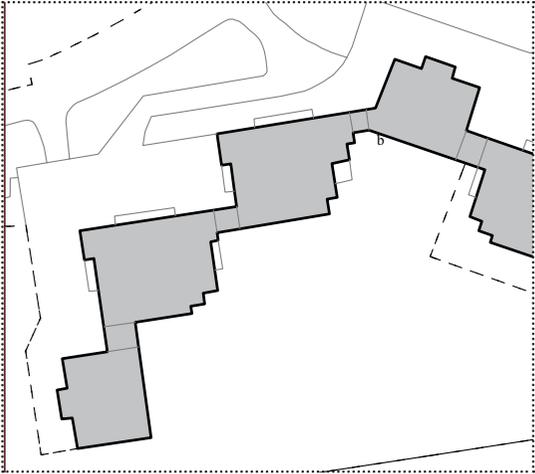
	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>		<p>Ne pas perturber les formes urbaines existantes.</p> <p>Préserver le caractère aéré du tissu bâti.</p>	<p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement (en tout ou partie de la façade) ;</li> <li>- soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ;</li> <li>- dans tous les cas, en tout point de la construction, en recul d'une distance inférieure ou égale à 20 m par rapport à l'alignement.</li> </ul>	<p>Le hameau de Poiffonds est constitué d'un noyau plutôt traditionnel dans lequel et auquel sont venus s'adjoindre des secteurs pavillonnaires et des pavillons. Les prescriptions permettent donc de pérenniser cette diversité.</p> <p>Dans ce hameau, compte tenu des caractéristiques des parcelles bâties, il ne serait pas opportun de venir implanter des constructions en deuxième rideau, c'est pourquoi un recul maximum est imposé, notamment pour préserver des cœurs d'îlots végétalisés constituant des îlots de fraîcheur.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		<p>Offrir de la souplesse sans augmenter les vis-à-vis</p>	<p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p>	<p>Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé.</p> <p>Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b>			<p>Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>Limiter les vis-à-vis et les ombres portées.</p>

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Emprise au sol des constructions</b>	 <p><b>Légende</b></p> <p>Emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 - 30%</li> <li>30 - 40%</li> <li>40 - 50%</li> <li>50 - 60%</li> <li>60% et plus</li> </ul>	<p>Permettre au bâti existant d'évoluer.</p> <p>Préserver la perméabilité des sols et le caractère vert.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.</p>	<p>La majorité des parcelles bâties présentent une emprise au sol comprise entre 0 et 30 %. La nouvelle règle redonne un peu de droit à construire tout en préservant le caractère aéré du tissu bâti de Poiffonds.</p>
<b>Hauteur des constructions</b>	 <p><b>Ua</b></p> <p>Niveau du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 à 7 m (env. R+C)</li> <li>7 à 10 m (env. R+1+C)</li> <li>10 à 13 m (env. R+2+C)</li> <li>13 m et +</li> </ul>		<p>La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + combles.</p>	<p>Cette règle vise à ne pas renforcer les vues sur les fonds voisins et à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel et pavillonnaire, tout cela tenant compte notamment de la topographie.</p>

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques			<p>Les constructions nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement, en tout ou partie de la façade ;</li> <li>- soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ;</li> <li>- dans tous les cas, en tout point de la construction, en recul d'une distance au plus égale à 25 m par rapport à l'alignement.</li> </ul>	<p>Les secteurs de faubourgs présentent des formes urbaines variables notamment concernant l'implantation des constructions. Les règles sont souples pour traduire cette diversité.</p> <p>D'autre part les secteurs de faubourgs jouissent de jardins qui constituent des coeurs d'îlots et des îlots de fraîcheur. La règle de recul maximum permet donc de préserver ces atouts.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			<p>En tout ou partie de la façade, les constructions seront implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p>	<p>Le tissu bâti comprend aussi bien des constructions datant de la fin du XIXe que des pavillons plus récents. Ces prescriptions permettent de tenir compte de cette diversité typique des secteurs de faubourg.</p> <p>Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé.</p> <p>Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres			<p>Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.</p>
Emprise au sol des constructions		<p>Permettre au bâti existant d'évoluer.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.</p>	<p>La grande majorité des parcelles bâties sont caractérisées par une emprise au sol inférieure à 40 %, ainsi les prescriptions permettront de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la perméabilité des espaces sans compromettre les possibilités d'évolution du bâti existant ;</li> <li>- de préserver les coeurs d'îlots et îlots de fraîcheur ;</li> <li>- préserver la densité de constructions maîtrisée.</li> </ul>

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>Niveau du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 à 7 m (env. R+C)</li> <li>7 à 10 m (env. R+1+C)</li> <li>10 à 13 m (env. R+2+C)</li> <li>13 m et +</li> </ul> <p>Ub</p> <p>Dernières constructions en R+1+C</p>		<p>La hauteur des constructions ne pourra dépasser 11 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + un étage + un comble.</p>	<p>Les hauteurs prescrites induiront des constructions dont les volumes ne dépasseront pas R+1+C, cela pour tenir compte d'une partie du bâti de type maison de ville qui montent à R+1+C, et compte tenu de la densité du bâti plus résidentiel, de lui permettre d'évoluer en hauteur sans amplifier les vis à vis.</p>
			<p>Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contiguës du même alignement</p>	<p>Tendre vers un plan d'épannelage homogène en limitant les variations de hauteur entre bâtiments mitoyens.</p>

## Justifications des règles en zone **Uc, habitat collectif**

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 8 m par rapport à l'alignement.	Dans la majorité des cas les bâtiments d'habitat collectif sont implantés en recul de l'alignement pour maîtriser les prospects et faciliter les aménagements paysagers. Ces caractéristiques sont reprises dans les règles du PLU.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			<p>En limites des zones autres que Ub et Uh, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3m.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p> <p>En limite des zones Ub et Uh les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.</p>	<p>Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.</p> <p>Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé. Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.</p> <p>Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m <sup>2</sup> sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 m.	Limiter les fronts bâtis de trop grande longueur et préserver l'ambiance végétale de ces quartiers.
<b>Emprise au sol des constructions</b>	15 à 20 %		L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.	Favoriser la perméabilité des espaces sans compromettre les possibilités d'évolution du bâti existant. Préserver l'ambiance végétale de ces quartiers. Compenser la moindre hauteur des futurs bâtiments.

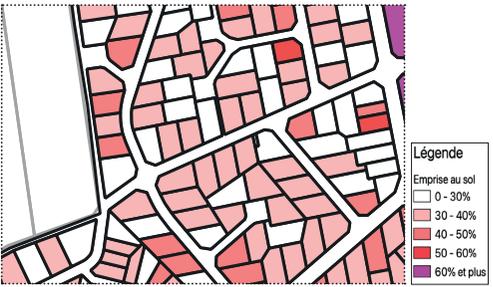
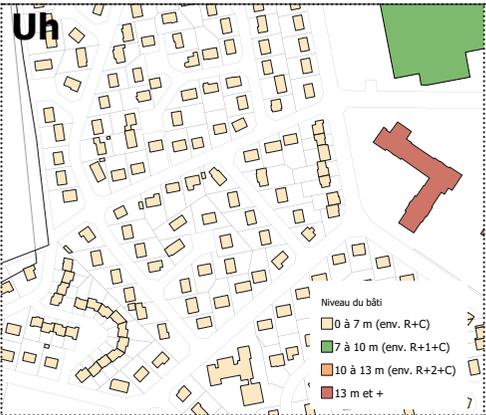
	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions		Justifications
Hauteur des constructions		Max R + 3 + C	<p><b>Cas général</b></p>	<p>La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15,5 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + 3 étages + comble. (...)</p> <p>Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m<sup>2</sup> n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot. Ces gradients ne devant pas dépasser un niveau soit environ 3 mètres.</p>	<p>La hauteur maximum autorisée a fait l'objet de nombreux échanges. Il s'agit donc d'un compromis permettant de répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tendre vers des formes urbaines plus douces et à échelle humaine ;</li> <li>- assurer des transitions douces avec des espaces publics ou des quartiers voisins dont les hauteurs autorisées sont plus faibles ;</li> <li>- ne pas générer trop d'ombres portées.</li> </ul>
			<p><b>Cas particulier</b> Constructions contigües implantées sur un même alignement</p>	<p>Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.</p> <p>Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).</p>	<p>Tendre vers un plan d'épannelage homogène en limitant les variations de hauteur entre bâtiments mitoyens.</p>

## Justifications des règles en zone **Ue, zone d'équipements**

En zone Ue, concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les seules règles prescrites reprennent celles de documents de rang supérieur.

Justifications des règles en zone **Uh, quartiers pavillonnaires**

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions		Justifications
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</b></p>		<p>Permettre au bâti existant d'évoluer.</p>	<p>Cas général</p>	<p>Les constructions nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en recul d'une distance au moins égale à 5m par rapport à l'alignement ;</li> <li>- en tout point de la construction, en recul d'une distance au plus égale à 20m par rapport à l'alignement.</li> </ul>	<p>Respecter les formes urbaines originelles très ordonnancées.</p> <p>D'autre part, ces secteurs pavillonnaires jouissent de jardins qui constituent des coeurs d'îlots et des îlots de fraîcheur. La règle de recul maximum permet donc de préserver ces atouts.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>			<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait</p>	<p>Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (constructions annexes par exemple).</p>	<p>Respecter les formes urbaines existantes sans bloquer toute possibilité d'évolution, notamment pour permettre d'étendre des constructions jusqu'à la limite séparative.</p> <p>Limiter les vis-à-vis avec les fonds voisins.</p>
				<p>En tout ou partie de la façade, les constructions seront implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8 m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5 m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p>	

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
Emprise au sol des constructions			L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.	<p>Bien que la majorité des parcelles présente une emprise au sol comprise entre 30 et 40 %, les règles ont été bâties pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en priorité, favoriser la perméabilité des espaces sans compromettre les possibilités d'évolution du bâti existant.</li> <li>- préserver l'ambiance résidentielle ;</li> <li>- permettre une légère évolution du bâti.</li> </ul>
Hauteurs des constructions			La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + comble.	<p>Les hauteurs prescrites induiront des constructions dont les volumes ne dépasseront pas R+C pour préserver l'ambiance actuelle de ces secteurs résidentiels et maîtriser les vues sur les fonds voisins.</p> <p>Elles permettent toutefois une légère rehausse des combles pour permettre au bâti existant d'évoluer sans créer de niveaux habitables supplémentaires.</p>

## Justifications des règles de la zone Urh, opérations de renouvellement urbain à dominante d'habitat

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5m par rapport à l'alignement. Les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 8 m par rapport à l'alignement.	Tendre vers des fronts bâtis cohérents et des prospects proportionnels en fonction du volume des constructions à édifier.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			En limites des zones Ub et N, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3m.  Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.  En limite des zones Ub les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.	Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels et naturels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.  Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé. Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.  Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m <sup>2</sup> sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 m.	Limiter les fronts bâtis de trop grande longueur et préserver l'ambiance végétale de ces quartiers. Induire des percées visuelles. Participer à limiter les surchauffes estivales.
<b>Emprise au sol des constructions</b>			L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.	Favoriser la perméabilité des espaces sans compromettre les possibilités d'évolution du bâti existant. Favoriser le caractère vert des opérations de renouvellement urbain.

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Hauteur des constructions</b>			<p><b>Cas général</b></p> <p>La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15,5 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + 3 étages + comble.</p> <p>De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.</p> <p>Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot.</p>	<p>Les hauteurs prescrites induiront des constructions dont les volumes ne dépasseront pas R+3+C, ce qui, compte tenu des emprises des projets, des reculs imposés et des proportions d'espaces verts imposés permettront une cohérence d'échelle entre les pleins et les vides, tout en préservant un droit à construire suffisant pour assurer une valorisation suffisante du foncier (en termes de densité de logements et d'équilibre économique). Le gradient de hauteur en direction des coeurs d'îlots permettront d'assurer des hauteurs moins importantes au contact des quartiers voisins.</p>
			<p><b>Constructions contigües implantées sur un même alignement</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.</p> <p>Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).</p>	<p>Tendre vers un plan d'épannelage homogène en limitant les variations de hauteur entre bâtiments mitoyens.</p>

Justifications des règles de la zone **Urm, opérations de renouvellement urbain destinée à la mixité fonctionnelle**

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5m par rapport à l'alignement. Les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200m <sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 8m par rapport à l'alignement.	Tendre vers des fronts bâtis cohérents et des prospectifs proportionnels en fonction du volume des constructions à édifier.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			En limites des autres zones, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.  Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.  En limite des zones Uh les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.	Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.  Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé. Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.  Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60m <sup>2</sup> sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10m.	Limiter les fronts bâtis de trop grande longueur et préserver l'ambiance végétale de ces quartiers. Inclure des percées visuelles. Participer à limiter les surchauffes estivales.
<b>Emprise au sol des constructions</b>			L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.	Favoriser la perméabilité des espaces sans compromettre les possibilités d'évolution du bâti existant. Favoriser le caractère vert des opérations de renouvellement urbain.
<b>Hauteur des constructions</b>			<b>Cas général</b>  La hauteur des constructions ne pourra dépasser : - 15,5 mètres hors tout - et un nombre de niveaux maximum R+3+C ou R+3+A  Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m <sup>2</sup> n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot. Ces gradients ne devant pas dépasser un niveau d'environ 3 mètres.	Les hauteurs prescrites induiront des constructions dont les volumes ne dépasseront pas R+3+C, ce qui, compte tenu des emprises des projets, des reculs imposés et des proportions d'espaces verts imposés permettra une cohérence d'échelle entre les pleins et les vides, tout en préservant un droit à construire suffisant pour assurer une valorisation suffisante du foncier (en termes de densité de constructions et d'équilibre économique).  Le gradient de hauteur en direction des cœurs d'îlots permettront d'assurer des hauteurs moins importantes au contact des quartiers voisins.

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
			<p><b>Constructions contigües implantées sur un même alignement</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.</p> <p>Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).</p>	<p>Tendre vers un plan d'épannelage homogène en limitant les variations de hauteur entre bâtiments mitoyens.</p>

## Justifications des règles de la **zone Us, zone à dominante de commerces et d'activités de services**

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			Les constructions devront être implantées en recul de l'alignement d'une distance supérieure à 8 m.	Ces prescriptions ont pour objet de laisser de l'espace entre le domaine public et les bâtiments et ainsi permettre l'aménagement paysager de ces espaces. Cela participera à améliorer la qualité des espaces perceptibles depuis l'espace public.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			<p>En limites des autres zones, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3m.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p> <p>En limite des zones Uh les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.</p>	<p>Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.</p> <p>Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé.</p> <p>Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.</p> <p>Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.	Limiter les vis-à-vis et les ombres portées en direction des secteurs pavillonnaires.
<b>Emprise au sol des constructions</b>			L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.	Valoriser les espaces dédiés à l'activité économique tout en assurant un minimum d'espace perméable et participer au maintien voire au renforcement du caractère végétal de la ville.
<b>Hauteur des constructions</b>			<p>La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15,5 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + 3 niveaux + comble.</p> <p>Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m<sup>2</sup> n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot. Ces gradients ne devant pas dépasser un niveau d'environ 3 mètres.</p>	<p>Les hauteurs tiennent compte de la directive paysagère pour la protection des vues sur la cathédrale de Chartres et correspondent aux hauteurs actuelles des bâtiments.</p> <p>Le gradient de hauteur en direction des cœurs d'îlots permettront d'assurer des hauteurs moins importantes au contact des quartiers voisins.</p>

## Justifications des règles de la zone Utx, opérations de renouvellement urbain à dominante d'activité économique

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			<p>Les constructions devront être implantées en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 8 m.</p> <p>De la souplesse est accordée aux dispositifs permettant de limiter les nuisances vis-à-vis des fonds voisins.</p>	<p>Ces prescriptions ont pour objet de laisser de l'espace entre le domaine public et les bâtiments et ainsi permettre l'aménagement paysager de ces espaces. En effet les bâtiments à usage d'activité ne sont pas toujours d'une grande qualité architecturale, ainsi pour améliorer l'ambiance de la zone d'activité, il est important d'améliorer la qualité des espaces perceptibles depuis l'espace public.</p> <p>En zone industrielle il faut faciliter l'implantation de tels dispositifs compte tenu des potentielles nuisances de certaines activités.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			<p>En limites des autres zones, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3m.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8 m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5 m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.</p> <p>De la souplesse est accordée aux dispositifs permettant de limiter les nuisances vis-à-vis des fonds voisins.</p>	<p>Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels et des secteurs naturels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.</p> <p>Les règles concernant les vues ont pour objet de limiter au maximum les vis-à-vis sur les fonds voisins compte tenu de la forte pression foncière enregistrée à Lucé.</p> <p>Elles sont proportionnelles à la hauteur des constructions pour assurer un maximum d'efficacité.</p> <p>En zone industrielle il faut faciliter l'implantation de tels dispositifs compte tenu des potentielles nuisances de certaines activités.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>				
<b>Emprise au sol des constructions</b>			L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.	Valoriser les espaces dédiés à l'activité économique pour participer à modérer la consommation d'espace tout en assurant un minimum d'espace perméable.
<b>Hauteur des constructions</b>			La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 m hors tout et la hauteur des dépôts de matériaux ne pourra dépasser 2 m.	<p>Les hauteurs tiennent compte de la directive paysagère pour la protection des vues sur la cathédrale de Chartres et ont été préconisées par la chambre de commerce et d'industrie dans le cadre du 1er arrêt du Plu.</p> <p>Pour les dépôts de matériaux, la limitation de la hauteur a pour objectif de faire de cette zone une zone tampon avec les secteurs résidentiels voisins en limitant les occupations et utilisations des sols incompatibles avec le voisinage habité.</p>

## Justifications des règles de la zone Ux, zone à dominante d'activité économique

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</b>			Les constructions devront être implantées en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 8 m.	Ces prescriptions ont pour objet de laisser de l'espace entre le domaine public et les bâtiments et ainsi permettre l'aménagement paysager de ces espaces . En effet les bâtiments à usage d'activité ne sont pas toujours d'une grande qualité architecturale, ainsi pour améliorer l'ambiance de la zone d'activité, il est important d'améliorer la qualité des espaces perceptibles depuis l'espace public.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			En limites des autres zones, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3m.  Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 8m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues droites depuis la construction à venir. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance augmentant par tranche de 5m en fonction du nombre de niveaux ne pourront générer de vues obliques depuis la construction à venir.	Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels et des secteurs naturels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.  Limiter les vues sur les fonds voisins.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>				
<b>Emprise au sol des constructions</b>			L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.	Valoriser les espaces dédiés à l'activité économique pour participer à modérer la consommation d'espace tout en assurant un minimum d'espace perméable.
<b>Hauteur des constructions</b>			La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 m hors tout et la hauteur des dépôts de matériaux ne pourra dépasser 2 m.	Les hauteurs tiennent compte de la directive paysagère pour la protection des vues sur la cathédrale de Chartres et ont été préconisées par la chambre de commerce et d'industrie dans le cadre du 1er arrêt du Plu.  Pour les dépôts de matériaux, la limitation de la hauteur a pour objectif de faire de cette zone une zone tampon avec les secteurs résidentiels voisins en limitant les occupations et utilisations des sols incompatibles avec le voisinage habité.

Justifications des règles de la **zone Uex, zone destinée aux emprises ferroviaires en activité**

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>				
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.	Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels proches.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			Sur une même unité foncière, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance mesurée entre les deux bâtiments au moins égale 20 mètres.	Ne pas transformer ces zones ferroviaires non bâties en zone d'activité grâce aux distances imposées entre les bâtiments.
<b>Emprise au sol des constructions</b>				
<b>Hauteur des constructions</b>			La hauteur des constructions ne dépassera pas 3.5 m hors tout.	les hauteurs prescrites prennent en compte les vues lointaines. Des bâtiments d'une hauteur mal maîtrisée risqueraient de mal s'intégrer et venir en contradiction avec les quartiers pavillonnaires voisins.

Justifications des règles de la **zone A**, zone principalement destinée à l'**activité agricole**

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			<p>Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p><b>Par rapport aux routes nationales 1154 et 123,</b>                      En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie.                      Cette prescription ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>- aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public ;</li> <li>- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;</li> <li>- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</li> </ul> <p><b>Par rapport aux routes départementales n° 105 et 7023</b>                      En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions autres qu'à destination agricole doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie.</p>	<p>Ces reculs sont imposés pour des raisons de sécurité et de préservation du potentiel d'élargissement des voies concernées.</p> <p>Les prescriptions concernant des voies en particulier sont prises en application des reculs imposés le long des voies à grande circulation et des voies express pour les parties hors agglomération au titre des articles L111-6 et 7 du code de l'urbanisme dont l'objectif est notamment de maîtriser la qualité paysagère des entrées de ville. Ces dispositions permettent également de préserver le potentiel d'élargissement des voies concernées.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			<p>En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.</p>	<p>Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels proches, compte tenu des hauteurs autorisées.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>				
<b>Emprise au sol des constructions</b>				

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Hauteur des constructions</b>			<p><b>Constructions à destination agricole</b>  Leur hauteur ne dépassera pas 12 m hors tout. La hauteur des silos n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion paysagère (plantation d'arbres de haut jet par exemple).  Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.</p> <p><b>Constructions à usage de logement</b>  Leur hauteur ne dépassera pas 4 m à l'égout du toit et 8 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + comble (voir Annexe 6 Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).  Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.</p> <p><b>Autres constructions</b>  Leur hauteur ne dépassera pas 5 m hors tout.</p>	<p>Règles pratiquées dans le secteur pour assurer une bonne intégration paysagère des constructions sans contraindre inutilement les projets.  Ces hauteurs sont également compatibles avec les activités agricoles et permettent l'utilisation d'engin en intérieur.  Dans tous les cas la directive paysagère est un garde fou utile qui garantit la prise en compte des vues sur la cathédrale et donc la qualité du paysage.</p>

	Aujourd'hui	Demain	Prescriptions	Justifications
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</b>			<p>Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p><b>Par rapport aux routes nationales 1154 et 123</b>                      En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie.                      Cette prescription ne s'applique pas :                      - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;                      - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;                      - aux bâtiments d'exploitation agricole ;                      - aux réseaux d'intérêt public ;                      - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;                      - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p> <p><b>Par rapport aux routes départementales n°105 et 7023</b>                      En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions autres qu'à destination agricole doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie.                      Cette prescription ne s'applique pas :                      - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;                      - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;                      - aux bâtiments d'exploitation agricole ;                      - aux réseaux d'intérêt public ;                      - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;                      - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p> <p><b>Par rapport aux autres routes départementales</b>                      Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.</p>	<p>Ces reculs sont imposés pour des raisons de sécurité et de préservation du potentiel d'élargissement des voies concernées.</p> <p>Les prescriptions concernant des voies en particulier sont prises en application des reculs imposés le long des voies à grande circulation et des voies express pour les parties hors agglomération au titre des articles L111-6 et 7 du code de l'urbanisme dont l'objectif et notamment de maîtriser la qualité paysagère des entrées de ville. Ces dispositions permettent également de préserver le potentiel d'élargissement des voies concernées.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>			<p>En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.</p>	<p>Éloigner les futures constructions des secteurs résidentiels proches.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			<p>Secteur Nex                      Sur une même unité foncière, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance mesurée entre les deux bâtiments au moins égale 20 mètres.</p>	<p>Ne pas transformer cette partie de zone naturelle en zone d'activité grâce aux distances imposées entre les bâtiments.</p>
<b>Emprise au sol des constructions</b>				
<b>Hauteur des constructions</b>			<p>Abris pour animaux: la hauteur des abris pour animaux ne dépassera pas 3,5 mètres hors tout.</p> <p>Autres constructions: leur hauteur ne dépassera pas 8 mètres hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + comble</p> <p>Secteur Nex : La hauteur des constructions ne dépassera pas 3.5 m hors tout.</p>	<p>Les hauteurs autorisées pour les autres constructions permettent leur parfaite intégration paysagère dans la zone naturelle.                      Le secteur Nex correspond aux emprises ferroviaires qui dégagent des lointaines vues. Des bâtiments d'une hauteur mal maîtrisée risqueraient de mal s'intégrer et venir en contradiction avec les quartiers pavillonnaires voisins.</p>

## Chapitres 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in *Fiche conseil sur le volet paysager* publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements, antennes, sorties en toiture... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au Plan Local d'Urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que les paysages participeront à la richesse non seulement de la commune de Lucé, mais aussi de l'agglomération chartraine, ce que la directive de prise en compte des vues sur la cathédrale vient opportunément rappeler et concrétiser.

Cet article détaille des dispositions générales propres à assurer un minimum de qualité architecturale et rappelant les vues sur la cathédrale, réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, les éoliennes ainsi pour certains «appendices» tels les antennes ou des édicules en toiture, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades, détaille les caractéristiques de construction des clôtures, haies et portails.

La directive paysagère de la cathédrale est prise en compte sur l'ensemble du territoire communal, ce qui permet d'encadrer le traitement

des façades, des toitures, des clôtures.

Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites, traduisent au moins l'objectif «2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers» et s'insèrent dans le contexte de qualité même pour des lieux «ordinaires» tel qu'évoqué ci-dessus.

Les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définissent la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le PADD.

En zone **Ue**, cet article n'est pas réglementé, afin que le caractère spécifique des constructions que la zone accueillera –constructions d'usage purement technique, d'usage officiel, d'usage collectif– puisse être affirmé. Il en ira ainsi d'un équipement scolaire ou sportif.

En **A**, la règle de proportion entre la hauteur et la longueur des bâtiments vise à assurer des bâtiments aux proportions étirées s'intégrant plus facilement dans le paysage.

#### Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

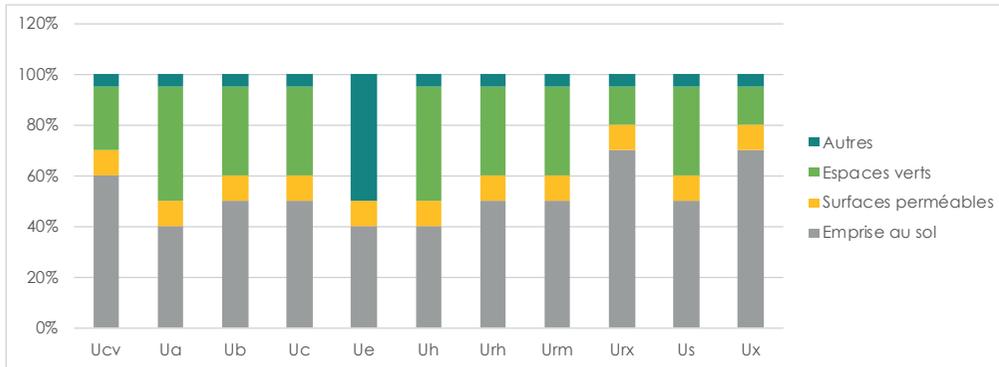
Voir «Éléments repérés au titre de l'article L.151-19», page 151

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de la *directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres* sont intégrées pour l'ensemble des règles de ce chapitre.

En zones **Ucv, Ua, Ub, Uc, Uh, Urh, Urm, Us**, l'objectif de cet article est de renforcer le caractère végétal ou au minimum d'accompagner les aménagements par des espaces végétalisés.

Ainsi, pour chaque zone, les prescriptions obligent à préserver au maximum les espaces non bâtis et non aménagés (accès, terrasses...) en espaces perméables. Pour ce faire, la répartition entre l'emprise au sol, les surfaces perméables et les espaces de pleine terre a été définie comme suit :



Le graphique ci-dessus illustre donc la volonté affirmée de la municipalité de renforcer la perméabilité des sols et la présence du végétal. La prescription de perméabilité pour les aires de stationnement, l'obligation de planter, le traitement des espaces libres, l'exigence d'un projet de paysage, sont édictées afin d'éviter la banalisation des lieux, de permettre une meilleure recharge en eau des nappes phréatiques, de limiter les îlots de chaleur, de (ré)introduire la nature en ville, de rendre la ville plus accueillante, riante et arborée, de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction d'objectifs du PADD tels que «2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers», «2.2. Renforcer le réseau de trames écologiques», «2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets» et «2.4. Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement».

En zone **Ue**, cet article n'est pas réglementé, afin que le caractère spécifique des constructions que la zone accueillera –constructions d'usage purement technique, d'usage officiel, d'usage collectif– puisse être affirmé. Il en ira ainsi d'un équipement scolaire ou sportif. Les zones **A et N** très peu constructibles ne sont pas concernées par cet article.

## Stationnement

Les élus ne souhaitent pas reproduire les difficultés induites en matière de stationnement par les dernières opérations qui ont pour conséquence le stationnement anarchique de véhicules sur l'espace public.

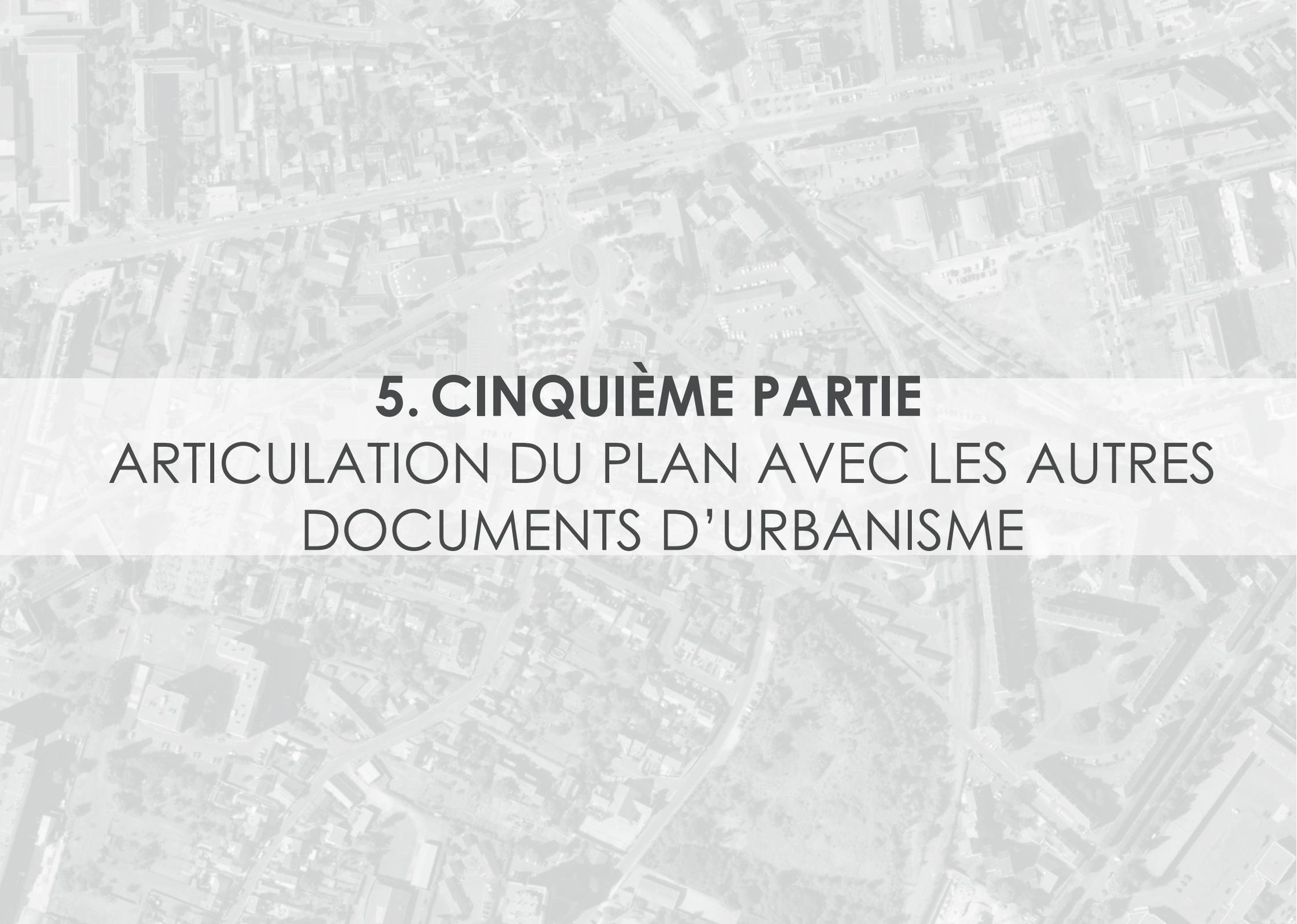
Aux dispositions générales sont imposées une part de places de stationnement non affectées pour permettre le stationnement des visiteurs notamment.

Dans les zones **Ucv, Ua, Ub, Uc, Uh, Urh, Urm, Us, Utx, Ux** pour les aires de stationnement de plus de 5 véhicules, il est imposé qu'une importante part des places de stationnement soit incluse aux volumes bâtis ou dans des constructions dédiées. Cette disposition a pour vocation de ne pas laisser les espaces libres envahis par des véhicules en stationnement. Le ratio proposé a été discuté avec les services de Chartres Métropole pour proposer une règle en phase avec les réalités du terrain et permettant d'obtenir une cohérence de règles à l'échelle du pôle urbain. Dans les zones **Ucv, Ua, Ub, Uc, Uh, Urh, Urm, Us, Ux, Utx**, un nombre de places de stationnement, différent selon la destination des constructions et le type de logement est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies.

Pour les constructions à sous destination de commerce, la règle est souple et définie par rapport à des critères de besoins de l'établissement, d'accessibilité aux transports en commun et des possibilités de stationnement existantes, cela pour favoriser l'implantation commerciale et à tout le moins ne pas la brider arbitrairement.

L'ensemble de ces dispositions répondent aux objectifs suivants du PADD :

- 1.1. Améliorer l'organisation urbaine
- 2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers
- 2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets
- 2.4. Intégrer le concept de santé-environnement au cœur des projets d'aménagement

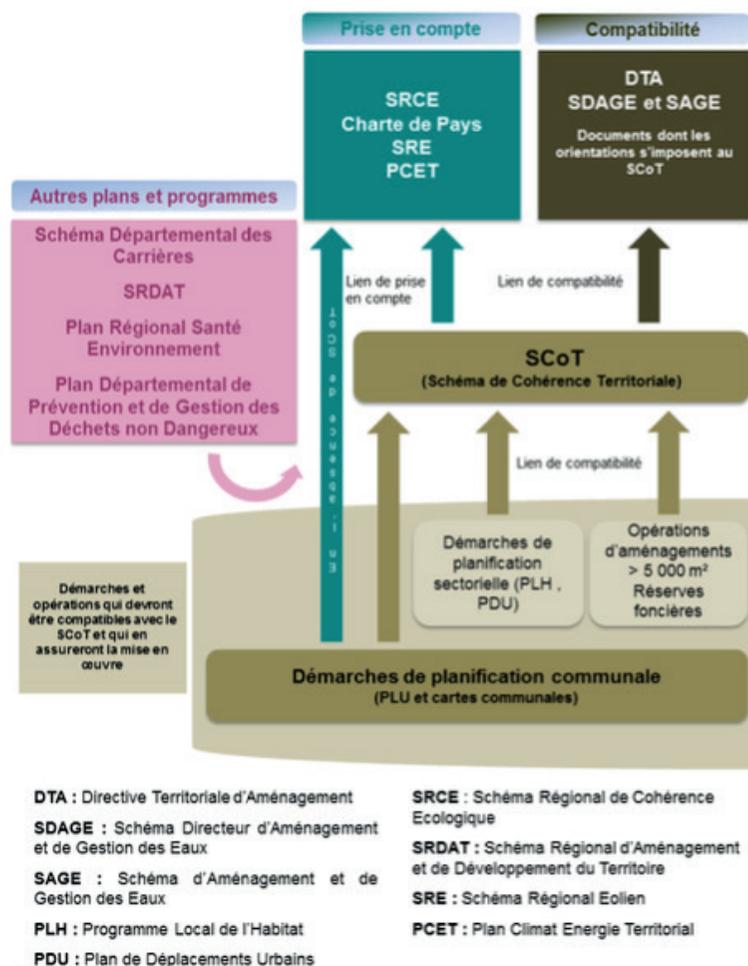


**5. CINQUIÈME PARTIE**  
ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES  
DOCUMENTS D'URBANISME

## 5.1. Le SCoT de Chartres Métropole

Le PLU de Lucé doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale** de Chartres Métropole dont la révision a été approuvée le 30 janvier 2020.

Le SCoT est hiérarchiquement supérieur au PLU et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui.



### Consommation d'espace

Le SCoT prône une urbanisation à l'intérieur du tissu bâti tout en préservant des espaces de respiration. Il faut noter que le document précédent prévoyait sur les espaces agricoles de Poiffonds, une zone de densification prioritaire. Il s'agissait à l'époque de contenir l'urbanisation du pôle urbain à l'intérieur des voies de rocades. Le PLU impose une urbanisation raisonnée et contrainte véritablement au tissu bâti existant. Les quelques espaces naturels et agricoles en frange ouest sont ainsi protégés. L'optimisation des potentialités du tissu bâti (dents creuses, logements vacants, renouvellement urbain, etc.) permettra de répondre à elle seule aux objectifs démographiques du SCoT. Les règles d'urbanisme proposées permettront d'assurer une urbanisation qualitative, à échelle humaine et incluant des espaces de respiration dans la ville.

### Croissance démographique et construction de logements

Le SCoT révisé prévoit une hausse démographique à hauteur de 0,73% par an en moyenne à l'horizon 2040 (+1000 habitants/an en moyenne). L'objectif sera d'atteindre les 160 000 habitants à l'horizon 2040 soit près de 22 200 habitants supplémentaires en préservant les équilibres actuels entre son pôle urbain et les communes hors pôle (66% / 34%).

Le PLU de Lucé s'inscrit en compatibilité avec le SCoT révisé. Avec un taux annuel moyen de 0,5% (taux de croissance globale de 12,1%), Lucé accueillera environ 2 000 habitants supplémentaires (soit 9% des estimations à l'échelle de l'agglomération) à l'horizon 2040 contribuant ainsi au maintien de l'équilibre 66%/34% entre pôle urbain et communes rurales.

**Le projet communal est légèrement en dessous des perspectives démographiques du SCoT révisé.**

### Mixité sociale

Le SCoT impose 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations soumises à l'article R142-1 du code de l'urbanisme cependant **cette prescription ne s'applique pas dans les communes qui atteignent un taux de logement social, au sens de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation, supérieur ou égal à 50%.**

Lucé fait partie des communes où un assouplissement est accordé puisque le pourcentage de logements sociaux est supérieur à la moyenne (plus de 50% du parc de logements total).

En tout état de cause, le projet de PLU de Lucé vise à répondre aux objectifs de mixité sociale en prônant un rééquilibrage de l'offre immobilière en faveur de biens en accession destinée aux familles, offre aujourd'hui sous représentée à Lucé. L'un des objectifs recherché est de rehausser qualitativement l'ensemble du parc immobilier lucéen toujours dans le but d'améliorer l'image de la ville.

### Économie / secteurs industriels

En termes de développement économique, le SCoT prône la mise en œuvre d'une véritable stratégie d'accueil des entreprises. Adopté en avril 2018, le schéma d'accueil des entreprises de Chartres Métropole accompagne les collectivités en ce sens. Le projet de PLU de Lucé répond aux objectifs énoncés par le SCoT :

- *Nécessité de rechercher des solutions pour favoriser l'implantation d'activités tertiaires dans les espaces centraux ou péri-centraux* : Le PLU affirme le maintien du secteur tertiaire à proximité du quartier des Arcades ;
- *Délocalisation de certaines entreprises incompatibles avec le tissu résidentiel environnant sera recherchée* : les activités nuisantes et incompatibles avec la fonction résidentielle ne pourront s'implanter dans un tissu à dominante. Une partie de la zone industrielle permettant d'accueillir ces formes entreprises.
- *Développer la mixité fonctionnelle des zones d'activités économiques grâce à la mise en place de : réseaux de télé-communication et des services mutualisés : restauration d'entreprises, gardiennage, etc.* L'un des objectifs phares du projet de PLU est de passer d'une zone industrielle vieillissante à un véritable quartier d'innovation en développant les activités, les services et les loisirs destinés aux actifs.

### Déplacements / modes actifs

Concernant les déplacements, le PLU contribue largement à l'amélioration de la trame viaire à travers un objectif plus général de requalification des espaces publics (OAP thématique et OAP « entrée de ville »). Le PLU cherche à :

- Améliorer les entrées de ville notamment en direction du centre-ville de Chartres ;
- Intégrer l'arrivée du futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui nécessitera des infrastructures en sites propres et par conséquent une nouvelle organisation de la voirie ;
- Organiser le stationnement, véritable sujet à Lucé qui offre aux automobilistes du stationnement non réglementé sur l'espace public.

Les orientations du SCoT visent également à développer les modes actifs, notamment au sein du pôle urbain. Le projet de PLU prône le développement des modes actifs à travers une orientation d'aménagement et de programmation thématique consacrée au sujet. Il s'agit de faciliter les modes actifs, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réaffecter les emprises ferroviaires non exploitées et enfin, de s'inscrire dans une démarche plus globale portée par l'agglomération.

Les voies et pistes à développer ont ainsi été repérées grâce au Plan Vert de Chartres Métropole, au plan des pistes cyclables ainsi qu'aux secteurs à enjeux identifiés dans le cadre de la présente révision générale.

### Environnement / paysage

Concernant les paysages de nature et comme évoqués précédemment, les quelques secteurs agricoles et naturels sont indiscutablement préservés.

Concernant les paysages urbains, il faut rappeler l'un des objectifs central du PADD qu'est l'amélioration qualitative des espaces publics ainsi que des futurs programmes de logements. Le projet de PLU répond parfaitement à l'ambition du SCoT « d'instaurer des règles d'urbanisme permettant la construction de programmes à échelle humaine, mieux intégrés aux quartiers existants et offrant des espaces de respiration dans la ville ». Le PLU propose des hauteurs de construction plus modérées et

des règles d'implantation adaptées au tissu. La préservation des cœurs d'îlot verts et des fonds de jardin est garantie par un zonage spécifique. La commune souhaite améliorer ses entrées de ville grâce à des aménagements paysagers et des réflexions portant sur la maîtrise de l'affichage publicitaire. Enfin les vues sur la cathédrale sont également prises en compte à travers la directive paysagère intégrée au PLU.

Enfin, sur le plan environnemental, les changements climatiques sont aujourd'hui pris en compte :

- En termes d'atténuation puisque le PLU permet de renforcer la densité humaine à proximité des pôles d'emplois et de services, d'intensifier le maillage de liaisons douces et ainsi de limiter les déplacements ;
- En termes d'adaptation en proposant une revégétalisation des espaces publics, en préservant la trame d'espaces verts privés et en imposant une part importante d'espaces végétalisés et favorables à la biodiversité dans les futurs aménagements (coefficient de Biotope de surface).

### Nuisances / risques

En termes de risques technologiques, le SCoT préconise :

- *d'appliquer des distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques (silos, installation réfrigérée...) éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations.*
- *de garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.*
- *Garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées*

Les PLU de Lucé a vocation à orienter l'évolution de la zone industrielle

du territoire. Comme le rappelle l'objectif 4.1 du PADD il est nécessaire «*d'accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation*».

Cet accompagnement est central puisqu'historiquement ce secteur qui accueille un tissu industriel lourd et nuisant mute rapidement. La grande majorité des sites BASOL et BASIAS sont par ailleurs localisés sur cette partie du territoire.

Le PLU propose ainsi de cadrer géographiquement l'évolution des activités de la zone industrielle en :

- Conservant la possibilité d'exploiter des industries dites «lourdes» dans le cœur de la zone industrielle ;
- Permettant l'évolution du tissu industriel vers un tissu économique dédié à des activités non nuisantes en zone de couture avec de l'habitat ;
- Permettant plus ponctuellement l'évolution de certains sites anciennement industriels vers de l'habitat voire un tissu mixte.

Concernant ce dernier point, les sites en question font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer l'intégration des secteurs vis-à-vis de l'environnement économique pouvant engendrer des risques/nuisances. Les études de faisabilité retranscrites par ailleurs dans l'évaluation environnementale du PLU, mettent en exergue les mesures de gestion de sols pollués et de gestion du bruit.

Le SCoT rappelle également que «*dans les secteurs soumis aux nuisances sonores, éviter dans la mesure du possible l'accueil d'habitat*». La gestion du bruit a bien été intégrée notamment sur les sites de renouvellement urbain à destination d'habitat principalement. Les cartes stratégiques de bruit indiquent que seul le site Faucheux est concerné par la nuisance due aux flux sur la D.105,10. Le projet prévoit en conséquence un renforcement acoustique cadré par arrêté préfectoral.

## 5.2. Le PLH de Chartres Métropole

Le PLU de 2012 était bien compatible avec le **Programme Local de l'Habitat 2008-2013** aujourd'hui caduque.

**Le PLH 2021-2027 a été adopté en conseil communautaire du 16 décembre 2021. Il s'articule autour de 5 grandes orientations :**

1. Mettre à niveau le parc ancien ;
2. 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 ;
3. Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires ;
4. Répondre aux besoins des publics spécifiques
5. Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH.

### **Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien**

*Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés, notamment les 4 plus grandes à Chartres et Lucé ainsi que les 4 copropriétés repérées comme très fragiles.*

Le PLU à travers son PADD (objectifs 3.2), prône l'amélioration et le renouvellement du parc de logements du territoire. Deux axes déclinent l'orientation principale ;

- Améliorer l'offre de logements aussi bien dans les programmes neufs que dans l'offre existante.
- En concertation avec les acteurs locaux et les études en cours (PLH, OPAH, etc.) réhabiliter les logements sociaux les plus anciens.

Le quartier Foreau-Paradis est compris dans le secteur d'OAP «Bois de l'Aube» dont la mise en œuvre permettra d'avancer les réflexions sur ce quartier identifié au PLH comme dégradé. Le PLH rappelle par ailleurs le principe de reconstitution de l'offre de logements sur ce secteur vise un niveau de 0,6 avec la reconstruction de logements HLM, de logements locatifs à loyer maîtrisé hors logement social (logement intermédiaire), mais aussi d'accession abordable à la propriété.

### **Orientation 2 : 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**

*Le PLH retient ainsi les objectifs de production de nouveaux logements : 800 logements par an*

- *Objectif 1/3 hors pôle urbain – 2/3 pôle urbain*
- *Un enjeu de gestion des livraisons pour éviter les concurrences*
- *et l'embolie du marché – Création d'une Conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien*
- *Articulation avec les besoins des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement*

*Enjeu de diversification et de prix dans le neuf :*

- *Création d'une accession abordable et sociale qui est quasi inexistante*
- *Développement des logements intermédiaires (forme urbaine) à déployer*
- *Veiller au maintien du zonage B1/B2 sur l'agglomération*
- *contenir la part de l'investissement fiscal de type Pinel (cible 50%/50%)*
- *Typologie de logements (rééquilibrage vers le T3-T4) – Un objectif de 35 % de Studio-T1-T2 est déterminé dans les opérations d'habitat collectif.*

Commune	Zone	Total (2008/2017)	Prorata 6 ans	Total 2021/2027
Lucé	Pôle urbain	642	385	480

Le PLU de Lucé estime que la population lucéenne portera à environ 16 500/17 000 habitants à l'horizon N+10. Pour répondre à la croissance démographique ainsi qu'au phénomène de desserrement des ménages, le PLU prévoit une production d'environ 600 logements à l'horizon 2027. Cette proposition est 25% au-dessus de ce que préconise le PLH cependant il faut rappeler ici que le PLU propose une estimation. Le projet

politique est basé sur un rééquilibrage de l'offre de logements, grâce à la promotion d'une offre qualitative :

- en maîtrisant la densité de logements dans les projets ;
- en les intégrant dans leur environnement ;
- en soignant les compositions urbaine et architecturale.

Le PLU tend également à intensifier l'offre en accession de T3 et T4. L'objectif est ici de renforcer le parcours résidentiel des ménages et accueillir des familles qui participeront au renouvellement de la population à long terme.

### **Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires**

Sur Lucé, le PLH préconise un rééquilibrage territorial *grâce à une baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (26 %).*

**Le PLU de Lucé est compatible avec les grandes orientations du PLH L'une des évolutions majeures du PADD par rapport à la version antérieure porte sur une réduction du nombre et une meilleure répartition des logements à venir à l'horizon n+10.**

**Un taux de croissance global plus raisonnable permettra :**

- **De participer à l'évolution de l'image de la ville pour une ville plus verte ;**
- **De réguler la production de logements dans le temps, notamment sur les friches industrielles ;**
- **De créer des logements qualitatifs en réduisant la densité des futures opérations ;**
- **De laisser le temps à la commune d'anticiper et proposer une offre de services et d'équipements adaptée aux évolutions démographiques ;**
- **De limiter les effets induits en termes de flux de véhicules et de pollution.**

## 5.3. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027

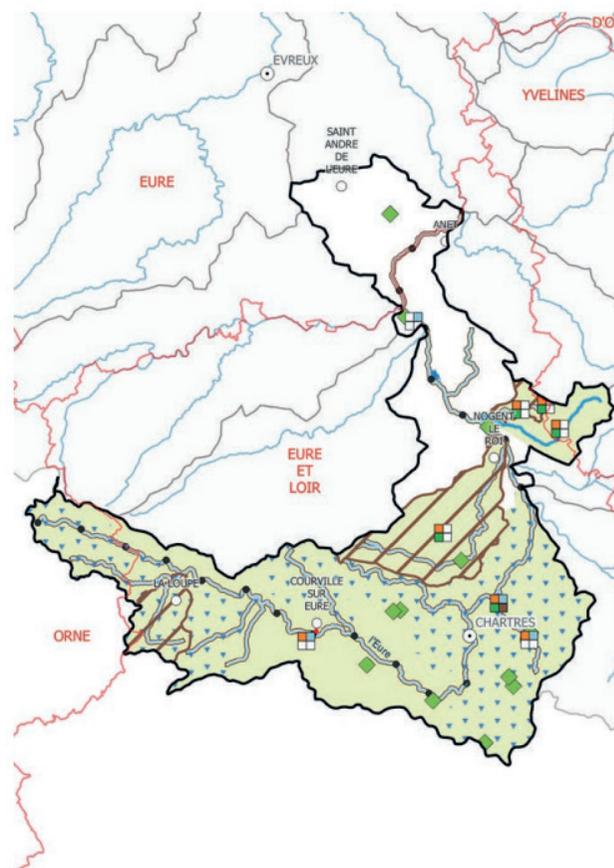
Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.

Le SDAGE fixe 5 grandes orientations fondamentales ensuite complétées par des mesures territorialisées, ici l'unité hydrographique Eure Amont :

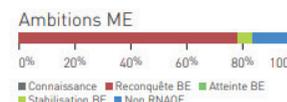
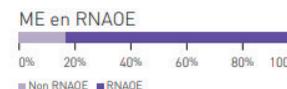
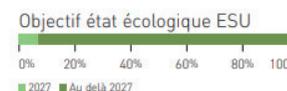
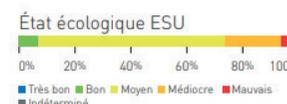
- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Plus précisément :

«L'Eure amont prend sa source dans le Perche, traverse l'agglomération de Chartres et s'écoule jusqu'à Ivry-laBataille. Cette unité hydrographique est majoritairement couverte par une agriculture de types grandes cultures céréalières, à l'exception de l'amont où subsiste encore de l'élevage dans le Perche. Concernant l'état écologique des eaux superficielles, 1 masse d'eau est en bon état, 10 en état moyen, 3 en état médiocre et 1 en mauvais état. Les principaux facteurs de dégradation sont l'IBD, l'I2M2, l'azote, le phosphore, les paramètres liés à l'oxygène et les pesticides. L'état chimique, hors ubiquistes, est mauvais pour 1 masse d'eau du fait principalement des HAP et du DEHP et bon pour les autres masses d'eau. Pour les eaux souterraines, la masse d'eau FRHG211 (craie altérée du Neubourg/Iton/plaine de Saint-André) est en état quantitatif médiocre et en état chimique médiocre du fait des nitrates et des pesticides. La masse d'eau FRGG092 (calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce) est en état quantitatif médiocre et en état chimique médiocre du fait des nitrates et des pes-



Masse d'eau	
Rivières et canaux	14
Lac	1
Transitions	0
Côtières	0
Souterraines	3



Extrait du programme de mesures 2022-2027 du SDAGE du bassin Seine-Normandie

MESURES TERRITORIALISÉES DU PDM		Pour protéger et restaurer les cours d'eau	
Pour réduire les pressions liées à la pollution ponctuelle		des altérations liées à l'hydromorphologie	des altérations liées à la continuité écologique
STEU	Pluvial		
Pour réduire les pressions liées à la pollution diffuse		Pour réduire les pressions liées au prélèvement en eau	
issue de l'agriculture	issue de l'assainissement non collectif		

ticides. La masse d'eau FRGG081 (sables et grès du cénomanien sarthois) est en bon état quantitatif et en état chimique médiocre du fait des pesticides».

Extrait du programme de mesures 2022-2027 du SDAGE du bassin Seine-Normandie

Le PLU de Lucé est compatible avec les grandes orientations du SDAGE ainsi que les mesures territorialisées à laquelle il se réfère :

1. En prévoyant une croissance démographique modérée et maîtrisée, le PLU ne portera pas atteinte aux réseaux d'eau (AEP/EP/EU). Les capacités de la STEP de la Mare Corbonne sont suffisantes pour assimiler l'arrivée des quelque 1 500 habitants supplémentaires.
2. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Des espaces de pleine terre seront imposés sur chacun des futurs aménagements.
3. De nouveaux espaces verts seront créés et les cœurs d'îlot seront préservés, intensifiant le réseau écologique de la trame verte et les îlots de fraîcheurs en secteur urbain. La désimper-méabilisation des sols est ici recherchée.
4. Le renouvellement urbain des secteurs industriels en friche entraînera une dépollution des sols.
5. Dans les périmètres de protection rapprochée, l'urbanisation ne pourra pas s'étendre de même qu'aucune activité pouvant présenter un risque de pollution accidentelle et/ou chronique de la nappe.
6. Dans les secteurs stratégiques, l'alimentation en eau potable (AEP) actuelle et future et les périmètres de protection éloignés, l'implantation d'activités présentant un risque pour la ressource en eau souterraine sera encadrée.
7. Le risque par pollution agricole des nappes est à Lucé très modéré puisque seul le secteur de Poiffonds est toujours cultivé.

MESURE	NOM DE LA MESURE	ME%	SO	C	μ	E
<b>Réduction des pollutions des collectivités</b>						
ASS0101	Assainissement - Etude globale et schéma directeur	6				
ASS0201	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales	24				
ASS0302	Réhabilitation d'un réseau hors Directive ERU	6				
ASS0502	Equipement d'une STEP Hors Directive ERU	18				
ASS0801	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif	18				
ASS13	Nouveau système d'assainissement ou amélioration du système d'assainissement	18				
<b>Réduction des pollutions des industries</b>						
IND0801	Améliorer la connaissance des pressions polluantes de substances dangereuses pour élaborer un plan d'actions RSDE	6				
IND12	Mesures de réduction des substances dangereuses	6				
<b>Réduction des pollutions agricoles</b>						
AGR02	Limitation des transferts de fertilisants	65				
AGR03	Limitation des apports diffus	29				
AGR0301	Limitation des apports de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates	6				
AGR0302	Limitation des apports de fertilisants au-delà de la Directive nitrates	6				
AGR0303	Limitation des apports de pesticides	12				
AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes à faible utilisation d'intrants	82				
AGR0503	Elaboration d'un programme d'action AAC	18				
<b>Protection et restauration des milieux</b>						
MIA02	Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau	76				
MIA03	Mesures de restauration de la continuité écologique	12				
<b>Gestion de la ressource en eau</b>						
RES0101	Ressource - Etude globale et schéma directeur	33				

#### Contribution de la mesure à un enjeu spécifique

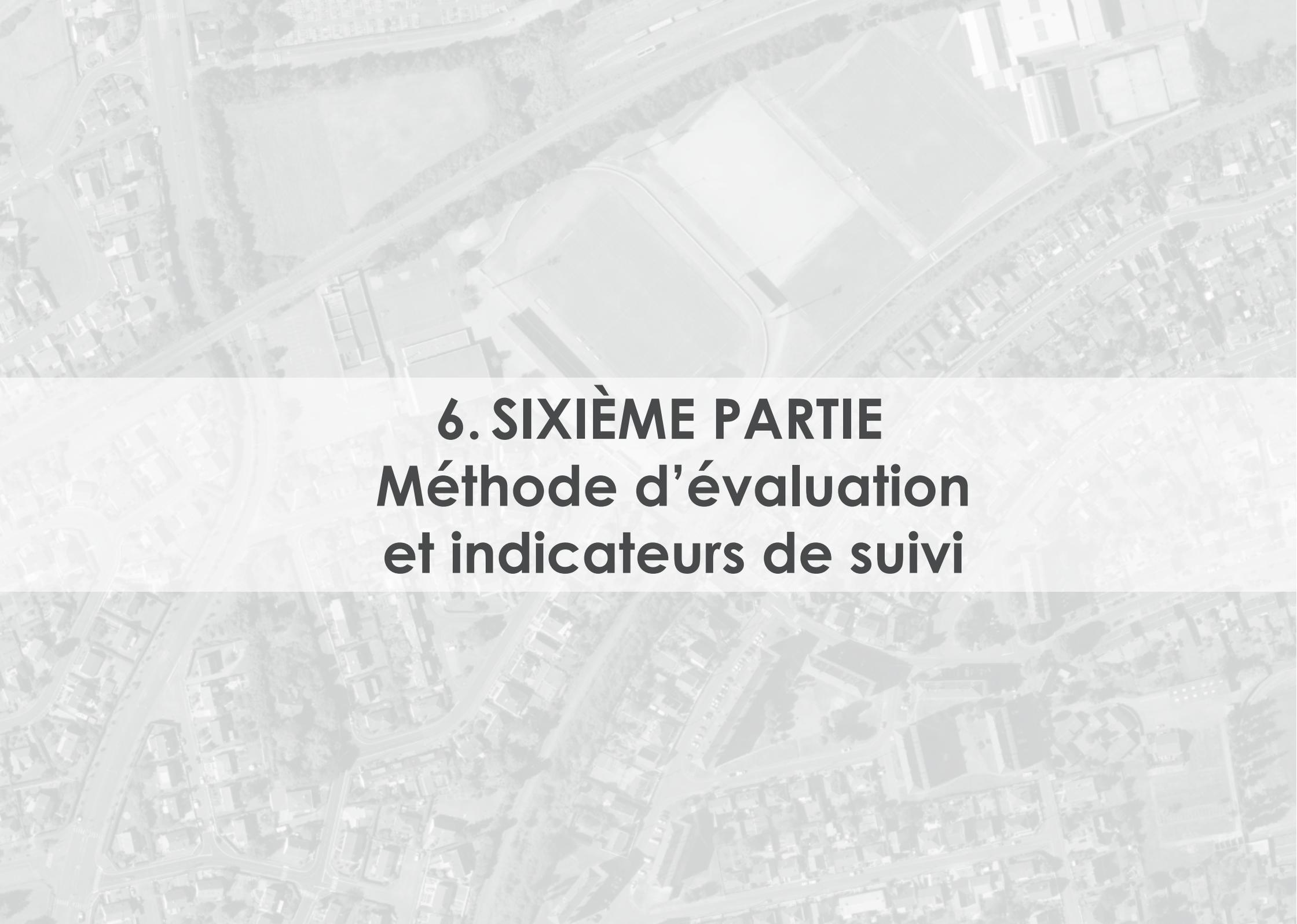
- SO** Mesures relatives à la protection des eaux souterraines
- C** Mesures relatives à la protection des captages
- μ** Mesures relatives à la prévention microbiologique en amont des zones protégées littoral
- E** Mesures relatives à la limitation des ruissellements et de l'érosion des sols cultivés

## 5.4. Documents à prendre en compte

Document de cadrage général, le SCOT est décliné à l'échelon thématique au travers de documents plus spécifiques tels que plan vert ou encore le plan de déplacements urbains (PDU).

Le réseau de pistes cyclables mis en œuvre sur le territoire communal, sur la rue de la République, en limite du talus de la voie ferrée et sur la ligne de Brou, prolonge les amorces existantes du maillage intercommunal et s'inscrit en outre dans les itinéraires et parcours écologiques du plan vert.

De même, les mesures prises en faveur d'un développement des transports en commun en site propre sur les principaux axes de traversée de la ville s'insèrent dans les perspectives de projets envisagés au PDU.

An aerial photograph of a city, showing a large stadium in the center. The stadium has a distinctive curved roof and is surrounded by parking lots and other buildings. The city streets and residential areas are visible in the background.

# **6. SIXIÈME PARTIE**

## **Méthode d'évaluation et indicateurs de suivi**

## 6.1. Méthodes d'évaluation et indicateurs de suivi

### 6.1.1. Méthode d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau d'étude chargé de l'étude pour la réalisation de la présente étude du Plan Local d'Urbanisme a comporté trois phases distinctes.

**- Une phase de collecte et d'exploitation des documents** bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations le dossier transmis par le préfet dit «porter à connaissance» ainsi que les nombreux éléments précis issus des services de la commune et de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. Cette phase a également consisté à prendre en compte les éléments issus des documents supra- communaux tels que le SCoT, le Sdage etc.

**- Une phase d'investigation sur le terrain**

- Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan, analyse des entités paysagères (agricoles, vallées et urbain),
- Paysage : découverte sensible du territoire par visites à pied et en voiture, relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, des points de vue, évaluation des ambiances...
- Urbanisme : examen des différentes époques de constructions et des zones de couture entre les typologies bâties pour pouvoir ensuite adapter des règles à la situation existante et pour permettre des améliorations ou empêcher certaines évolutions.

**- Une phase de rédaction**

- Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain, corrections, additions et compléments en fonction des demandes et remarques du groupe de travail et des élus.
- Élaboration du projet de PLU intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation), de traduction du projet aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées au cours des réunions de travail.
- Justification des exigences réglementaires et des limitations administratives au droit à construire.

**- En continu démarche itérative :** réunions, prises de décision, arbitrage entre extensions et prise en compte du potentiel foncier, amélioration du projet, changements suite à des propositions ou des informations nouvelles délivrées par les personnes publiques associées ou par les services communaux :

		07/04/2019	Réunion de coordination des acteurs concernant la réalisation du projet OLIS
		29/04/2019	<b>Point étape avec la PPA</b> sur la thématique du logement : typologie et besoins futurs / programmation et production
20/07/2018	Validation des objectifs avec les élus et calage de la démarche à court terme	14/05/2019	Présentation et travaux sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques
04/10/2018	Présentation des éléments de diagnostic et des premiers enjeux concernant le développement démographique et les potentialités du tissu bâti	28/05/2019	Point étape avec les Personnes publiques Associées sur l'ensemble du document d'urbanisme en vue de l'arrêt du PLU prévu pour le 2 juillet 2019
16/10/2018	Suite présentation du diagnostic et des premiers enjeux concernant le développement démographique, les potentialités bâties, l'organisation de la ville et la nature en ville	18/06/2019	Commission travaux et urbanisme, présentation du dossier aux élus avant l'arrêt projet
25/10/2018	Suite présentation du diagnostic et des premiers enjeux concernant la typologie des logements, la production de logements, l'organisation urbaine, etc.	17/07/2019	Arrêt n°1 du PLU
08/11/2018	Réunion thématique sur le développement économique avec Chartres Métropole	21/01/2020	MRAE : Décision de soumettre à évaluation environnementale
15/11/2018	Suite présentation du diagnostic et des premiers enjeux concernant le développement économique et la programmation des secteurs de renouvellement urbain	17/04/2020	MRAE : Avis sur l'évaluation environnementale
22/11/2018	Présentation de la structure du projet d'aménagement et de développement durables en bureau préalablement à celle qui aura lieu en conseil municipal	06/08/2020	Présentation de l'équipe Gilson & Associés à la nouvelle équipe municipale, faire le point sur le PLU en cours d'élaboration.
27/11/2018	Commission travaux et urbanisme, présentation des enjeux du diagnostic et des déclinaisons dans le projet communal	06/10/2020	Présentation de la procédure, du PLU actuel et des évolutions pressenties à la nouvelle commission urbanisme.
04/01/2019	Réunion thématique sur la politique de l'habitat avec Chartres Métropole	07/01/2021	Présentation des pistes d'évolution du PADD
19/03/2019	Validation des périmètres ainsi que des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation et présentation des premiers éléments de zonage	29/01/2021	Présentation des évolutions du PADD pour <b>validation avec les PPA</b> et en vue du débat PADD du 10 février 2021
		11/05/2021	Validation des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
		21/10/2021	Présentation des OAP validées en COTECH pour validation par les élus et ajustements si nécessaire.
		02/12/2021	Réunion de travail sur les documents réglementaires et le zonage.
		09/12/2021	Réunion de travail sur les documents réglementaires et le zonage.

27/01/2022	Présentation des OAP et du zonage <b>avec les PPA</b> (DDT 28 ainsi qu'à Chartres Métropole).
03/03/2022	Réunion de travail sur les documents réglementaires et le zonage.
09/06/2022	<b>Réunion PPA</b> sur les documents réglementaires
16/06/2022	Commission urbanisme
10/11/2022	Réunion de travail avec le chef de la mission d'appui de la MRAE, Monsieur Santune, afin de clarifier les éléments du PLU nécessitant une évolution dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.
19/12/2022	Réunion de travail sur les OAP
10/01/2023	Réunion de travail sur les OAP
20/01/2023	Réunion de travail sur les OAP / le règlement écrit et le zonage
15/02/2023	Réunion de travail sur les OAP / le règlement écrit et le zonage
06/06/2023	Réunion de travail le règlement écrit et le zonage
16/06/2023	Réunion de travail le règlement écrit et le zonage
28/06/2023	Réunion de travail sur les OAP / le règlement écrit et le zonage
05/07/2023	Finalisation des OAP / du règlement écrit et du zonage

En continu et depuis le début de la révision du PLU, des réunions techniques ce sont également déroulées entre les étapes de validation.

## 6.1.2. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

- **Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements**

Tableau à décliner pour chacun des secteurs d'OAP en renouvellement urbain.

	Donnée de référence	3e année	6e année	9e année	Total à la date de l'analyse des résultats de l'application du PLU	Objectif à atteindre	Source
<b>Logements, nombre et densité</b>							
Nombre de logements construits							
Superficie construite							
Densité moyenne							
Nombre de logements à l'hectare							
Évolution démographique							
Nombre d'habitants							
Consommation d'espace (en ha)							
Surface desimperméabilisée (en ha)							
Surface non perméabilisée (en ha)							
Zone d'urbanisation future (en ha)							
« dents creuses » (en ha)							

	Donnée de référence	3e année	6e année	9e année	Total à la date de l'analyse des résultats de l'application du PLU	Objectif à atteindre	Source
Typologie des logements en unités							
Habitat individuel							
Habitat individuel groupé							
<b>Habitat collectif</b>							
Taille des logements							
1 pièce							
2 pièces							
3 pièces							
4 pièces et +							
<b>Mixité sociale</b>							
Nombre de logements sociaux construits							
<b>Équipements collectifs</b> réalisés en zone Ue							

• **Suivi de la réalisation des projets municipaux**

Emplacements réservés destinés aux voies publiques

n°...	Destination	Date d'acquisition	Date de réalisation
1	Élargissement de la rue François Foreau		
2	Élargissement du virage rue Bécasse / rue de la Résistance		
4	Abords de la halte-relais SNCF et stationnement		
5	Création d'une piste cyclable en traversée de la zone industrielle, ancienne voie ferrée interne, rue des Gallarniers vers la rue de Fontenay		
6	Création d'une piste cyclable entre rue de Fontenay et l'itinéraire vers la vallée de l'Eure		
7	Création de voie entre la rue de la Motte et la rue des Gallarniers		
8	Création d'une circulation douce et espaces plantés en prolongement de la coulée verte de part et d'autre de l'ancienne ligne de Brou entre la rue du Perche et la rue du Vieux Puits		
9	Création d'une liaison douce en continuité de la « promenade des Musiciens »		
10	Création d'une piste cyclable		
11	Liaison douce en limite du Bois Héreau		
12	Élargissement rue de la Taye		
13	Aménagement lié au projet BHNS		
14	Création d'une nouvelle liaison et aménagement paysager		
16	Élargissement de voie en prolongement de la rue des Castors vers la rue de la République		
17	Élargissement du chemin d'Amilly		

18	Élargissement du chemin rural n°35		
19	Création d'un accès entre le Centre social du Clos Margis et Bruxelles		
20	Création d'une voie entre les Arcades et Bruxelles		
21	Création d'un accès sur la rue de la Beauce		
22	Élargissement à 24 m de la rue Maréchal de Tassigny		
23	Élargissement à 20 m de la rue de la Beauce (rue du 11 novembre / rue du Perche)		
24	Élargissement à 24 m de la rue de la Beauce (rue du Perche / rue du Mal Leclerc)		
25	Élargissement à 20 m de la rue du Président Kennedy		

À noter : le développement des liaisons douces fait l'objet d'une OAP «Les enjeux de mobilité»

Emplacements réservés destinés aux installations d'intérêt général

n°...	Destination	Date d'acquisition	Date de réalisation
3	Agrandissement du cimetière de Poiffonds		
15	Création d'un espace vert de proximité		

## 6.2. Lexique

**Desserrement des ménages** : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

**La population sans double compte** : comprends toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psdc) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

**Variation totale de population** : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

**Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

**Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

**Taux de variation global (%)**: mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

**Ménage** : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

**La population active comprend** : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

**Les chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

**Le taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

**Le taux d'activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

**L'emploi au lieu de travail** comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

**Le secteur d'activité** est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

### **Surface agricole utile (SAU)**

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

### **Exploitation agricole**

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq 1$  hectare

soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq 20$  ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production

**Les zones humides** sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

**bassin versant ou bassin hydrographique** : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

**La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...]

*Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

**Un corridor écologique**, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

**ZPS** : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

**ZSC** : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

**Znieff de type I** : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

**Znieff de type II** : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

\*\*\*\*\*