



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

Camille RIVERAIN

Diplôme Universitaire Ingénieur

Génie de l'Aménagement 1^{ère} année

Année 2009 – 2010

Professeur tuteur : **Marc-André PHILIPPE**

Création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur les communes de Champhol et de Lèves, dans la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole (28).

Aménagement d'un quartier résidentiel à mixité sociale et fonctionnelle et d'un parc paysager.



Document publié en mai 2010, à TOURS

**Création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur
les communes de Champhol et de Lèves, dans la
Communauté d'Agglomération de Chartres (28).**

*Aménagement d'un quartier résidentiel à mixité sociale et
fonctionnelle et d'un parc paysager.*

Remerciements

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les personnes qui m'ont accompagné tout au long de ce projet.

En premier lieu, je remercie vivement tout les professionnels qui m'ont accueilli pour leur disponibilité et leurs conseils en tout domaine, et plus particulièrement :

- M. H. AUGIER, responsable du service aménagement de Chartres Métropole.
- Mme I. COLLIN, directrice de l'urbanisme et des projets au Centre Technique Municipal de Chartres.
- M. F. DUPONT, archéologue au service archéologie de la ville de Chartres
- Mme E. GAILLARD, responsable du service urbanisme et patrimoine à Lèves.
- Mme S. GUITEL, urbaniste qualifié de l'agence ROUMET-GUITEL.
- M. S. MARCUZZI, chargé de mission au service aménagement de Chartres Métropole.
- M. B. MARIE, responsable urbanisme réglementaire au Centre Technique Municipal de Chartres.
- M. P. PEREZ, adjoint au maire, président délégué à la commission urbanisme et patrimoine à Lèves.
- M. J.M. RICHOUX, chargé d'études et d'opération foncière, à la SAFER du Centre.
- M. F. ROUMET, paysagiste de l'agence ROUMET-GUITEL.
- M. J. STIVES, adjoint au maire, président délégué à la commission environnement et aménagement de l'espace.

En second lieu, je tiens à remercier mon professeur tuteur, M. M.A. PHILIPPE, pour ses conseils et encouragements.

Enfin, un grand merci également à toutes les autres personnes qui ont participé de près ou de loin au bon déroulement de mon stage et à l'élaboration de ce rapport.

Sommaire

Page de garde.....	1
Remerciements	2
Sommaire	3
Introduction	5
1 Cadrage général du projet.....	7
1.1 Localisation géographique du projet.....	7
1.2 Localisation et périmètre de la zone à aménager au sein de Chartres Métropole.....	8
1.3 Contexte du projet: présentation des structures administratives.....	9
2 Diagnostic du territoire du projet et de son environnement.....	14
2.1 Le foncier.....	14
2.2 Le sol.....	16
2.3 Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres et de la commune de Champhol.....	17
2.4 Les services et équipements des villes de Champhol, Lèves et Chartres.....	20
2.5 Les quartiers alentours.....	22
2.6 Les voiries et transports.....	29
2.7 Les réseaux, de gaz et d'électricité.....	35
2.8 Le cadre de vie	35
2.9 Conclusion du diagnostic.....	36
3 Les enjeux du projet.....	38
3.1 Adapter l'offre de logement à la demande des ménages.....	38
3.2 Maîtriser l'étalement urbain: un quartier dense mais de qualité.....	38
3.3 Créer une centralité et une mixité fonctionnelle.....	39
3.4 Concevoir un quartier écologique.....	39
3.5 Aménager un parc paysager fédérateur sur Lèves.....	39
3.6 Adapter les voiries au nouveau flux.....	40
3.7 Protéger l'environnement et le monde agricole.....	40

4	Les propositions d'aménagement pour répondre aux enjeux	40
4.1	Présentation du site aujourd'hui.....	40
4.2	Présentation des documents graphique et des PLU de Champhol et de Lèves.....	42
4.3	La création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).....	43
4.4	La création du quartier	44
4.5	L'aménagement du parc paysager.....	56
5	Impacts du projet.....	61
5.1	Estimation du coût financier global du projet.....	61
5.2	Impact sur le monde agricole.....	67
5.3	Impact sur la population	67
5.4	Impact sur l'environnement.....	68
	Conclusion.....	69
	Table des illustrations.....	71
	Bibliographie	74
	Glossaire	77
	Table des matières	79
	Table des annexes.....	82

Introduction

*Le projet d'aménagement, présenté dans ce rapport, correspond en premier lieu à un besoin en logements à moyen terme (d'ici 10 ans), de la part de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Chartres « Chartres Métropole » et plus précisément de la commune de Champhol. Pour y répondre, une Zone d'Aménagement Concerté (**ZAC**¹) sera créée. Une **ZAC** est « une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser, ou faire réaliser, l'aménagement et l'équipement du terrain qu'elle a acquis, ou acquerra, en vue de le céder, ou de le concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». Cet aménagement, de 32 hectares (ha) en tout, sur les communes de Champhol, Lèves et Chartres, sera un quartier résidentiel accompagné de son parc paysager. La **ZAC** présente une alternative à celle du lotissement qui est normalement d'initiative privée. Elle facilite la concertation entre plusieurs collectivités et est la procédure qui présente le plus de souplesse au niveau du découpage du foncier.*

*Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) de l'agglomération chartraine et son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) ont prévu dans leur scénario en 2006 un besoin de 650 logements/an sur le territoire de la Communauté d'Agglomération hors remplacement des logements démolis (**Chartres Métropole, PLH, 2008**²). Hors, ce pari n'a pas encore été atteint. Chartres Métropole avec ses quelques 90 000 habitants, regroupe 9 communes dont Champhol, Lèves et Chartres. La pression foncière urbaine étant très importante, le premier enjeu de ce quartier résidentiel sera alors de répondre à la demande croissante des ménages en log, aussi bien en termes de quantité que de qualité (produits intermédiaires). Son deuxième enjeu sera la reconquête des jeunes ménages (jeunes décohabitants : étudiants, apprentis ou jeunes actifs) qui fuient vers l'extérieur de l'agglomération (à la périphérie ou bien vers les villes de Tours, du Mans et d'Orléans), en leur proposant des logements plus adaptés. En effet l'habitat participe activement au développement économique du territoire et est le pilier du soutien à l'emploi.*

*Le projet répondra aux exigences du **SCOT** concernant la densification et la continuité de l'urbanisation par la construction d'équipements et de logements dans les espaces vacants à l'intérieur de l'agglomération de Chartres. Le site en question dans le projet, essentiellement agricole, est enclavé dans un tissu urbain et boisé. Inscrit en « espace d'extension urbaine résidentielle » dans les objectifs 2020 du **PLH** il constitue donc un pôle d'urbanisation préférentiel (cf. Annexe n°1 p .I).*

¹ Les mots écrits en rouge dans le texte figurent dans le glossaire en fin de rapport.

² Les sources sont en vert dans le texte, elles figurent dans la bibliographie en fin de rapport.

Ce projet permettra également de fédérer les communes de Champhol, Lèves et Chartres par le biais du parc paysager. En effet ces villes se touchent mais, pour l'instant, elles urbanisent dans des directions différentes et leurs projets restent individuels.

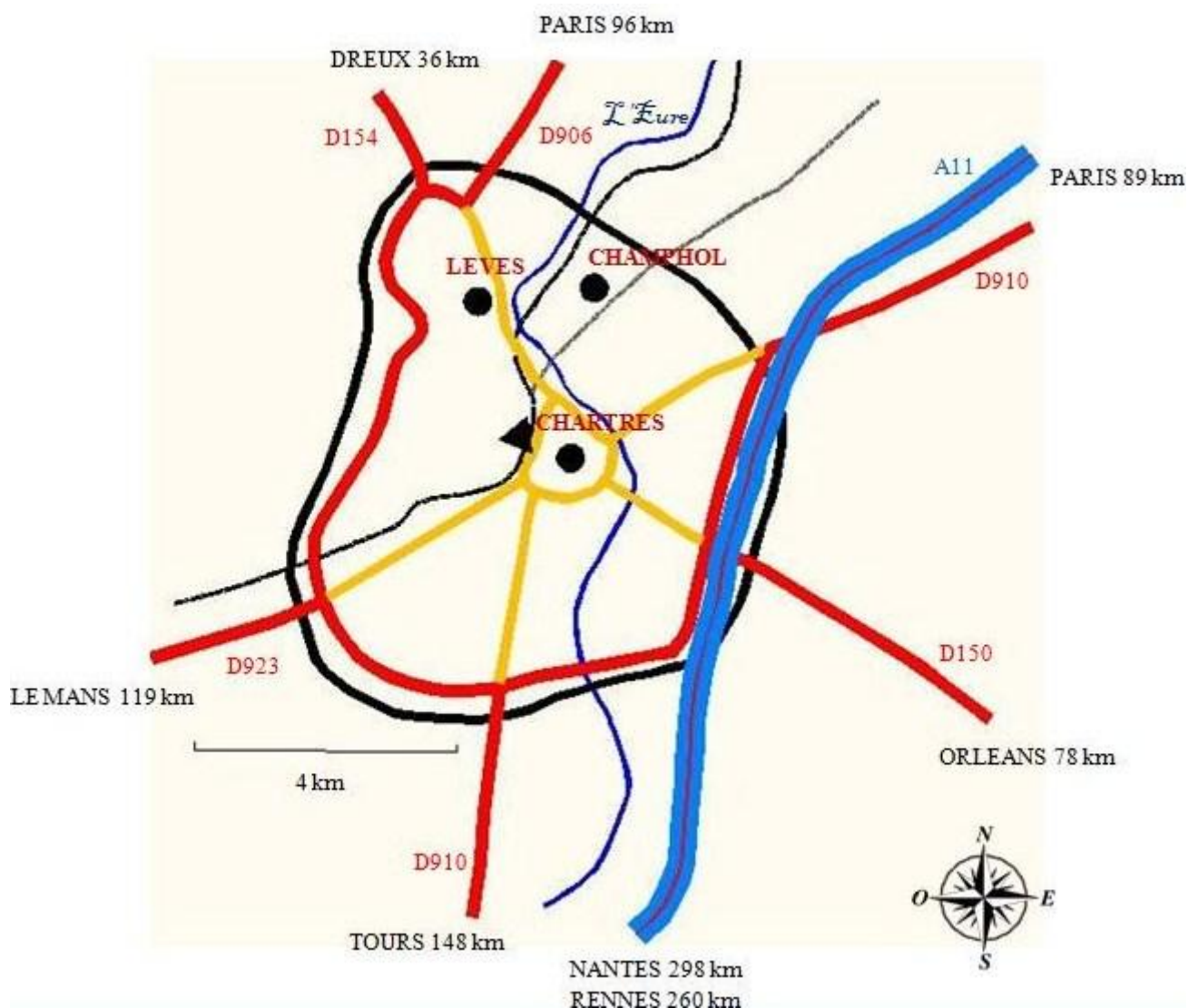
Pour finir la création d'un quartier résidentiel et de son parc paysager soulève des problématiques du point de vue socio-économique, agricole et environnemental qui paraissent intéressantes à apprendre à résoudre.

Ce rapport débutera par une présentation générale du cadre du projet : sa situation géographique mais également son contexte administratif. Par la suite, il fera un état des lieux et une analyse de son territoire et de son environnement, ce qui permettra d'en définir les enjeux. Enfin il présentera les propositions d'aménagement du projet pour répondre à ces enjeux et estimera leurs coûts financiers et leurs impacts du point de vue agricole, social et environnemental.

1. Cadrage général du projet

1.1. Localisation géographique du projet

Le site du projet de la **ZAC** (quartier résidentiel et son parc paysager), se trouve dans l'agglomération chartraine, sur les communes de Champhol, Lèves et Chartres. L'agglomération de Chartres se situe dans le département de l'Eure-et-Loir en Région Centre, au carrefour d'axes majeurs qui la relie très facilement aux villes suivantes : Paris, Le Mans, Tours, Nantes et Orléans (cf. figure n°1). L'A11 met Chartres à une heure de Paris. Par conséquent, son agglomération est très est influencée par la Région Ile de France en terme de **migrations (pendulaires et résidentielles)** et en terme de dynamisme économique. Cependant de par sa position excentrée au sein de la Région Centre, l'agglomération chartraine ne bénéficie pas de la dynamique Orléans-Blois-Tours, n'ayant pas de synergie avec cet axe. De plus, les liaisons ferroviaires avec les villes de Tours et Orléans font défaut.



Création d'une Zone d'Aménagement Concertée (quartier résidentiel et parc paysager) sur les communes de Champhol et de Lèves, dans le Communauté d'Agglomération de Chartres (28).

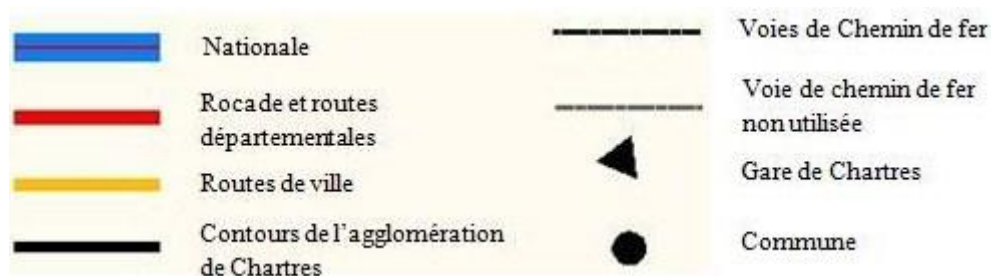


Figure 1: Localisation des communes de Champhol, Lèves et Chartres dans l'agglomération Chartreuse et distance entre le centre-ville de Chartres et les grandes villes les plus proches (Camille RIVERAIN (C.R), 2010)

1.2. Localisation et périmètre de la zone à aménager au sein de Chartres Métropole

Le projet de la future **ZAC** se trouve plus particulièrement au nord de la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole, zone à urbaniser de façon préférentielle, d'après le **SCOT** (cf. figure n°2).

La photographie vue du ciel montre clairement que le périmètre du projet entoure une zone non urbanisée ou « dent creuse » au sein du tissu urbain.

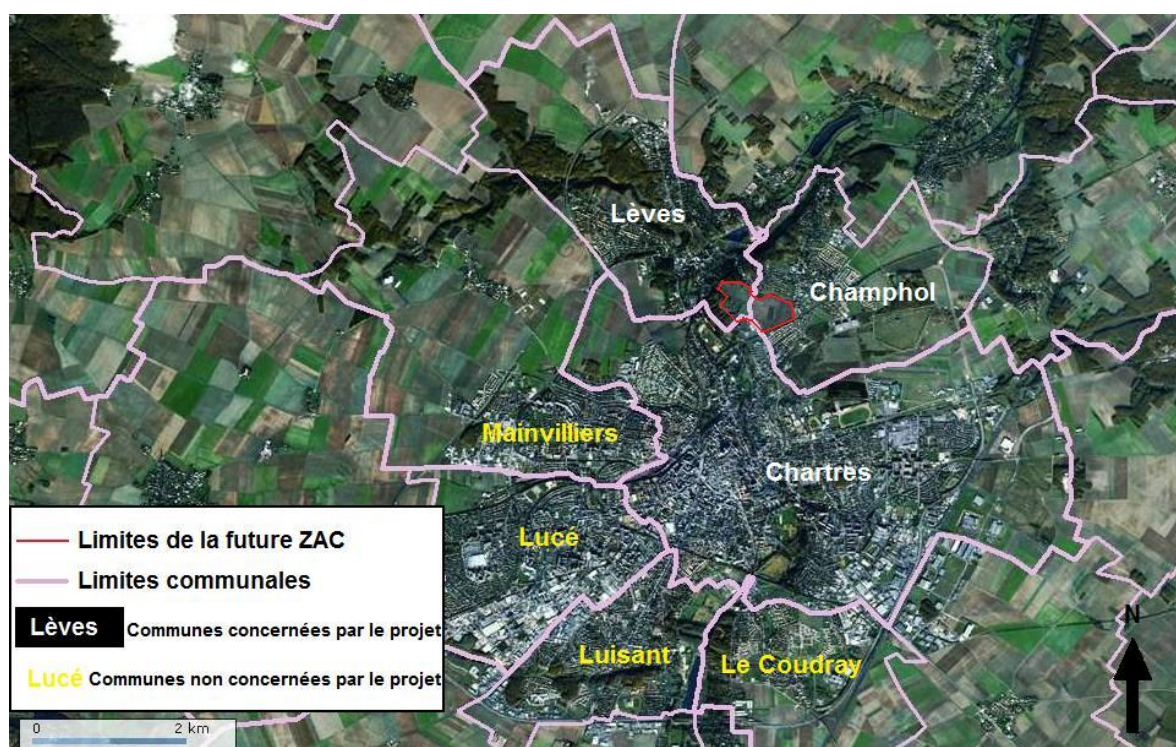


Figure 2 : Localisation de la future ZAC par rapport aux 7 communes de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).

La **ZAC** sera découpée en 2 parties (cf. figure n°3). Une partie située sur Champhol constituera le quartier résidentiel mixte. Cette zone s'appelle les Flavilles ; il s'agit du nom donné aux champs qui l'occupent.

L'autre partie composera le parc paysager, celui-ci permettra d'unir la population des 3 communes. Cette zone s'appelle Les Messavards. Le quartier des Hauts Saumons est un projet de quartier résidentiel de Chartres qui est très récent puisqu'il date de 2006 et qu'il n'est pas encore achevé. Ce quartier est associé au projet car ses voiries nord seront quelque peu modifiées et qu'il s'agit de rapprocher les trois communes (Champhol, Lèves et Chartres).



Figure 3 : Limites de la future ZAC et noms des zones la composant (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R.).

1.3. Contexte du projet : présentation des structures administratives

1.3.1. La Communauté d'Agglomération « Chartres Métropole »

1.3.1.1. Fonctionnement et compétences

Chartres Métropole est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) institué en 1999, qui regroupe 7 communes, soit 84 800 habitants environ (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, SCOT, 2006**), ayant choisi de développer un certain nombre de compétences en commun. Elle exerce ces compétences en lieu et place de ces communes afin de mutualiser les moyens pour des projets de plus vaste ampleur et d'intérêts

communautaires : aménagement de l'espace, transports urbains, voiries, distribution de l'eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des déchets etc. (**Chartres Métropole, 2010**). Bien que le projet concerne plus particulièrement Champhol et Lèves, élargir son contexte à la Communauté d'Agglomération présente un intérêt puisqu'il devra tenir compte des besoins des ménages à l'échelle communale comme à l'échelle de l'agglomération.

1.3.1.2. Une Communauté d'Agglomération attractive ...

Chartres Métropole est une Communauté d'Agglomération très attractive qui s'explique par :

- son positionnement de « pôle économique départemental »,
- son cadre de vie privilégié offert par la vallée de l'Eure,
- la proximité de la région parisienne.

- Un cadre de vie privilégié :

L'agglomération chartraine bénéficie d'un paysage naturel de qualité dont le relief est marqué par la présence des vallées et de plateaux agricoles, par l'Eure ou encore par des espaces boisés, qui sont encore réguliers dans le paysage urbain (cf. annexe n°2 p.III). Ce dernier offre quant à lui de belles vues lointaines ou rapprochées sur la cathédrale de Chartres. **Le besoin de vivre dans ce cadre de vie privilégié engendre une demande sociale forte, qu'il est nécessaire de prendre en compte mais qui participe aux effets de l'étalement urbain** à travers le mitage du territoire, et ce dans un contexte de pression et de rareté foncière. Le **SCOT** du bassin chartrain s'est donc fixé comme grand enjeu en 2006 « d'avoir une nouvelle approche de l'environnement plus protectrice et plus positive, d'autant que la qualité environnementale est aussi un élément fort de l'image de l'Agglomération » (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

1.3.1.3. ...mais dont le développement démographique stagne

Le développement démographique de la Communauté d'Agglomération de Chartres s'est considérablement ralenti depuis les années 80 et stagne depuis 1990. En effet la croissance démographique est restée à 3% entre 1990 et 2010 (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006 ; INSEE, 1999 ; Chartres Métropole, 2010**). Ce ralentissement démographique est la conséquence d'une baisse de la natalité, d'un allongement de la durée de vie, de la diminution de la taille des ménages et de la diversification des types de ménages. Ce phénomène s'inscrit dans une tendance recensée en France et dans les pays développés.

- Une agglomération plus jeune que la moyenne nationale ou régionale mais une population vieillissante...

L'Eure-et-Loir est l'un des départements de la Région Centre où les jeunes sont les plus représentés (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**). La part de population du **SCOT** ayant moins de 20 ans est même légèrement supérieure à celle du département et à la

moyenne nationale (**INSEE, 1999**) (cf. tableau n°1). Le SCOT regroupe dans son périmètre Chartres Métropole mais également la Communauté de Commune du Val de l'Eure, la Communauté de Communes de l'Orée de Chartres et des communes indépendantes (cf. annexe n°3 p.V).

Tableau 1 : Distribution de la population par classe d'âge, au sein du périmètre du SCOT de l'Agglomération Chartraine, de l'Eure-et-Loir et de la France (Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006, INSEE, 1999).

	SCOT	Eure-et-Loir	France
- de 20 ans	26,8 %	26,5 %	24,6 %
+ de 60 ans	18 %	20,7 %	21,3 %

Cependant sa population est vieillissante car l'agglomération a du mal à retenir les jeunes décohabitants (étudiants et jeunes actifs) et dans le même temps arrive le vieillissement des classes d'âge nombreuses du baby-boom (cf. tableau n°2).

Tableau 2: Distribution de la population au sein du SCOT et en France en 1990 et en 1999 (Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006, INSEE, 1999).

	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 79 ans	80 ans ou plus
1990	29,8 %	31,8 %	22,3 %	10,2 %	5,8 %
1999	26,8 %	28,5 %	26,7 %	11,2 %	6,8 %
France en 1999	24,6 %	28 %	26 %	17,4 %	4,1 %

- *Des disparités en termes de solde naturel et migratoire...*

Entre 1990 et 1999, le solde naturel au sein de la Communauté d'Agglomération était de + 5858 contre un solde migratoire de – 3999 (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**) soit un taux de croissance annuel de 0,2 % (cf. figure n°4 ci-dessous). Le solde naturel compense donc le solde migratoire négatif en faveur des intercommunalités voisines du **SCOT** (Communauté de Commune du Val de l'Eure et Communauté de Communes de l'Orée de Chartres) et des grandes villes autour de Chartres : Tours, Orléans, Le Mans etc. Au contraire, les migrations résidentielles en provenance de l'Ile-de-France participent à la réduction du déficit migratoire de l'Agglomération Chartraine.

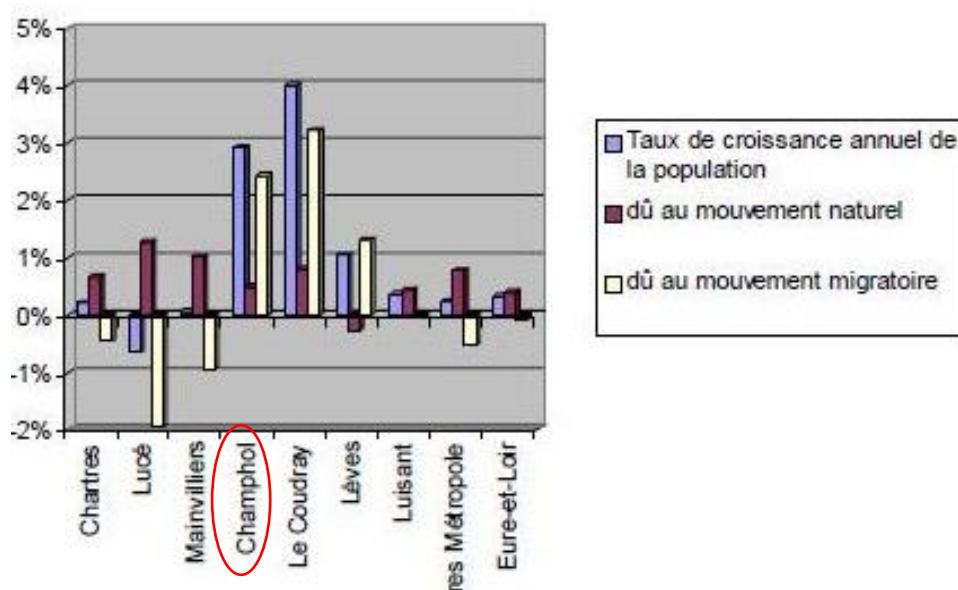


Figure 4 : Croissance démographique de l'agglomération chartreuse et de l'Eure-et-Loir (Chartres Métropole (PLH), 2008).

1.3.2. La commune de Champhol

Champhol présente un intérêt tout particulier car c'est sur celle-ci que se porte le projet de quartier résidentiel mixte (environ 13 ha) et son espace vert (environ 7 ha).

Cette commune située à 3 km de Chartres et qui s'étend sur un plateau de 537 ha marque une transition entre la ville et la campagne beauceronne. Créée en 1791, elle s'est essentiellement développée dans les années 90. Elle comptait 412 habitants en 1901 contre 3 590 habitants actuellement (**Champhol, 2010**). Etant une commune très attractive, son **solde migratoire résidentiel** est largement positif ce qui a créé un important dynamisme de construction soutenue par une forte **croissance naturelle** (**Chartres Métropole, 2008**). Actuellement, Champhol fait partie des 3 communes ayant le **taux de croissance démographique** le plus élevé au sein de Chartres Métropole (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**). Aujourd'hui ce développement urbain atteint ses limites faute de foncier disponible à court terme. D'un point de vue économique elle présente un développement relativement modéré par rapport à Chartres (Champhol étant une commune essentiellement résidentielle).

1.3.3. La Commune de Lèves

Située au nord de Chartres, Lèves est une commune riche en boisements classés (183 ha) et qui bénéficie de la présence de l'Eure sillonnant son territoire. Son cadre de vie est donc très apprécié. Elle accueillera le projet de parc sur environ 13 ha.

La commune s'étend sur une superficie de 751 ha et fait elle aussi la transition entre le paysage urbain et rural. Un couvent religieux datant du IX^e siècle, serait à l'origine de la ville actuelle. Elle compte actuellement 4482 habitants. Etant également très attractive son solde

migratoire est positif (1,32%), mais elle montre une croissance naturelle négative (-0,27%) (**Chartres Métropole, 2008**).

Lève est riche et dynamique d'un point de vue associatif. Elle possède en outre une Zone d'Activités (ZA) de 11 ha, composée de 65 établissements dans l'artisanat et services (soit 330 emplois) (**Chartres Métropole, 2010**) regroupés autour de la D 154 (ou RN 154), en direction de Dreux.

1.3.4. La Société d'Economie Mixte Locale (SEML): « Chartres Développements Immobiliers »

Pour la réalisation de quartiers résidentiels les collectivités font généralement appel à une la Société d'Économie Mixte Locale (**SEML**) « Chartres Développements Immobiliers » qui est chargée de la production et de la promotion immobilière des terrains et des logements. La **SEML** est une Société Anonyme (SA) (forme de société régie par le livre II du code du commerce) dont le capital est majoritairement détenu par une plusieurs personnes publiques (l'Etat, une collectivité publique ou tout autre établissement public, plafond à 85%) mais au moins par une personne privée (c'est une structure para-publique). Le recours à une Société d'Economie Mixte (**SEM**) garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé (**Wikipédia, 2010**). La **SEML** a pour rôle de piloter toutes les phases du projet (études, montage, réalisation, commercialisation, clôture d'opérations) sous les aspects, juridiques, financiers et techniques tout en coordonnant les partenaires et intervenants concernés (Bureaux d'Etudes (BE), prestataires, administrations...).

Pour la création du quartier résidentiel mixte et de son parc paysager à travers une **ZAC**, Champhol et Lèves concéderont donc leur projet à Chartres Développements Immobiliers. Dans le cadre de ce projet, son rôle sera d'acheter les terrains nus, de faire exécuter les fouilles archéologiques et les études géotechniques, de réaliser les routes et les réseaux (VRD), ainsi que tous les espaces publics (places, parc paysager...). Par contre la SEM ne construira pas elle-même ; elle vendra ensuite les terrains équipés à des promoteurs privés et publics (HLM) et ou des particuliers pour les lots individuels.

*Lors de ses études, la **SEML** va également devoir réaliser un diagnostic du territoire du projet et de son environnement avant de concrétiser son projet d'aménagement.*

2. Diagnostic du territoire du projet et de son environnement

Le diagnostic d'un territoire consiste à en faire un état des lieux puis une analyse afin de définir ses forces et ses faiblesses et d'en retirer des enjeux. Le diagnostic du site sur lequel s'insère le projet de la **ZAC** est important car il permettra d'orienter les aménagements en fonction de ces enjeux. Pour cela différents points seront abordés...

2.1. Le foncier

Chartres Développements Immobiliers, en charge de l'aménagement, a tout intérêt à pouvoir maîtriser directement et rapidement l'emprise foncière totale nécessaire au projet en recueillant à son profit des promesses de vente auprès des propriétaires concernés et des promesses de résiliation de bail auprès des exploitants agricoles présents sur l'emprise.

D'après la SAFER Eure-et-Loir, si les propriétaires et les exploitants ne désirent pas vendre directement leurs terrains à l'amiable et qu'ils demandent des échanges pour conserver leur surface à exploiter, la **SEM** doit rechercher des terres agricoles libres de toute occupation dans le secteur afin de constituer une réserve foncière agricole à but d'échange. En général, les **SEM** sont avant tout des aménageurs et elles ne disposent pas de réserves foncières agricoles libres nécessaires pour faire des propositions d'échange. La **SEM** en charge de l'aménagement peut travailler en partenariat avec la collectivité maître d'ouvrage qui peut disposer d'une réserve foncière agricole qui pourrait intéresser le propriétaire ou l'exploitant en échange et le plus proche possible de l'ancienne. Si des échanges sont possibles via les réserves foncières communales, la commune peut initier les échanges soit en direct soit avec l'aide de la Société d'Aménagement du Foncier et d'Etablissement Rural (**SAFER**) (signature d'une convention de maîtrise foncière par recueil de promesses d'échange au nom et pour le compte de la commune). Après réalisation d'échanges, la commune devient propriétaire des terrains situés directement sur l'emprise à aménager et la commune les rétrocède à la **SEM** en général « au prix coûtant ». Si la commune n'a pas (ou pas assez) de réserves, la **SEM** peut également faire appel à la **SAFER** qui a un rôle de conseil, d'assistance technique dans les échanges fonciers et de médiation entre les différents acteurs. La **SAFER** peut renseigner la **SEM** sur les dossiers d'acquisition foncière en cours dans le secteur proche du projet d'aménagement. Elle peut de plus lancer une prospection dans le secteur et rechercher des terres agricoles libres à la vente. En effet, la **SAFER** a aussi pour rôle d'acheter les terres agricoles en vente et de les revendre en garantissant une répartition équilibrée entre les besoins des agriculteurs, particuliers et collectivités.

Pour la réalisation d'échanges de terres, la pratique retenue en Eure-et-Loir par la **SAFER** et l'Offre Publique d'Achat (OPA) est la « règle du 1 pour 1 » : 1 ha de terre agricole échangé contre 1 ha de terre de même qualité agronomique. Les collectivités initiant des échanges doivent veiller à ce que les échanges ne se fassent pas sur la base d'1 hectare échangé contre 3 ha cédés car la collectivité risque de se défaire rapidement de ses réserves foncières

disponibles. En règle générale, lorsque l'échange réalisé sur la base de « 1 ha pour 1 ha » porte sur un bien agricole et sur un bien destiné à une future urbanisation, la valeur vénale des parcelles échangées est différente. Pour équilibrer l'échange, une soulte est calculée pour compenser l'écart de valeur entre les biens échangés (il s'agit d'une somme d'argent versée à l'échangiste propriétaire du bien ayant la plus grande valeur). Dans le cadre d'un échange portant sur des terres louées à un fermier, l'échange assure le transfert de propriété ainsi que le report du bail (le report du bail se fait gratuitement lorsque l'opération rentre dans le cadre des échanges d'immeubles ruraux) (propos recueillis auprès de la **SAFER** Eure-et-Loir).

Etat des lieux :

Actuellement, la commune de Champhol n'a pas de réserves foncières agricoles libres de toute occupation pour réaliser des échanges et n'a pas entamé de négociations avec les agriculteurs.

Peu de terres agricoles sont libres à la vente et environ la moitié des ventes notifiées à la **SAFER** sont « occupées » c'est-à-dire que le fermier rachète les terres à son propriétaire sachant que le fermier dispose d'une priorité sur l'achat des terres. De plus il y a une forte concurrence entre les agriculteurs qui demandent des terres agricoles pour leurs installations, agrandissements etc. et les collectivités territoriales pour les besoins d'échanges amiables, concurrence qui a tendance à s'accroître depuis ces dernières années.

D'après la **SAFER** Eure-et-Loir, la valeur vénale des terrains concernés par le projet d'aménagement pourrait être comprise entre 10 et 12 euros le m² d'indemnité pour les propriétaires et l'indemnité d'éviction pour les exploitants acceptant de résilier leur bail et leur occupation sur l'emprise du projet pourrait être de 0,72 euros le m². En effet le prix des bonnes terres agricoles libres vers Champhol et Lèves est d'environ 6000 à 7000 euros/ ha avec les Droits à Paiement Unique (DPU).

Analyse :

Si les communes de Champhol et Lèves, la **SEML** et la **SAFER** n'ont pas travaillé en amont du projet d'aménagement (minimum 3 ans avant le lancement des opérations d'aménagement) pour constituer une réserve foncière agricole suffisante pour proposer des échanges, il sera très difficile de trouver des terres et de les mettre en réserve à temps.

L'autre solution consiste à indemniser financièrement les propriétaires et exploitants. Mais si le prix total d'acquisition du foncier représente une somme trop importante par rapport au budget disponible, cela peut remettre en cause la réalisation du projet. De plus le risque que les agriculteurs n'acceptent pas ce type d'indemnisation est très probable car cela les priverait de leur outil de travail. Enfin les liens sentimentaux, que les propriétaires entretiennent avec leurs champs, sont parfois très forts.

2.2. Le sol

2.2.1. La géologie

Etat des lieux :

D'après la carte géologique du BRGM (cf. annexe n°4 p.VII), la couche superficielle du sol aux Flavilles et aux Messavards (cf. figure n°3 p.9) est de type argilo-siliceuse, avec une présence en cailloux assez importante. La couche suivante est de type calcaire : Cb et Ch.

Analyse :

La nature argilo-siliceuse du sol laisse à penser qu'il est d'une assez bonne qualité du point de vue agronomique. Cependant la partie ouest des champs de Lèves étant très caillouteuse, celle-ci est restée boisée. La qualité agronomique du sol pourrait être un argument supplémentaire pour les propriétaires ou exploitants qui ne voudraient pas céder leurs terres.

Concernant la construction du quartier résidentiel, le terrain ne présente pas de risques (le sol est stable), néanmoins la nature argileuse de la terre nécessitera sûrement des travaux de drainage importants à cause du phénomène de rétention d'eau.

2.2.2. Les vestiges archéologiques

Pour avoir son permis de construire la **SEML** Chartres Développements Immobiliers doit en référer à la Préfecture car la **ZAC** concerne une assez grande surface (14 ha). Celle-ci transfère ensuite le dossier au Service Régional de l'Archéologie (SRA). Le SRA demande alors à un opérateur agréé, comme le service archéologique de la ville de Chartres (la Maison de l'Archéologie) ou bien l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP), de réaliser les premières fouilles et d'en faire le diagnostic. Ces fouilles qui concernent 10% du territoire (tranchées de 2m tous les 20 mètres) seront financées par l'aménageur. Le diagnostic permet de savoir si le terrain a un véritable potentiel archéologique. Celui-ci s'appuie également sur des textes et les découvertes précédentes. Il évalue l'âge, l'étendue et l'état de conservation des vestiges. Ce rapport est ensuite réexpédié à la SRA qui décide s'il faut étendre ou non les fouilles (propos recueillis auprès de la Maison de l'Archéologie de la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole).

Etat des lieux :

Au regard des découvertes précédentes, le site des Flavilles se trouve à seulement 500 m de l'ancienne voie romaine qui joignait Chartres à Paris. Bien qu'il semble qu'il n'y ait pas eu de fouilles archéologiques et de diagnostic de réalisés pour le quartier des Hauts Saumons **il y aurait une certaine probabilité de trouver d'anciennes fermes ou villas datant de**

l'époque Gallo-Romaine (0 à 200 après J.C). Cette zone est également sensible pour d'autres époques (préhistoire, paléolithique, néolithique...) car divers vestiges de ce type ont déjà été trouvés dans les environs comme c'est le cas de la commune de Sours (à 10 km à vol d'oiseau à l'est de Champhol) (propos recueillis auprès de la Maison de l'Archéologie de la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole).

Analyse :

Si le site présente bel et bien un intérêt archéologique Chartres Développements Immobiliers deviendra alors le chef de chantier des opérations archéologiques et devra à son tour rechercher un opérateur agréé pour approfondir les fouilles. **Cette opération alourdissant les frais de chantier, la SEML pourra décider de donner suite au projet comme de le déplacer ou de l'abandonner.** Cette procédure dure un an si tout se passe bien, mais peut durer plus longtemps s'il y a des problèmes administratifs (propos recueillis auprès de la Maison de l'Archéologie de la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole).

2.3. Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres et de la commune de Champhol

2.3.1. Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres

Il existe des dysfonctionnements au sein de Chartres Métropole concernant le logement : fortes disparités au sein du parc immobilier d'une commune à l'autre et décalages entre l'offre et la demande de logements en termes de typologie d'habitat (taille, type et mode d'occupation) (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

2.3.1.1. Des disparités au sein du parc immobilier

Etat des lieux :

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Chartraine présente des disparités entre ses communes. Trois communes se distinguent : Chartres, Lucé et Mainvilliers.

Concentration des logements :

Les 3 communes précédemment citées concentrent 64% des résidences principales (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Distribution des logements sociaux :

Elles concentrent également 92 % du parc immobilier social tandis que des communes comme Champhol ou Lèves n'ont pas encore atteint leurs 20% de logements sociaux obligatoires pour les communes de plus de 3500 habitants, faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (loi

Solidarité et Renouvellement Urbain (**SRU**) du 13 décembre 2000) (**OUESLATI, 2009**). Selon une étude récente de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) au 1er Avril 2004, le nombre total de demandeurs de logements sociaux sur le territoire de la Communauté de Commune de Chartres était de 7 526, dont 5 635 provenaient de l'intérieur, avec 15,6% seulement de demandes satisfaites. La nature de la demande était principalement constituée de ménages de petite taille avec 40,01 % de personnes seules et 28,66 % de ménages de 2 personnes. Les délais moyens d'attribution sont de 6 à 11 mois selon les communes (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Distribution des logements collectifs :

Elles concentrent 90 % des logements collectifs (18 583 logements) (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Analyse :

Ces disparités au sein du parc immobilier témoignent d'une absence de politique de l'habitat commune et cohérente à l'échelle de l'agglomération. Cette carence entraîne des dysfonctionnements comme la spécialisation des communes au niveau du type de population, nuisible au climat social, ou comme une offre en logements qui ne répond pas suffisamment bien à la demande.

2.3.1.2. Un contexte immobilier tendu et une offre relativement inadaptée à la demande

Etat des lieux :

Le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, le faible taux de vacance et de résidences secondaires, le rythme de construction et l'attractivité du territoire concourent à accroître la tension du marché (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Cette tension sur l'immobilier n'a pas encore été résorbée par l'offre qui reste inadaptée face à la demande.

Globalement, la tendance actuelle de la demande est liée à **un habitat individuel diversifié et du locatif privé**.

Or, les caractéristiques de l'offre immobilière sont majoritairement :

- un habitat individuel en accession de qualité et de surface importante,
- une forte présence de logements sociaux de taille moyenne.

Analyse :

Chartres métropole est une communauté de commune attractive, au cadre de vie de qualité. Cependant il y a une absence de l'offre en **logements intermédiaires** aussi bien en termes de **typologie** (taille des logements et nombre de pièces) qu'en termes de **mode d'occupation** (accession, locatif privé...) (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Pour mieux répondre aux besoins des ménages, l'évolution de la société doit être mieux appréhendée : la composition des ménages d'il y a 30 ans ne correspond plus à celle d'aujourd'hui, les comportements individuels et familiaux ont évolué engendrant de nouveaux besoins et de nouveaux usages en termes d'habitat, de services, d'équipements, de transports, de loisirs et de pratiques professionnelles (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Il faut à présent tenir compte de :

- la croissance du nombre de personnes âgées,
- la catégorie émergente des jeunes retraités,
- la **décohabitation** des jeunes,
- du phénomène des familles recomposées ou monoparentales,
- des ménages multi générationnels : présence de plusieurs générations d'une même famille au sein d'un même logement témoignant d'une forte précarité (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

2.3.2. Le logement dans la commune de Champhol

Etat des lieux :

Champhol, qui compte environ 3600 habitants, doit respecter les 20% de logements sociaux demandés par la Loi **SRU**, or ce n'est pas le cas aujourd'hui. En effet, en 2003, Champhol contenait moins de 5% de logements sociaux locatifs (**Direction Régionale de l'INSEE Centre, Chartres Métropole, Direction régionale de l'Equipeement du Centre et al. 2008**). Concernant les types de logements, Champhol propose essentiellement des logements individuels privés (92% des logements sont des pavillons en lotissement).

Analyse :

Il est retrouvé sur Champhol les mêmes avantages et dysfonctionnements que ceux constatés pour l'agglomération chartraine. Champhol est une commune attractive et dynamique mais qui présente une spécialisation du parc immobilier avec une très forte concentration de pavillons individuels privés et une offre non adaptée à la totalité de la demande, laissant de côtés les ménages avec de faibles revenus et les jeunes **décohabitants**.

En effet la politique de Champhol, comme à Lèves, consiste plutôt à attirer les familles en fin de parcours résidentiel avec de jeunes enfants. Cela lui permet de remplir les écoles et de s'assurer de conserver sa population. Comme il a déjà été écrit, celles-ci ont un solde migratoire résidentiel largement positif.

2.4. Les services et équipements des villes de Champhol, Lèves et Chartres

L'intégration urbaine des populations passe notamment par la présence et l'accessibilité des équipements et des services publics sur le territoire de la commune.

2.4.1. Les services et équipements de la ville de Champhol

Etat des lieux :

La ville de Champhol possède divers équipements publics et services : 25 ha d'espaces verts, 1 école publique maternelle et 1 école élémentaire, 28 associations, 2 terrains de football, 2 courts de Tennis, 2 terrains de Basket, une Halle des sports, une bibliothèque, un Centre Départemental de l'Enfance. L'un des stades, l'un des tennis extérieur et l'un des complexes sportifs se trouvent à environ 800 mètres à vol d'oiseau de la future zone du quartier. Champhol accueille également 56 entreprises de toutes activités, dont la plupart sont des professionnels du bâtiment (21 entreprises) mais également des professionnels de l'automobile, des commerçants (10 entreprises dont un **Intermarché**), des artisans, des professions libérales (dont 2 médecins), Météo France, des professionnels dans la téléphonie et la TéléVision (TV).

Il est important de noter pour la suite que Champhol n'a pas de **boucherie-charcuterie traditionnelle** et qu'elle n'est dotée que d'un seul **bar-tabac**. Elle n'a également ni de banque ni de poste.

La carte située en annexe (cf. annexe n°5 p. VIII), donne de plus amples renseignements sur la répartition des principaux équipements publics et services sur Champhol.

Analyse :

Champhol semble apporter tous les équipements et services nécessaires à sa population à l'exception de quelques commerces et services de proximité (boucherie-charcuterie traditionnelle, banque, poste). Les jeunes bénéficient d'une large gamme de choix d'activités sportives ou culturelles la journée mais il manque d'activité et loisirs le soir (ex : bars-restaurants).

2.4.2. Les services et équipements de la ville de Lèves

Etat des lieux :

Quant à la commune de Lèves, elle possède un peu plus d'équipements publics et services dont : des espaces verts et des espaces de loisirs, 1 école primaire, 1 école de musique, 1 salle de concerts, de nombreuses associations, 1 complexe sportif, 2 terrains de foot, 1 terrain de basket, des espaces culturels, un centre social. Elle est dotée d'un bureau de poste, de pharmacies et de banques. En plus de ses petits commerces de proximité (boulangeries, supermarchés, restaurants, coiffeurs), la commune accueille tout une Zone d'Activité (ZA) (secteurs secondaire et tertiaire).

Analyse :

Lèves semble apporter davantage d'équipements et services nécessaires à sa population. Un projet d'aménagement d'un espace jeux enfants au parc des Boissières est en cours.

2.4.3. Les services et équipements de la ville de Chartres

Etat des lieux :

Chartres, ville principale de la Communauté d'Agglomération, présente des services et équipements à la hauteur de son rôle de « pôle », adaptés aux besoins de l'ensemble de Chartres Métropole : création récente du plus grand complexe sportif nautique de France avec une patinoire, réhabilitation de l'immeuble de la poste en médiathèque, réalisation d'un grand centre commercial piétonnier « cœur de ville » avec aménagements de parkings sous-terrains et d'espaces verts, aménagement de grandes zones économiques. Une carte dynamique que l'on peut visiter sur le site : <http://www.ville-chartres.fr/site/plan/WebAccess/index.html> permet de repérer les établissements scolaires, les équipements sportifs, les espaces verts et culturels, les monuments historiques, les services administratifs etc.

Analyse :

Malgré la qualité et la diversité des équipements et services proposés par la ville, Chartres a tendance à les concentrer dans le secteur du centre-ville, ce qui explique que certains quartiers comme les Hauts Saumons ou Bel Air, qui se trouvent à la périphérie de la ville, soient moins bien desservis.

2.5. Les quartiers alentours

La future **ZAC** sera entourée de 6 quartiers différents appartenant aux 3 communes (cf. figure n°5).



Figure 5 : Les différents quartiers autour du futur quartier résidentiel mixte : les Flavilles (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).

Ces quartiers, excepté celui de la Mihoue, seront présentés et analysés plus bas afin d'en déterminer les aspects positifs à intégrer dans la future **ZAC** et les points négatifs à ne pas reproduire.

Des entretiens réalisés avec une quinzaine d'habitants de ces 5 quartiers viendront compléter ces informations notamment en ce qui concerne :

- Les équipements ou services qui viendraient à manquer dans leur quartier ou au contraire ce qu'ils apprécient et qu'il faudra reprendre.
- Leur avis concernant le projet de quartier résidentiel et son parc. Ce qu'ils ne veulent pas rencontrer et ce qu'ils voudraient y voir.

2.5.1. Le quartier de la rue de Longsault

Etat des lieux :

Le quartier de la rue de Longsault (en bleu sur la figure n°5 p. 22) appartient à la commune de Lèves. Il est caractérisé par une impasse d'environ 8 maisons (entourée en bleu ciel sur la figure n°6), qui datent des années 80, et par une trentaine d'habitations qui longent la rue de Longsault (en rouge) et qui sont, pour certaines, beaucoup plus anciennes. Il est essentiellement composé de maisons individuelles avec des jardins de tailles importantes et une population plutôt aisée en fin de parcours résidentiel (enfants en **décohabitation**).



Ses habitants apprécient leur quartier qu'ils qualifient de calme, agréable et reposant, bien qu'ils se plaignent de l'intensité et de la dangerosité du trafic routier de la rue de Longsault. L'impasse de la rue de Longsault est à l'écart du reste du quartier et de la ville et se tourne par conséquent plus facilement vers Champhol. Une boucherie/ Charcuterie à proximité serait appréciée pour ceux qui ne font pas toujours leurs courses en supermarché, ainsi qu'un parc avec des jeux pour enfants, car le parc des Boissières à Lèves est assez loin à pied (environ 2 km). Par contre les habitants de ce quartier sont plutôt opposés au projet du nouveau quartier résidentiel. Ils apprécient la zone ouverte formée par les champs des Messavards et des Flavilles qui leur donnent ce cadre de vie privilégié et craignent pour leur tranquillité.

Figure 6: Quartier de la rue de Longsault
(Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et CR).

Analyse :

Les points forts de ce quartier :

- un cadre de vie apprécié par ses habitants
- proche des services et équipements à l'échelle de la commune et de l'agglomération

Les principaux dysfonctionnements de ce quartier sont :

- une forte concentration de pavillons privés en individuel
- une uniformité sociale
- une mono-fonctionnalité résidentielle
- une offre commerciale de proximité inexistante
- pas de terrain de sport, jeux pour enfants

2.5.2. Le quartier des Champs Brizards

Etat des lieux :

Ce quartier (en violet sur la figure n°5 p.22) appartient à la commune de Champhol. Il est caractérisé par une forme ovoïde avec des routes en courbes (cf. figure n°7).



Il est essentiellement constitué de pavillons qui datent des années 80 avec de grands terrains. Les pavillons sont également habités par des ménages en fin de parcours résidentiel et de catégorie socioprofessionnelle **(CSP)** « + » (artisans/commerçants/chefs d'entreprises et cadres, professions intellectuelles supérieures) ou « = » (professions intermédiaires). Ses habitants semblent ne manquer de rien à l'échelle de la commune et être très satisfaits de leur quartier. Ils apprécieraient un parc où ils pourraient se promener mais se montrent également méfiants face à un quartier qui pourrait cacher la vue de la cathédrale de Chartres.

Figure 7: Quartier des Champs Brizards
Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).

Analyse :

Les points forts de ce quartier :

- un cadre de vie apprécié par ses habitants
- proche des services et équipements à l'échelle de la commune et de l'agglomération

Les principaux dysfonctionnements de ce quartier sont :

- une forte concentration de pavillons privés en individuel
- une uniformité sociale
- une mono-fonctionnalité résidentielle
- une offre commerciale de proximité inexistante à l'intérieur du quartier
- pas d'espace public (espace vert, terrain de sport, jeux pour enfants).

2.5.3. Le quartier des Missonnières

Etat des lieux :

Le quartier des Missonnières (en vert sur la figure n°5 p. 22) appartient également à Champhol. Il est caractérisé par une forme triangulaire (en vert). C'est un quartier assez vaste d'environ 13 ha (cf. figure n°8).



Il est uniquement résidentiel et est entièrement composé de pavillons (environ 180) qui datent des années 90 et qui sont habités par des ménages en fin de parcours résidentiel et de **CSP « + »** ou **« = »**. En outre il accueille l'Association des Familles des Traumatisés Crâniens (AFTC) de l'Eure-et-Loir qui débouche sur le quartier de Bel Air.

Ce quartier est toujours peuplé de jeunes mais ceux-ci déplorent un manque d'animation le soir qui pourrait être donnée par des bars à thèmes. L'idée d'un parc paysager sur Lèves paraît les intéresser, et la création d'un nouveau quartier aux Flavilles ne les dérangerait pas.

Figure 8: Quartier des Missonnières
(Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R.).

Analyse :

Les points forts de ce quartier :

- un cadre de vie apprécié par ses habitants
- proche de tous les services et équipements à l'échelle de la commune et de l'agglomération

Les principaux dysfonctionnements de ce quartier sont :

- une forte concentration de pavillons privés en individuel
- une uniformité sociale
- une mono-fonctionnalité résidentielle
- une offre commerciale de proximité inexistante en cœur de quartier
- pas d'espace public (espace vert, terrain de sport, jeux pour enfants)

2.5.4. Le quartier de Bel Air

Etat des lieux :

Le quartier de Bel Air (en jaune sur la figure n°5 p. 22) appartient à la ville de Chartres. C'est un quartier assez hétérogène, composés de petits collectifs de 20 à 30 logements (encadrés en rouge sur la figure n°9), de logements individuels groupés (en jaune) et de parcelles d'habitat privé (en bleu), sur un espace d'environ 9 ha.

Ce quartier au tissu urbain lâche et peu dense est essentiellement composé par de l'habitat social (habitants moins aisés de **CSP «=»** et **«-»** (ouvriers, employés, retraités)) avec 63



logements en individuel et 156 logements en collectif appartenant à Chartres Habitat, bailleur social (**Chartres, 2010**).

Essentiellement développé dans les années 50-70, ce quartier connaît des dysfonctionnements sociaux et urbains. Ceux-ci sont dus à la vétusté des logements en individuel groupés (encadrés en jaune) qui datent de l'après-guerre et de la concentration des logements sociaux en général. Les collectifs (entourés en rouge) datent quant à eux des années 70-90. En 2007, ils ont fait l'objet de rénovations intérieures tandis que leurs façades ont été embellies par des fresques représentant des scènes historiques de tradition beauceronne (cf. figure n°10) (**Chartres, 2010**). Les établissements scolaires sont entourés en vert.

Figure 9: Quartier de Bel Air (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R.).



Figure 10: Fresques sur les immeubles du quartier de Bel Air (C.R, 2010)

Analyse :

Les points forts de ce quartier :

- ouvert aux populations les moins aisées.
- une diversité des fonctions : forte occupation par les résidences mais présence de deux écoles, d'une maison pour tous et d'un espace vert etc.
- une quantité suffisante de places de parking pour les usagers.

Les principaux dysfonctionnements recensés sur ce quartier par l'étude de la mairie de Chartres sont :

- une forte concentration d'habitat social.
- un certain enclavement (rebord de plateau, peu de voies d'accès) malgré la proximité du centre-ville.
- des espaces publics peu valorisés (espaces verts, terrain multisports, maison de quartier, centre d'accueil petite enfance, écoles maternelle et élémentaire).
- une offre commerciale de proximité inexistante en cœur de quartier.
- un quartier en partie vétuste.

Pour contrer ses dysfonctionnement, le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) (étude commandée par Chartres) a pour projet de mettre en place une opération de requalification urbaine du quartier avec pour objectifs de :

- **développer à court terme une offre de commerces et de services de proximité**
- rééquilibrer l'offre d'habitat, démolition et reconstruction des logements datant de 1949.
- insertion d'une nouvelle maison de quartier
- amélioration du pôle enfance
- **améliorer les liaisons routières et les liaisons douces, notamment vers l'Eure située en contrebas, à Lèves.**
- **requalifier les espaces publics et en faire des lieux de convivialité**
- proposer une réserve foncière pour une future station de tram-train.

2.5.5. Le quartier des Hauts Saumons

Etat des lieux :

Situé à Chartres, le quartier des Hauts Saumons à commencé à être construit en 2004 et n'est pas encore terminé bien que la plupart des logements soient occupés. Ce sont principalement des familles ayant de très jeunes enfants et donc au début ou au milieu de leur parcours résidentiel, qui viennent se loger dans ce quartier. Ce quartier mixte mêle les logements individuels groupés aux collectifs, ainsi que le logement social au privé.

Il présente de nombreuses innovations intéressantes à conserver comme une architecture contemporaine et originale aux couleurs chaudes et gaies, des conteneurs à déchets ménagers enterrés, de nombreux espaces verts inclus dans le quartier et une place centrale attrayante et verdoyante (cf. figure n°11).



Figure 11: Place centrale du quartier des Hauts Saumons (C.R, 2010)

Les habitants ne semblent pas hostiles à la création d'un nouveau quartier résidentiel de l'autre côté de la route et accueilleraient avec enthousiasme un parc avec des jeux pour enfants.

Analyse :

Points forts de ce quartier :

- un quartier résidentiel mixte
- un quartier moderne et novateur
- des espaces verts bien intégrés entre les habitations
- un quartier assez dense

Dysfonctionnements du quartier :

- un manque de sécurité vis-à-vis de la circulation routière
- une uniformité du type de familles (jeunes parents)
- une mono-fonctionnalité résidentielle
- un certain enclavement
- une offre commerciale de proximité inexistante en cœur de quartier
- pas de pôle enfance et manque de places pour les enfants dans les écoles
- pas de terrain de sport ou de jeux pour enfants.
- obstruction de la vue de la cathédrale de Chartres

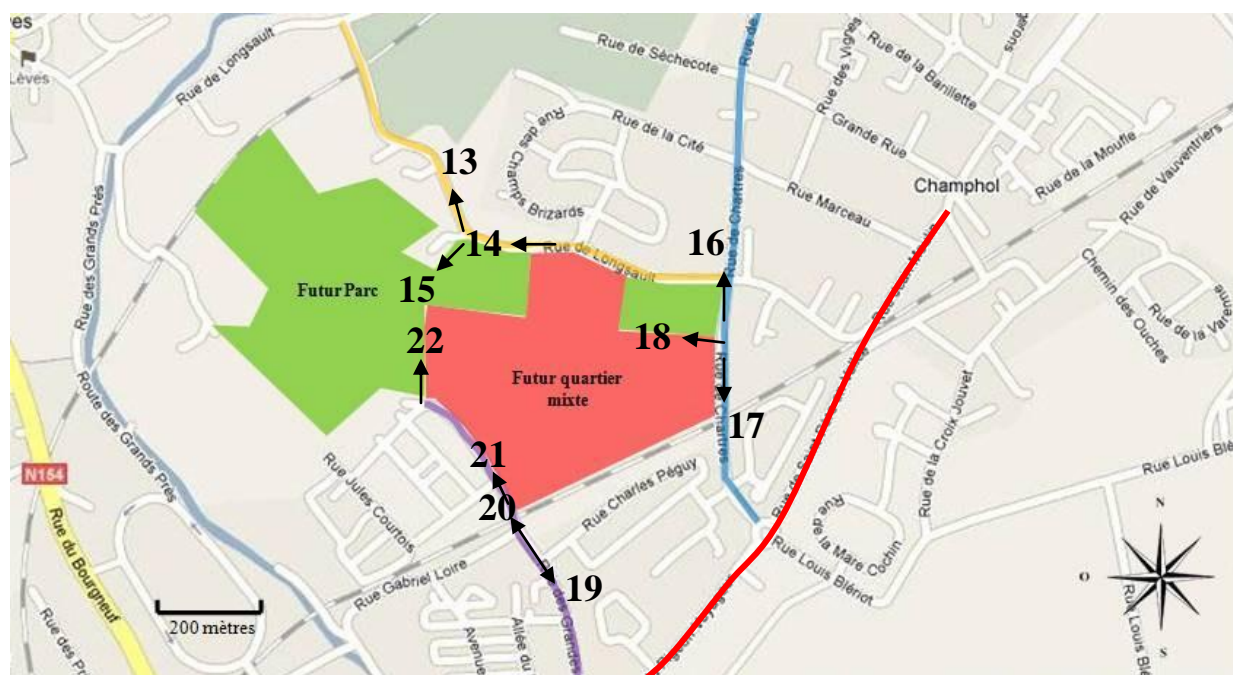
Les quartiers de Lèves, Champhol et Chartres ont peu de liens entre eux et échangent peu en termes de population et d'activités. Cela peut s'expliquer par un manque de concertation sur le plan urbain de ces communes.

2.6. Les voiries et transports

2.6.1. Les voiries autour du quartier

La future **ZAC** est bordée par 3 rues principales : la rue de Longsault (en jaune sur la figure n°12), la rue de Chartres (en bleu) et la rue des Grandes Plantes (en violet).

Il est important d'étudier ces rues de plus près (largeur, flux de circulation) afin de relever leurs atouts et contraintes et afin de repérer où se feront les branchements des voies de dessertes du quartier.



→ **13** : Positionnement et direction de la photo n°13

Figure 12: Les rues principales bordant la future ZAC et direction des photos (Google Mapp, 2010 et C.R)

La rue de Longsault :

Etat des lieux :

La rue de Longsault permet de relier Champhol à Lèves. C'est une voie assez étroite à l'origine réservée au seul flux de va-et-vient des habitants de ces deux communes (cf. figure n°13 et 14 p. 30).



Figure 13 : Rue de Longsault entrée de Lèves
(Google Mapp, 2009)



Figure 14 : Rue de Longsault direction Lèves
(Google Mapp, 2009)

Or cette rue avec un flux de passage journalier d'environ 4500 voitures est en fait bien plus utilisée que ce qui avait été prévu car elle est régulièrement empruntée par les habitants de Chartres travaillant à Dreux qui veulent éviter le centre-ville chartrain.

Analyse :

La rue de Longsault qui relie les communes de Champhol et de Lèves permet de contourner le centre-ville de Chartres. Cependant des modifications doivent être réalisées pour cette petite rue devenue surchargée, bruyante et dangereuse. Une déviation légère a été envisagée, elle aurait joint le bout de rocade à l'est à la D906 puis à la D154, en passant par Saint-Prest (commune au nord de Champhol) (cf. figure n°1 p. 7). Mais ce projet a été, et l'est encore, refusé car la déviation passerait à 400 m du collège de Saint-Prest.

La rue de Longsault offre une voie d'accès au futur quartier (cf. figure n°15), qu'il faudra aménager.



Figure 15 : Entrée du chemin de terre piéton,
direction le quartier des Hauts Saumons (C.R, 2010).

La rue de Chartres :

Etat des lieux :

Cette rue relie le centre ville de Champhol à la voie principale entre Champhol et Chartres (en rouge sur la figure n°12 p. 29). Elle traverse la voie ferroviaire Chartres – Gallardon, aujourd'hui désaffectée, par le biais d'un pont assez étroit comme à son image (cf. figures n°16 et 17). Le trafic routier n'y est pas surchargé.



Figure 16 : Rue de Chartres, direction Champhol
(Google Mapp, 2009)



Figure 17 : Rue de Chartres, direction Chartres
(Google Mapp, 2009)

Analyse :

Cette rue ne présente pas de problèmes de circulation. Par conséquent, la connexion de la rue de Chartres au futur quartier devrait se faire sans encombre (cf. figure n°18).



Figure 18: Voie d'accès au futur quartier (Google Mapp, 2009).

La rue des Grandes Plantes :

Etat des lieux :

Cette rue relie le quartier des Hauts Saumons à celui de Bel Air et accède à la voie principale de Champhol (cf. figure n°19). Le pont qui permet de franchir la voie ferrée est récent et est également assez étroit (cf. figure n°20). Les voitures circulant sur ce pont ont tendance à rouler trop vite et menacent gravement la sécurité des habitants des Hauts Saumons (cf. figure 21 et 22).



Figure 19 : Direction le quartier de Bel Air
(Google Mapp, 2009)



Figure 20 : Direction le quartier des Hauts Saumons
(Google Mapp, 2009)

Analyse :

Les problèmes de la dangerosité de la circulation de cette route devront être résolus.

Le chemin de terre au bout de la rue des Grandes Plantes pourra être l'une des voies d'accès au quartier et au parc. Il rejoint l'impasse de la rue de Longsault à l'entrée de Lèves (cf. figures n°15 p 30 et n°22).



Figure 21: Entrée du quartier des Hauts Saumons
(Google Mapp, 2009)



Figure 22 : Future voie d'accès du quartier
(C.R, 2010).

2.6.2. Le réseau de transport en commun

Etat des lieux :

Le réseau de transport en commun, baptisé « FILIBUS », est principalement exploité par la société Chartres Mobilité, sous l'autorité du Syndicat Mixte de Transports Urbains du bassin chartrain. Ce syndicat réunit Chartres Métropole, les communautés de communes de l'Orée de Chartres, du Val de l'Eure et du Bois Gueslin, ainsi que quelques communes indépendantes, ce qui représente environ 120 000 habitants. Le Syndicat Mixte de Transports Urbains du bassin chartrain, créé en 2007 sous l'impulsion de Chartres métropole, a été constitué dans le but d'offrir un service de transports urbains et périurbains amélioré aux habitants avec des véhicules neufs, plus propres et accessibles à tous.

La future **ZAC** pourra être desservie par la ligne de bus n° 2 en direction de La Moufle (cf. figure n°23).

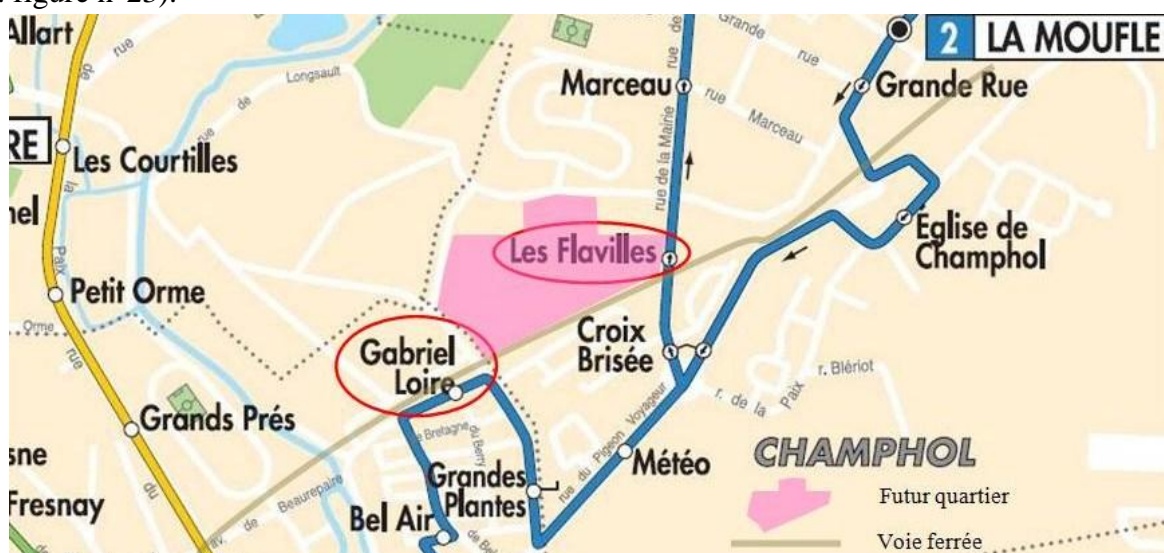


Figure 23 : Trajet du bus n°2 dans Champhol et arrêts de bus les plus proches du futur quartier (Filibus, 2009 et C.R.).

Analyse :

La figure n°23, montre que le futur quartier bénéficie de la présence de 2 arrêts de bus : Les Flavilles et Gabriel Loire. Il n'y aura donc pas de procédures de modification du parcours de la ligne à effectuer.

Avec ses 32 voyages quotidiens en semaine scolaire et ses 19 trajets le samedi le choix des horaires est varié mais on peut regretter l'absence de bus le soir après 20 heures et le dimanche.

2.6.3. La ligne de chemin de fer Chartres - Gallardons : une nouvelle vie pour la voie ferrée désaffectée ?

Etat des lieux :

La ligne de chemin de fer Chartres – Paris passant par Gallardon fût construite au début du XX^e siècle. Malgré une construction qui dura 24 ans, celle-ci ne fût ouverte au trafic que pendant 9 années de 1930 à 1939. Champhol posséda sa gare sur cette ligne. Cette ligne appartenant à la compagnie des chemins de fer de France avait pour objectif de relier Niort à Paris jusqu'à Chartres, mais n'a jamais été terminée car jugée économiquement non viable. La section Chartres – Gallardon à été très utilisée dans les années 70-80 par des trains de matériaux destinés aux chantiers automobiles, tandis que la section Chartres - Coltainville fût la dernière exploitée par la SNCF pour desservir l'embranchement Primagaz (cette desserte s'est arrêtée fin 2007) (**Wikipédia, 2010**).

Chartres Métropole a pour projet de réutiliser la section Chartres – Gallardon, en partenariat avec la SNCF, avec un système de tram-train qui permettrait de desservir 8 communes, dont Champhol, entre ces deux villes. De même plusieurs stations de desserte sont en projet dont une au quartier de Bel Air.

Analyse :

Ce projet offrirait au futur quartier une nouvelle opportunité de mobilité.

2.6.4. Le plan vert

Etat des lieux :

La partie de la vallée de l'Eure qui traverse l'agglomération fait l'objet d'un plan d'aménagement conduit par Chartres Métropole : le Plan Vert. Ce document opérationnel propose aux habitants de l'agglomération des espaces de détente et de loisirs (coulées vertes ou parc urbains) reliés entre eux par des cheminements cyclables et piétonniers continus (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**). A titre d'exemple, en 2009, Chartres Métropole a mis en place une passerelle au dessus de l'Eure pour faire la liaison entre les pistes cyclables et piétonnes de Lèves (aménagées en 2007) et celles de Champhol (aménagées 2009-2010). Ce sont ainsi près de 400 mètres de chemins séparés piétons/cyclistes ou mixtes qui ont été réalisés ainsi qu'un petit parking dont le coût représente environ 560 000 € à la charge de la communauté d'agglomération (**Chartres métropole n°36, 2010**) (cf. figure n° 24 page suivante).

Création d'une Zone d'Aménagement Concertée (quartier résidentiel et parc paysager) sur les communes de Champhol et de Lèves, dans le Communauté d'Agglomération de Chartres (28).

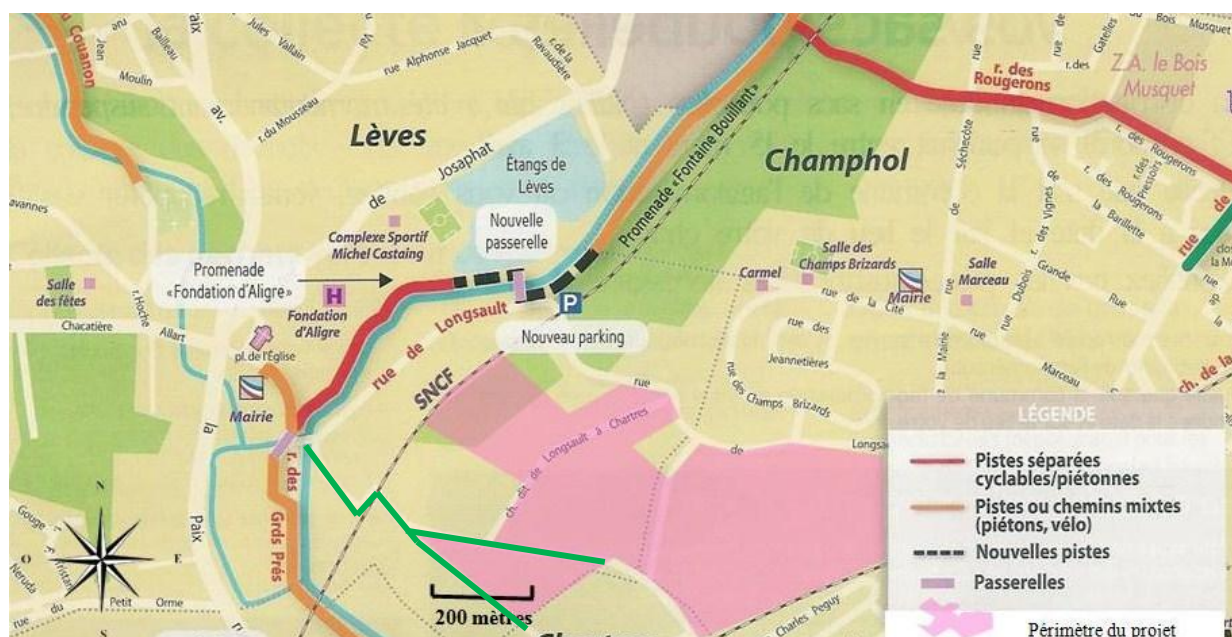


Figure 24 : Plan vert à Lèves et à Champhol (Chartres Métropole, n°36, 2010 et C.R)

Analyse :

Ce Plan Vert offrira aux futurs habitants du quartier une occupation dominicale. Ils pourront rejoindre les pistes cyclables et sentiers pédestres de Lèves, en toute sécurité, par le biais des sentiers surlignés en vert sur la figure n°24.

2.7. Les réseaux d'eau, de gaz et d'électricité

Etat des lieux :

Les champs des Flavilles ne sont pas viables du point de vue des réseaux d'eau (amenée d'eau potable, évacuation des eaux usées ménagères et eaux pluviales), de gaz et d'électricité.

Analyse :

Il faudra donc que le futur quartier soit relié soit par les champs Brizards, soit par les Hauts Saumons, ce qui entrainera des coûts supplémentaires. D'après le Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) de Champhol, « les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate **ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.** »

2.8. Le cadre de vie

Etat des lieux du paysage :

Situé sur un plateau à 150 mètres d'altitudes le paysage du site est essentiellement agricole, enclavé par des quartiers résidentiels au nord, au sud et à l'est.

D'une surface de 32 ha environ, il donne néanmoins l'impression d'être à la campagne et non en frange périurbaine. A l'Ouest, côté Lèves, le paysage est beaucoup plus boisé avec des massifs de 1 à 8 ha et pour la plupart privés, mais peu haut (environ 15 mètres). Les champs des Messavards sont segmentés par des bosquets, qui étaient d'anciens vergers, et donnent un certain charme au site. A l'inverse les champs des Flavilles sont entièrement nus.

Etat des lieux de l'environnement naturel :

L'environnement naturel du projet n'est pas exceptionnel (il n'y a pas d'espèces qui soient identifiées comme étant remarquables). L'endroit ne comporte pas d'espaces protégés tels que les sites Natura 2000, les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), les ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire), les Parcs Naturels Régionaux etc. Etant majoritairement agricole le site présente une biodiversité plutôt faible. En revanche les espaces boisés présentent une assez bonne diversité d'espèces communes : aubépine, églantier, charme, érable plane, saule marsault, ronces, clématite etc. due à un non entretien des bois et à la colonisation des espèces venant des bosquets.

Analyse :

Bien que le paysage et l'environnement naturel ne soient pas exceptionnels, ceux-ci offrent aux habitants un cadre de vie rurale très apprécié qu'il faudra conserver.

2.9. Conclusion du diagnostic

Ce diagnostic thématique et non exhaustif des différents éléments composant le territoire de ce projet a permis d'en définir ses forces et ses faiblesses (cf. tableau n°3) et permettra d'en déterminer les enjeux (cf. partie 3 : les enjeux du projet p. 34).

Tableau 3 : Atouts et faiblesses du territoire du projet (C.R).

	Atouts (+)	Faiblesses (-)
Localisation	Terrain situé à 3 km du centre ville de Chartres et pourtant à la périphérie dans un cadre plus rural.	
Le foncier		Une maîtrise du foncier qui sera difficile dû : <ul style="list-style-type: none">- à la rareté des terres agricoles libres à la vente- à la forte concurrence- au manque de réserve foncière- à la bonne qualité agronomique des terres du projet (les exploitants seront plus réticents à céder leurs terres).

Le sol	Un sol stable capable de supporter des constructions sur le long terme.	Un sol de nature argileuse qui garde l'eau, il y aura donc besoin de drains.
		Une certaine probabilité de retrouver des vestiges archéologiques.
Le logement	Champhol = une commune dynamique et attractive (solde résidentiel largement positif).	Une spécialisation du parc immobilier vers des pavillons individuels privés consommateurs d'espace.
		Une offre qui ne répond pas à toute la demande de la Communauté: manque de logements sociaux, de logements en collectifs et de logements individuels groupés et de logements destinés à la location.
		Des quartiers voisins ayant une mono-fonctionnalité résidentielle.
Les équipements et services	Champhol = une commune ayant les principaux équipements et services dont la population a besoin.	Besoins de quelques services et équipements à l'intérieur des quartiers : jeux pour enfants, espace vert, boucherie, bar-restaurant.
		Pas de projets d'équipement ou de services en commun pour les 3 communes de Champhol, Lèves et Chartres.
Cadre de vie	Cadre de vie à la fois rural et urbain très apprécié et à protéger	
Dessertes	Un quartier très bien desservi : - au niveau des routes - au niveau du transport urbain collectif - au niveau des liaisons douces (sentiers pédestres et pistes cyclable, du côté de Lèves seulement).	Des voiries déjà ou proche d'être saturées, du à leur étroitesse.
Viabilisation	Une viabilisation du terrain qui ne devrait pas poser de problèmes.	Un quartier non viable au niveau des réseaux d'eau, d'électricité et de gaz.

Les cases encadrées en rouge sont les conclusions d'analyse dont seront tirés les enjeux suivants.

3. Les enjeux du projet

3.1. Adapter l'offre de logement à la demande des ménages

Comme il a déjà été écrit dans la partie « 2. Etat des lieux et analyse de l'environnement du projet – 2.3.1. Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres » p. 13, l'agglomération chartreuse est sujette à des dysfonctionnements concernant la répartition du logement (en termes de types de logements et de statut d'occupation, expliqués plus bas). Ces dysfonctionnement ont tendance à spécialiser les communes en terme de Catégorie Socio Professionnelles (**CSP**) et à provoquer la fuite de certains ménages vers la périphérie de l'agglomération voir les grandes villes autour de Chartres. Il s'agit surtout des jeunes ménages jeunes ménages avec enfants **de CSP « = »** ou **« - »** ou de jeunes ménages d'une ou 2 personnes, essentiellement composés de jeunes décohabitants ou de jeunes travailleurs.

Afin de renverser la tendance, le premier enjeu du projet sera donc d'adapter l'offre de logement à la demande. « Les logements doivent d'avantage correspondre et répondre aux attentes et à la diversité de la population locale, diversité en termes de classe d'âge, de structure des ménages, de composition des familles, et de catégories socioprofessionnelles ...» (**Syndicat Mixte d'Etude et de Valorisation, 2006**).

Cela signifie que l'offre doit être suffisante et diversifiée :

- au niveau du **statut d'occupation** : locatif social, privé ou bien logements intermédiaires tels que le privé locatif ou le social en accès à la propriété,
- au niveau du **type d'occupation** : petits collectifs, maisons individuelles avec jardin ou bien un type d'habitat alternatif comme les maisons individuelles groupés (ex : maisons mitoyenne),
- au niveau de la **typologie de l'habitat** (taille de l'habitation et nombre de pièces).

3.2. Maîtriser l'étalement urbain : un quartier dense mais de qualité

Le deuxième enjeu de la future **ZAC** sera de promouvoir des formes urbaines plus économes en surface pour protéger les espaces agricoles.

Extrait du **SCOT** (chapitre 112) : « **Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation** dans les Plan d'Occupation des Sols (POS), les **PLU** et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de **PLU** facilitant la division des parcelles, **recours à des typologies d'habitat plus denses**,

restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. »

Le projet est situé sur une zone 1AU (zone d'urbanisation future à court terme, à dominante d'habitat), ce qui signifie que la commune de Champhol aura déjà étudié « toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain » demandé par le **PLH** en 2008 avant de le mettre en place. Afin de répondre aux objectifs du **SCOT**, des efforts de densification de l'habitat devront être faits, en favorisant par exemple les petits collectifs et les logements individuels groupés mais de qualité esthétique et technique (longue durée de vie, basse consommation d'énergie, matériaux respectueux envers la santé humaine et l'environnement). Les maisons individuelles groupées et pavillons devront avoir de petits terrains (respectivement 200 m² et 500 m² environ).

3.3. Créer une centralité et une mixité fonctionnelle

Autre enjeu, pour être attractif et vivant un quartier doit répondre à certains critères de localisation qui prennent aujourd'hui une importance déterminante selon le profil des ménages : recherche d'une école de qualité par les parents, commerces de proximité et services de santé pour les personnes âgées, proximité des lieux d'animation pour les jeunes, transports en commun pour les personnes les plus captives etc. Ces services et équipements offrent une vraie mixité fonctionnelle et permettent de fédérer les quartiers voisins autour de cette nouvelle centralité.

3.4. Concevoir un quartier écologique³

Au-delà de la mode, le respect de l'environnement doit se faire pour des raisons éthiques et dans un souci de préservation du patrimoine naturel dans l'intérêt de tous. Ce quartier aura donc pour enjeu d'être écologique sans avoir pour autant à répondre aux exigences strictes du label éco-quartier.

3.5. Aménager un parc paysager fédérateur sur Lèves

Les trois communes de Lèves, Champhol et Chartres sont séparées par un espace agricole d'environ 32 ha, pour lequel elles n'ont jamais pu trouver de projet en commun. Ceci peut s'expliquer par leurs divergences politiques. Le parc paysager qui se trouve essentiellement sur Lèves aura donc pour enjeux de fédérer la population de ces trois communes si proches et pourtant si différentes. Les trois communes semblent intéressées par ce projet.

³ D'après le dictionnaire encyclopédique LAROUSSE, 1998 : « relatif à l'écologisme. » « L'écologisme est un courant de pensée tendant au respect des équilibres naturels, à la protection de l'environnement... »

3.6. Adapter les voiries au nouveau flux

Le nouveau quartier, qui s'établira sur une surface d'environ 13 ha, engendrera forcément des modifications dans le tracé des voiries pour répondre au nouveau flux de voitures plus important. L'enjeu sera de répondre à cette nouvelle demande tout en assurant la sécurité des habitants alentours et en modifiant au minimum les voiries actuelles.

3.7. Protéger l'environnement et le monde agricole

L'enjeu du projet sera également de permettre la construction du quartier tout en laissant intacte une partie des terres agricoles, terres qui sont de plus en plus rares face à la pression foncière. De même, la biodiversité y étant faible et relativement commune, les éléments les plus intéressants pour la vie faunistique et floristique devront être conservés.

4. Les propositions d'aménagement pour répondre aux enjeux

4.1. Présentation du site d'aujourd'hui

Actuellement le site du projet est essentiellement marqué par le monde agricole et les bois. La figure ci-dessous montre son organisation (cf. figure n°25).

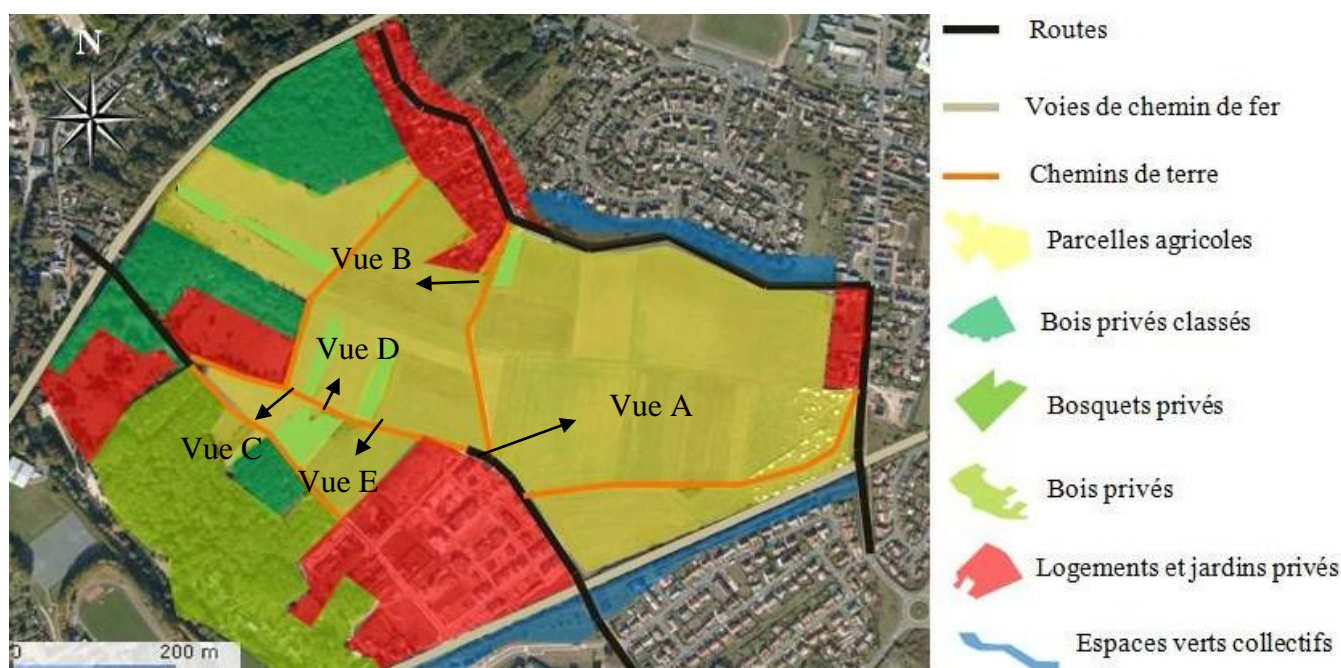


Figure 25 : Organisation actuelle du site de la future ZAC et orientation des vues des photos. (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R.).

Les aménagements porteront surtout sur les parcelles agricoles et sur les chemins de terre.

Photos de la zone à aménager :



Figure 26 : Vue A (C.R, 2010)



Figure 27: Vue B (C.R, 2010)



Figure 28 : Vue C (C.R, 2010)



Figure 29 : Vue D (C.R, 2010)



Figure 30 : Vue E (C.R, 2010)

4.2. Présentation des documents graphique des PLU de Champhol et de Lèves

Le Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants. Il est constitué du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) (cf. annexes n°6 p. X et 7 p. XII), des orientations particulières d'aménagement, du règlement et du document graphique du règlement (cf. annexes 8 p. XIV et 9 p. XXXI). Ce dernier divise le territoire de la commune en plusieurs zones, ce qui permet de savoir à quel règlement particulier une zone est soumise, mais aussi de connaître son rôle actuel ou à venir (cf. figure n° 31 et 32 page suivante). Quant au règlement, il décrit pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables et cadre par conséquent les orientations d'aménagement.

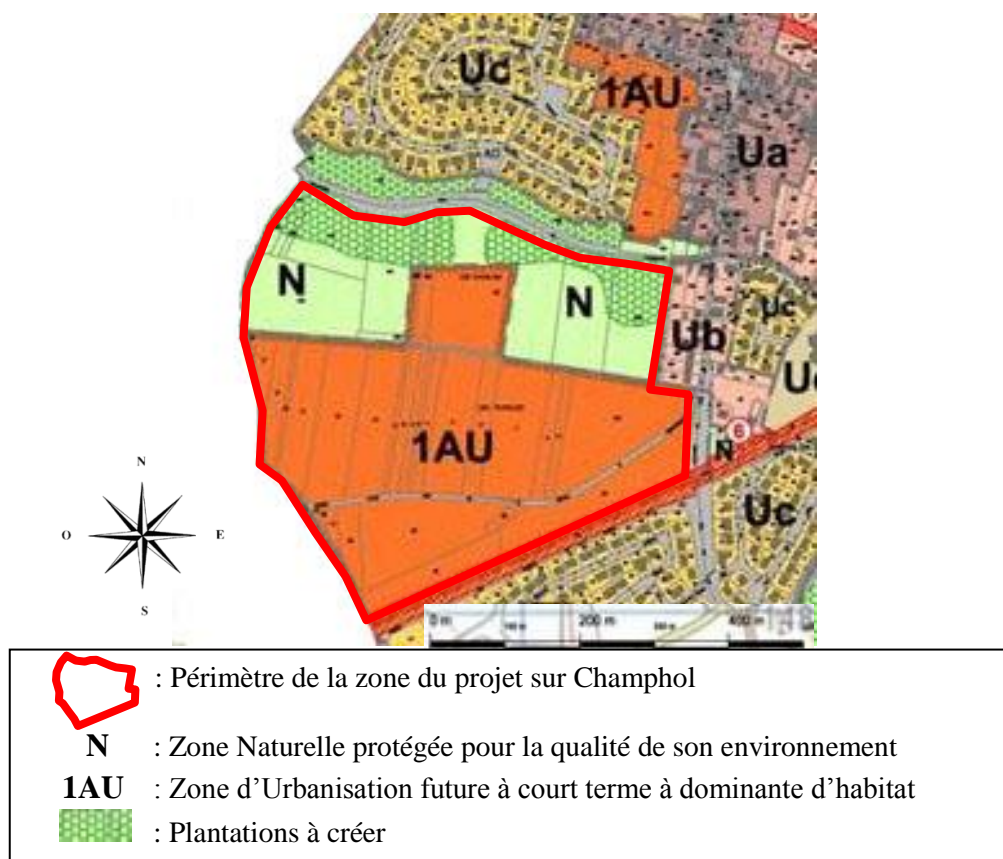


Figure 31 : Document graphique du PLU de Champhol (Champhol, 2009 et C.R)

- La phase de réalisation :

La **SEML** devra ensuite constituer un dossier de réalisation qui sera approuvé par son organe délibérant. Ce dossier comprend : le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le programme local des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financements et les modifications) apporter éventuellement à l'étude d'impact. Le programme des équipements publics doit être accompagné de l'accord des collectivités et autres maîtres d'ouvrage publics qui se prononcent sur le principe de la réalisation ces équipements et de leur participation au financement. Enfin, le dossier contiendra des annexes techniques telles que le plan des réseaux, le cahier des charges des cessions de terrain ... (**Wikipédia, 2010**).

Les communes qui prévoient déléguer leur projet à la SEM, élaborent auparavant un cahier des charges ou elles expriment leurs besoins et leurs spécifications concernant les aménagements souhaités. Les directives présentées ci-dessous pourraient faire partie d'un cahier des charges rédigé par les communes de Champhol et de Lèves et affecté à Chartres Développement Immobiliers.

4.4. La création du quartier

Comme il est montré sur le document graphique du **PLU** de Champhol (cf. figure n°31 p. 32) ou sur le **PADD** (cf. annexe n°6 p X), la zone 1AU est une zone prévue pour une urbanisation à dominante résidentielle et à court terme. Un quartier résidentiel y sera donc construit.

Avant tous travaux celui-ci devra néanmoins être soumis à permis d'aménager (cf. annexe n° : **Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**).

4.4.1. Programmation du quartier

4.4.1.1. Un quartier ayant une mixité sociale

Comme il déjà été écrit dans la partie « 2. Etat des lieux et analyse de l'environnement du projet – 2.3.1. Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres », actuellement la demande porte plus sur de l'habitat individuel groupé ou non, en locatif privé. Or à l'échelle de la commune de Champhol, la politique d'attraction des ménages avec de jeunes enfants pour remplir les écoles, a pour effet de favoriser plutôt la construction de pavillons individuels. Afin de respecter la mixité sociale demandée par la loi **SRU**, il faudra donc encourager le logement social ainsi que le privé locatif et le social en accès à la propriété. De même, il faudra d'avantage construire des habitations en collectif dont de grands appartements, et des maisons individuelles groupées, dont de petits logements.

Afin de répondre au premier enjeu : adapter l'offre de logement à la demande des ménages, et de répondre à celui du **SCOT**, concernant la mixité sociale des quartiers les prévisions sont les suivantes (cf. tableaux n°4, 5 et 6) :

Tableau 4 : Prévisions de répartition des habitats en fonction du type d'habitation (C.R).

Type d'occupation	Logements en collectif	Logements en individuel groupés	Logements en individuel
Répartition des habitats en fonction du type d'occupation	1/3	1/3	1/3

Le premier type d'occupation (logements en collectif) n'est pas le plus demandé mais il est celui qui économise le plus de surface. Quant aux deux derniers types d'occupation, ils restent très demandés. C'est donc pour ces raisons différentes que la répartition des habitats en fonction des types d'occupation sera égale, chacun ayant autant d'importance que l'autre. **Ces chiffres peuvent être modulables en fonction de la situation, mais le raisonnement concernant la répartition des logements doit rester le même.**

Tableau 5 : Prévisions de répartition des habitats en fonction du mode d'occupation, en pourcentage (C.R).

Mode d'occupation social/privé	Social		Privé	
Mode d'occupation locatif/en accession	Locatif	En accession	Locatif	En accession
Répartition des habitats en fonction du mode d'occupation	25%	10%	20%	45%
Total	35%		65%	

D'après les dispositions générales du **PLU** de Champhol, Article 4 – Servitudes de mixité sociale, sur l'ensemble des zones 1AU, la servitude de mixité sociale consiste à affecter au minimum 25% de logements locatifs sociaux dans chaque programme de logements. Dans le secteur social, les logements en locatif seront plus importants que ceux destinés à l'accession, car la plupart des ménages y ayant accès ont des moyens financiers limités. A l'inverse, dans le secteur privé les ménages sont en général plus aisés, d'où une part destinée à l'accession plus grande que celle du locatif. **Ces chiffres peuvent être modulables en fonction de la situation, mais le raisonnement concernant la répartition des logements doit rester le même.**

Tableau 6 : Prévisions de répartitions des habitats en fonction du type de logement, en pourcentage (C.R).

Classification des logements	F1	F2	F3	F4	F5
Répartition des habitats en fonction des types de logements	10%	20%	25%	30%	15%

Les étudiants manquent de petits studios mais l'essentiel des écoles universitaires se trouvent à Chartres, c'est pourquoi seulement 10% de F1 sont prévus. Les jeunes ménages de 1 ou 2 personnes manquent également de petits logements c'est pourquoi 30% du parc de logement leur est réservé (F1 et F2 compris). En effets ceux-ci représentent 64,2% des ménages de l'agglomération et les logements d'une et de deux pièces ne représentent que 21,5% du parc. Le F3 et les F4 restent les plus demandés, ils représenteront donc 55% du parc de logement. Enfin, il ne faut pas négliger les grandes familles pour lesquelles 15% des logements seront en F5. **Ces chiffres peuvent être modulables en fonction de la situation, mais le raisonnement concernant la répartition des logements doit rester le même.**

4.4.1.2. Un quartier dense mais de qualité

Afin de respecter l'objectif de concentration de l'habitat et donc de la maîtrise de la consommation de l'espace, le **SCOT** de l'agglomération chartraine demande une densité moyenne de 25 logements par ha en individuel et 70 logements par ha en petit collectif. Le site représente une surface d'environ 13 ha. Deux hectares seront destinés aux petits collectifs, ce qui représente **140** logements ($2 \times 70 = 140$), tandis que les 11 autres ha seront destinés au logement en individuel, ce qui représente environ 280 logements ($11 \times 25 = 275$), dont **138** en individuel groupés ($275/2 = 137,5$). L'objectif des 1/3 de logements par type d'occupation est donc à peu près atteint. **Au total, le quartier comportera donc environ 420 logements, à l'horizon 2020.** Cette quantité de logements proposés peut paraître excessive dans un premier temps, mais ce n'est pas le cas car l'agglomération chartraine est en déficit de logements et que les objectifs du **SCOT** de 650 logements par an ne sont pas atteints. De plus la construction de ces 420 logements se fera par tranches successives.

Concernant la hauteur des maisons et des collectifs :

D'après le **PLU** de Champhol **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** : « La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit ». Cet article stipule également qu'« aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles) ». Cela signifie que les petits collectifs seront l'équivalent de R+3 avec deux

niveaux avec des murs droits et un niveau avec des murs pentus, car les combles sont aménageables en logements. Il y a aura donc, par exemple, 10 petits collectifs de 14 logements chacun, soit 5 logements au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 4 logements dans les combles, mais cela peut être modulable. Cette règle vient de la nécessité de ne pas obstruer la vue de la cathédrale de Chartres des divers quartiers voisins.

Concernant l'espace à libérer pour les parkings des petits collectifs :

Le PLU de Champhol prévoit dans son article 12 - STATIONNEMENT:

- 2 places de stationnement par logement sur la propriété pour les constructions à usage d'**habitation**
- 1 place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'**habitation financée avec un prêt aidé de l'État soit les logements sociaux**.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 3,75 m². 140 logements seront en collectifs, dont près de 50% seront des logements sociaux (soit 70). Il faudra donc prévoir 210 (3x70 = 210) places de stationnement, ce qui représente une surface d'environ 800 m² (210 x 3,75 = 787) soit 80 m² de parking par collectif.

Concernant la qualité des bâtiments :

Cependant les logements seront de qualité d'un point de vue esthétique et matériel. La **SEML** fera appel à des architectes afin d'avoir une diversité et une originalité des bâtiments donnant une véritable identité au quartier, au contraire des promoteurs privés qui ont tendance à uniformiser les logements. Mais ils devront respecter l'article 11 – ASPECT EXTERIEUR du **PLU**. Les matériaux utilisés pour la construction seront écologiques et respectueux de la santé humaine.

4.4.1.3. Un quartier ayant une mixité fonctionnelle

Afin de respecter l'objectif de mixité fonctionnelle du quartier, un place d'environ 60 x 60 mètres sera réservée aux services et commerces proximité et aux associations. Les services souhaités sont ceux de la profession libérale (médecins, infirmiers etc.) et les commerces dont les habitants de ce quartier, et ceux des quartiers voisins, ont besoin sont : un bar à thèmes, une boucherie-charcuterie, une boulangerie-pâtisserie. En revanche il n'y aura pas nécessité d'avoir une superette car Champhol possède déjà un Intermarché à un peu moins de 2 km des Champs Brizards. De même un pole enfance sera déjà développé dans le quartier de Bel Air. Cette place devra pouvoir accueillir des événements tels que des concerts, des expositions ou des marchés ... D'une surface d'environ 0,36 ha elle prendra la place d'environ 9 logements individuels (0,36 x 25 = 9). **Au final le quartier comportera donc environ 410 logements, à l'horizon 2018, avec 137 logements collectifs, 137 logements individuels groupés et 136 logements individuels non groupés.**

4.4.1.4. Un quartier écologique

Le quartier devra également être le plus écologique possible dans un souci de développement durable. Cela signifie que le bien être de ses habitants devra également permettre le respect de l'environnement et un développement économique (les trois piliers du développement durable). Cependant il n'aura pas la prétention d'être un éco-quartier, car un tel projet est déjà d'actualité à 500 à l'ouest des Flavilles à Chartres.

Afin de répondre à cet enjeu, quelques points seront abordés :

- *L'utilisation de matériaux écologiques et respectueux de la santé humaine*

Pour la construction des bâtiments (isolation, toiture, revêtement), les architectes intégreront des matériaux traditionnels (bois, terre cuite pour les briques ou les tuiles, chaux, plâtre, pierres, paille, chanvre etc.) ainsi que des matériaux issus du recyclage (ouate de cellulose, laine de coton, déchets issus des chantiers de maçonnerie : gravas, plastiques etc.) à condition que ceux-ci n'aient pas été traités par des produits chimiques nocifs pour la santé : pesticides, vernis, peintures etc.

- *Des Bâtiments Basse Consommation en énergie (BBC).*

Un **BBC** est un bâtiment qui est très bien isolé et qui utilise des moyens de chauffage peu consommateurs en énergie comme les pompes à chaleur ou le bois. Les buts sont de limiter les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser la demande en électricité, de réduire la facture énergétique des ménages et de contribuer à l'indépendance énergétique nationale.

Un bâtiment porte ce label si sa consommation en énergie ne dépasse pas une valeur fixée par une norme officielle française créée par l'Arrêté du 8 mai 2007. Les consommations prises en compte dans le calcul concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage et de ventilation. La surface prise en compte est la Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON). Le calcul est corrigé selon un coefficient de rigueur climatique et l'altitude du bâtiment ([Wikipédia, 2010](#)).

Quoi qu'il en soit la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005) qui s'applique à tous les bâtiments neufs résidentiels impose à peu près les mêmes obligations. Elle est définie par les articles L.111-9, R.111-6 et R.111-20 du Code de la construction et de l'habitation et leurs arrêtés d'application.

Pour répondre à la réglementation, les logements devront :

- Etre bien isolés au niveau des toitures, du sol, des murs, des portes et des parois vitrées, sans discontinuité, afin de limiter les déperditions thermiques.

- Bénéficier d'une ventilation. Si le renouvellement d'air doit être suffisant du point de vue de l'hygiène, il doit en revanche être minimal pour limiter les déperditions thermiques. Les Ventilations Mécaniques Contrôlées (VMC) double flux avec échangeur sont idéales car elles permettent, en plus de renouveler l'air du bâtiment, de récupérer la chaleur (en hiver) ou la fraîcheur (en été) contenue dans l'air évacué du logement et de le fournir à l'air entrant. Elle permet donc d'éviter le gâchis d'énergie pour le chauffage ou la climatisation. Le double flux avec échangeur permet l'échange de chaleur entre les deux circuits d'air.
- Etre traversant côtés est/ouest, afin de favoriser le chauffage passif de la maison ou son rafraîchissement par les courants d'air.
- Utiliser des moyens de chauffage courants dans la région, peu chers et peu consommateurs d'énergie (**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 2006**).

- La gestion des déchets

- récupération et recyclage des déchets de chantier :

La récupération et le recyclage des déchets seront effectués lors du chantier du quartier.

- le tri sélectif

Afin de permettre le bon recyclage des déchets ménagers il y aura 4 types de conteneurs :

- Conteneur à ordures ménagères non recyclables (couleur noire)
- Conteneur à verres (couleur verte)
- Conteneur à papiers et emballages en cartons (couleur bleue)
- Conteneur à bouteilles et flacons en plastiques (couleur jaune)

Les conteneurs seront enterrés (cf. figure n°33) et seront en points d'apport collectif. Le nombre de conteneurs dépend du nombre d'habitants dans le quartier et de la fréquence des collectes, qui relève de la compétence de la commune.



Figure 33 : Exemple de conteneur enterré, à ordures ménagères non recyclables, au quartier des Hauts Saumons (C.R, 2010).

Dans ce quartier il y a aura environ 800 habitants ($410 \times 2 = 820$). Sachant que chaque habitant produit en moyenne 3 m^3 d'ordures ménagères par an soit $0,057 \text{ m}^3$ par semaine ($3/53 = 0,057$), il y aura donc environ 47 m^3 ($820 \times 0,057 = 46,7$) d'ordures ménagères à évacuer chaque semaine. Sachant que à Champhol les levées concernant les ordures ménagères passent 2 fois par semaine et sachant que les conteneurs feront 3 m^3 , il faudra au minimum 8 conteneurs ($47 / (2 \times 3) = 7,79$) à ordures ménagères pour le quartier.

Concernant les petits collectifs, ils auront en plus un local à poubelles.

Quant aux autres conteneurs (déchets recyclables), ils devront également être nombreux car les personnes ne font pas l'effort du tri, s'ils ont trop de distance à marcher pour atteindre le point d'apport.

- La gestion des eaux pluviales

- La récupération des eaux de pluie sur les toitures :

Les petits collectifs posséderont un système de récupération des eaux de pluviales par des cuves enterrées. Ce système servira à réduire la consommation en eau potable, ressource de précieuse et de plus en chère. Mise à part le fait que l'eau de pluie soit gratuite, elle n'a pas besoin d'être purifiée de par ses caractéristiques chimiques et ne pose pas de problème de transport (**OUESLATI, 2009**). Cette eau pourra être utilisée pour arroser les espaces verts, pour alimenter les toilettes et les machines à laver, pour laver les voiries etc. (cf. figure n°34).

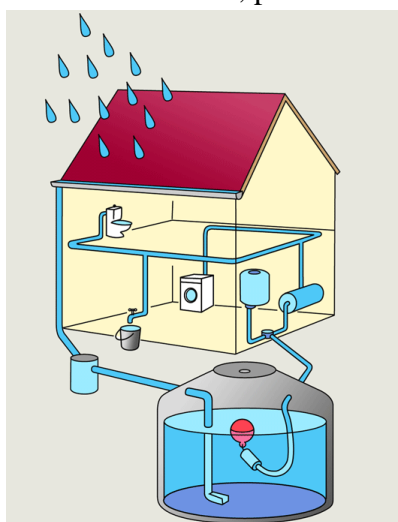


Figure 34 : Exemple de système de récupération des eaux de pluie d'une maison (Haut-Jura Energies).

- la récupération des eaux ruisselant sur le sol :

La récupération des eaux ruisselant au sol se fera par un système de réseau de noues, fossés peu profonds et larges, traversant le quartier (cf. figures n°35 et 36).



Figure 35 : Exemple de noues paysagères traversant un quartier de Lille (Lillemétropole.fr, 2007).

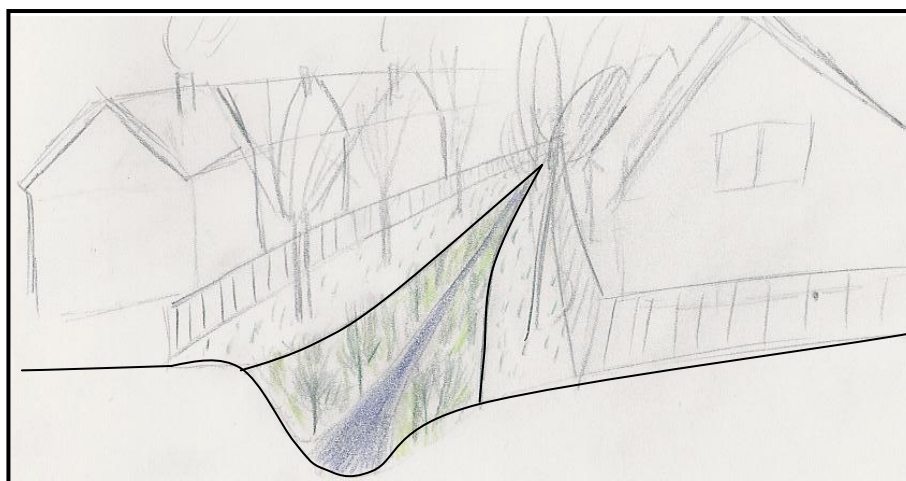


Figure 36 : Schéma d'une noue séparant deux rangs de maisons (C.R, 2010)

Ces noues déboucheront sur un bassin de rétention aménagé en mare artificielle, au point d'altitude le plus bas. Cette mare sera végétalisée par des espèces de milieux humides telles que les massettes, les petits joncs, les roseaux etc. Ces plantes purifieront l'eau mais auront aussi un rôle de régulation du niveau d'eau. Outre leur aspect esthétique, les noues et le bassin de rétention des eaux pluviales auront un rôle de réserve biologique de la faune et de la flore associés aux milieux humides (espèces de plus en plus rares en raison de la destruction massive des zones humides au profit de l'urbanisation).

- L'entretien des voiries et de la végétation du quartier

Comme il a été écrit plus haut, le nettoyage des voiries se fera avec l'eau de pluie récupérée sur les toits des petits collectifs. Quant à la végétation, son entretien sera essentiellement mécanique ou manuel. Si des fertilisants ou pesticides sont nécessaires ils

devront être les mêmes que ceux utilisés en agriculture biologique. Les adventices seront éliminés par des chalumeaux à gaz butane. En conséquence les clôtures des maisons ne seront pas en plastique à leur base.

- La limitation de l'utilisation de la voiture

- Les liaisons douces :

Afin de limiter l'utilisation de la voiture des liaisons douces (ce sont les pistes cyclables et pédestres) seront développées ainsi que des locaux à vélos sécurisés dans les petits collectifs. Ces liaisons seront rattachées aux pistes déjà existantes et menant aux sentiers de Lèves aménagées par le Plan Vert de Chartres Métropole (cf. figure n°24 p. 35).

- La proximité des commerces et services de proximité :

De même, les services et commerces de proximité favoriseront la marche à pieds pour ceux qui apprécient leur convivialité et leur qualité et qui n'ont pas toujours envie de faire leurs courses dans des grands supermarchés.

- La proximité des arrêts de bus :

La proximité des arrêts de bus de la ligne n°2, permettra aux personnes dont les moyens de mobilité sont limités, de se déplacer facilement dans l'agglomération chartreuse grâce aux transports en communs plus rentables en énergie.

4.4.1.5. Les voiries

Le quartier et ses quelques 410 logements attireront avec ses habitants leurs voitures. D'après l'INSEE, en 2007, il y avait 2 voitures dans 70% des ménages. C'est donc près de 700 voitures ($[410 - ((410/100) \times 70)] + [((410/100) \times 70) \times 2] = 697$) qui s'ajouteront au flux déjà surchargé de la rue de Longsault, de la rue de Chartres et de la rue des Grandes Plantes. Ces routes étant bordées de maison, excepté la rue de Longsault, aucun élargissement ne pourra être envisagé. En outre, l'élargissement n'est pas la solution la plus efficace à court terme car cela augmentera encore le flux. Afin de maximiser la sécurité des riverains, de nombreux ralentisseurs seront mis en place, notamment à proximité des passages piétons. Afin de fluidifier le trafic routier, deux ronds-points vont être aménagés à l'entrée du quartier rue de Longsault et rue de Chartres. Le quartier n'étant bordé que par ces trois rues, aucune déviation vers une autre route, plus large, n'est possible. De même, la déviation de la rue de Longsault pour la décharger des automobilistes chartreux travaillant à Dreux et voulant éviter le centre-ville de Chartres, n'est pas encore au programme.

4.4.1.6. L'espace vert au nord du quartier


Les zones N, situées au nord du futur quartier (cf. figure n°32 p.43), sont présentées dans le **PADD** du **PLU** de Champhol comme des zones où de nouveaux espaces paysagers sont à créer (cf. annexe n°6). La zone la plus au nord, représentée par le dessin suivant :  sur le document graphique du **PLU** de Champhol, recevra le bassin de rétention des eaux pluviales. Un ensemble de haies arbustives et arborescentes, entremêlées de sentiers pédestres, participera à la limitation de l'érosion du sol par le ruissellement de l'eau et répondra à l'objectif du **PLU** : plantations à créer. Aucune espèce dangereuse, notamment pour les enfants, ne sera présente : pas d'épines, pas de fruits à chair tendre (attire les abeilles et les guêpes) et pas de baies. Quand au reste de la zone, il sera moins fourni en végétation. Un sentier pédestre fera la liaison entre les deux espaces verts à droite et à gauche du quartier et passera au dessus des noues par le biais de pont en bois non traités. Un kiosque à musique agrémentera la promenade pour lui donner un esprit romantique (cf. figure n°37).



Figure 37 : Exemple de kiosque à musique à Vannes (France Horizon.com, 2006).

Néanmoins, l'esprit champêtre sera maintenu par des bosquets et des pelouses fleuries.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...). Les espèces adventices, notamment dans les noues seront les bienvenues.

L'entretien de cet espace vert sera fait avec des techniques alternatives aux produits phytosanitaires :

- Les techniques préventives → Réduction des surfaces à désherber : paillage, plantes couvre-sol...
- Les techniques curatives → Le désherbage mécanique

- Une gestion différenciée de l'espace vert : « La gestion différenciée est une façon d'aménager et d'entretenir les espaces publics, différemment et avec une intensité de soin adaptée, selon les usages et la nature des lieux. Le principe de base est simple : gagner du temps sur l'entretien de certains espaces en les aménageant par exemple de telle sorte que les surfaces à désherber soient diminuées (enherbement, fleurissement, etc.). » (PRUDENT, 2009).

En ce qui concerne l'équipement, de nombreux bancs et poubelles seront placés le long du parcours. Des distributeurs de sac seront mis à disposition pour la récupération des déjections canines.

L'ensemble des aménagements programmés dans cette partie seront présentés dans les parties prochaines 4.4.2. et 4.4.3.

4.4.2. Les principes d'aménagement



Figure 38: Principes d'aménagement du quartier des Flavilles (C.R, 2010).

4.4.3. Scénario d'un aménagement possible de l'espace vert

Schéma de l'espace vert du quartier, vue de dessus :



Figure 39 : Exemple d'aménagement de l'espace vert du quartier (C.R, 2010).

Croquis de l'espace vert, vue de la rue de Longsault :

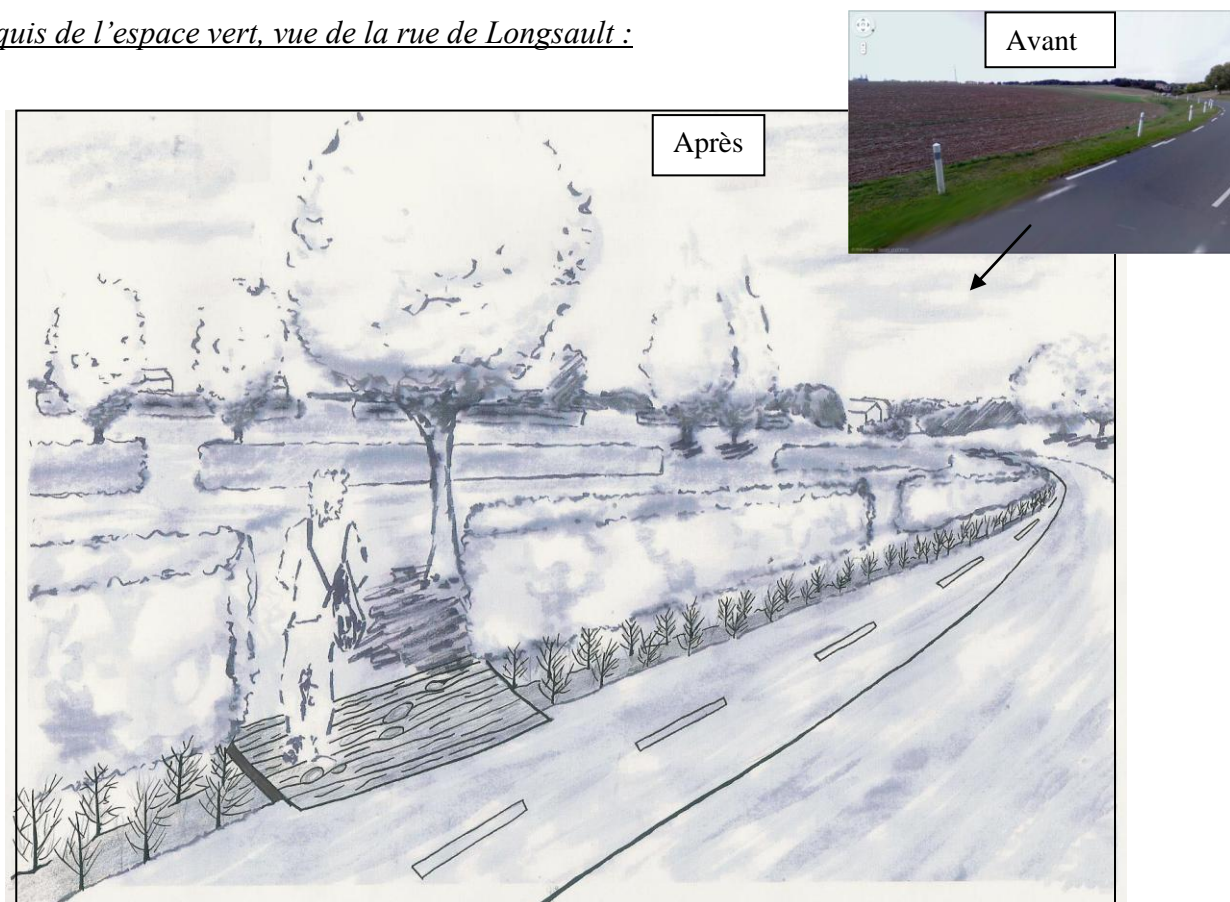


Figure 40 : Exemple de vue de l'espace vert, de la rue de Longsault (SILVA RAMOS, 2010 ; croquis d'origine modifié par C.R)

4.5. L'aménagement du parc paysager

Sur le document graphique du **PLU** de Lèves (cf. figure n°32 p. 43) on peut voir que le projet de parc paysager se fera sur 2 types de zones : une zone notée 2AU et une zone N.

2AU signifie que des logements seront construits sur la zone mais que ceci se fera à long terme (c'est à dire pas avant une dizaine d'années). L'article 1, de la section 1, du chapitre 10 du **PLU** de Lèves précise que toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs est interdite.

Toujours d'après le **PLU**, la zone N est définie comme « une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, **des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ». De même le **PADD** prévoit la préservation de cet espace paysager.

En conséquence, les aménagements prévus pour cet espace respecteront bien la conservation des espaces agricoles mais leurs donneront une nouvelle orientation et ne compromettront pas l'aménagement d'un futur quartier résidentiel.

4.5.1. Programmation des aménagements du parc

4.5.1.1. La reconversion des espaces agricoles au profit de la petite agriculture

Aujourd'hui les terres agricoles sont menacées par les pressions foncières. Les protéger, c'est conserver l'activité des agriculteurs, mais aussi préserver un cadre de vie privilégié. C'est pourquoi ce plateau agricole d'environ 13 ha ne sera pas détruit mais simplement reconverti.

En effet à la place des cultures céréalières (blé) seront introduits des systèmes de cultures alternatifs nécessitant moins d'espace, qui seront plus respectueux de l'environnement et qui seront plus diversifiés tels que : une pépinière, un maraîchage, des vergers, le tout en agriculture biologique. Pour cela les terres agricoles seront revendues aux agriculteurs adhérant à cette façon de procéder. Ainsi c'est la profession agricole qui entretiendra l'espace et non la commune de Lèves, ce qui lui permettra de ne pas déboursier d'argent.

Toujours dans le même ordre d'idée, environ 1 ha de friches et de champs seront réaménagés en jardins familiaux, soit 67 potagers d'environ 150 m² chacun. Ces jardins seront gérés par une association dans le cadre de conventions qui la lieront avec la commune et le locataire. Ce projet permettra aux futurs habitants du quartier des Flavilles, mais aussi à ceux des quartiers déjà existants sur Champhol, Lèves et Chartres, qui n'ont pas ou peu de jardins, d'avoir la possibilité de cultiver leur lopin de terre. Les jardins familiaux développent les sens de l'entraide et de la solidarité, le goût des échanges, des méthodes, du savoir-faire et des expériences. Il existe déjà des jardins ouvriers : 3 à Chartres et à 1 à Lucé, pour lesquels il y a des demandes en attente.

4.5.1.2. La réconciliation, ou conciliation, entre le monde urbain et le monde rural, une nécessité

L'agriculture ne doit plus être fermée à la population urbaine, et le monde urbain ne doit plus dénigrer le monde agricole qui le nourrit. Concilier la vie à la ville et la vie à la campagne est bien possible. Pour cela un réseau de sentiers pédestres et cyclables accompagnera les espaces agricoles. Ainsi les marcheurs ou coureurs, habitants des quartiers voisins ou d'ailleurs, côtoieront le monde agricole et pourront observer les différents types de culture.

Les sentiers de terre existants seront améliorés pour les rendre plus agréables aux promeneurs (ils seront agrandis et remblayés par des graviers afin de les délimiter et d'éviter la formation de boue), tandis que d'autres sentiers seront créés. Ces sentiers rejoindront les chemins déjà existants et débouchant sur la coulée verte du Plan Vert à Lèves. Les habitants des quartiers voisins pourront participer à l'activité agricole en allant cueillir leurs fruits et légumes chez le maraîcher et en achetant des arbres chez le pépiniériste. De nombreux bancs et poubelles seront installés le long du parcours. Des distributeurs de sacs seront mis à disposition pour la récupération des déjections canines.

De même, les jardins familiaux participeront à l'ambiance rurale du parc et offriront une belle ballade, d'autant plus appréciée que les habitants se sentiront chez eux. Deux routes à sens unique permettront aux jardiniers de se rendre à leurs potagers et de garer leur voiture sur un parking. Cependant leur vitesse sera limitée à 30 km/h, afin d'assurer la sécurité des promeneurs, cyclistes et enfants jouant à proximité.

4.5.1.3. Une zone d'activités de loisirs et de sports

Le parc paysager ainsi créé sera d'autant plus vivant que des jeux pour enfants et adultes seront installés, ainsi qu'un parcours de santé.

- Les jeux pour enfants et adultes

Une partie du parc, à l'abri de la circulation routière, sera réservée aux jeux pour enfants : toboggans, tourniquet, balançoires, jeux sur ressorts, bac à sable etc. et adultes avec un bouldrome. En effet ce type d'espace de détente et d'activité manquait. Cet espace sera à proximité directe du quartier des Hauts Saumons et des Flavilles, afin que les enfants puissent y aller sans leurs parents. De même un city-stade sera construit à 100 mètres de là (cf. figures n° 41 et 42). Il permettra de pratiquer de multiples sports : du football au basket en passant par le badminton, le volley, le hand, le tennis ou encore les jeux de loisirs pour les plus petits bien qu'il s'adresse plus aux adolescents. Des aides de la part du Conseil Général peuvent être obtenues pour ce genre d'équipement. L'ensemble de ces équipements seront entourés par des bosquets afin que les utilisateurs puissent profiter de leur ombre et de leur fraîcheur l'été. Des bancs et poubelles seront installés. Par contre il n'y aura pas de lampadaires afin d'économiser de l'énergie et de ne pas gêner la faune nocturne.



Figure 41 : Exemple de city-stade
(ville de Mondonville).



Figure 42 : Exemple de city-stade avec piste de course
(Union Sportive Plouguielloise, 2004).

- *Le parcours sportif*

Sur les sentiers du parc, un parcours de santé de 10 ateliers sera proposé. Cela permettra aux visiteurs d'aborder différemment l'espace et de faire de l'exercice pour rester en forme. Ces ateliers seront présentés dans le schéma des principes d'aménagements du parc.

L'ensemble des aménagements programmés dans cette partie seront présentés dans la partie prochaine 4.5.2.

4.5.2. Les principes d'aménagement

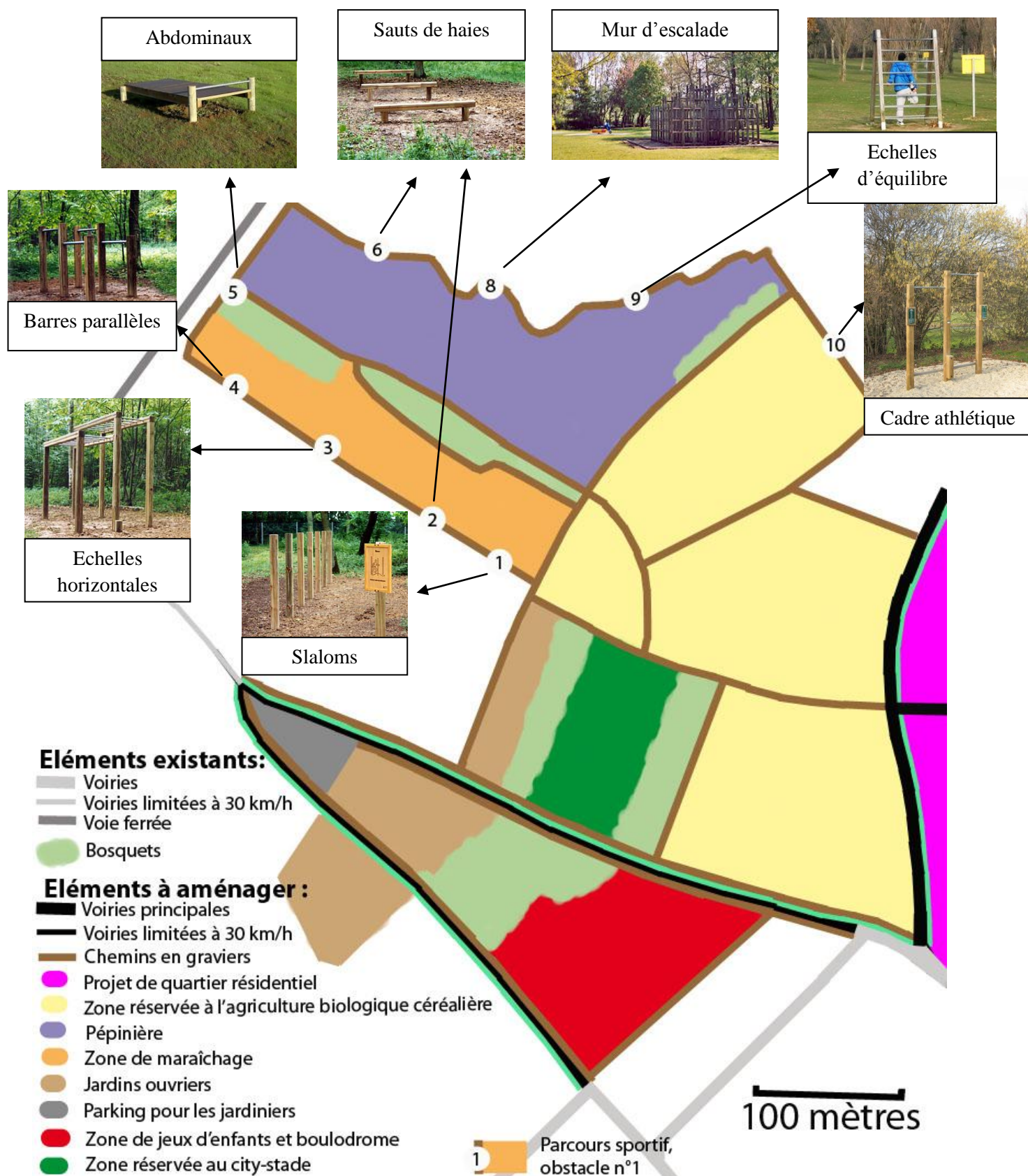


Figure 43 : Principes d'aménagement du parc paysager (C.R, 2010).

L'ensemble de ces aménagements génère des coûts qu'il est nécessaire de prévoir, approximativement dans un premier temps, afin d'avoir un ordre d'idée de la faisabilité du projet.

5. Impacts du projet

5.1. Estimation du coût financier global du projet

Pour plus de simplicité, le coût du projet sera évalué en deux parties correspondant aux deux grands projets d'aménagement : le quartier résidentiel mixte et le parc paysager agricole.

5.1.1. Bilan financier du quartier mixte

Le coût du quartier sera évalué de manière globale et approximative, en effet les montants pour un tel projet (13 ha) sont difficiles à estimer réellement, tant ce sujet demande une étude rigoureuse dans de nombreux domaines. Les données suivantes sont issues d'un entretien avec un urbaniste travaillant à Chartres Métropole (cf. tableaux n°7 et 8).

Tableau 7 : Prévisions globales des dépenses du futur quartier résidentiel mixte (C.R, 2010)

Type de dépenses	Sous type de dépenses	Prix du m ² en €	Nombre de m ²	Prix global en €
Achats des terrains	Indemnisation des propriétaires	11 €	320 000	3 520 000 €
	Indemnisation des exploitants bailleurs	0,72 €	320 000	230 400 €
Diagnostic archéologique	1ères fouilles	0,3 €	32 000	9 600 €
Voiries et Réseaux Divers (dont pistes cyclables)	VRD	180 €	21 900	3 942 000 €
	Rond-point	Prix à l'unité : 350 000 €	3 unités	1 050 000 €
Espace vert aménagé		70 €	70 000	4 900 000 €

Création d'une Zone d'Aménagement Concertée (quartier résidentiel et parc paysager) sur les communes de Champhol et de Lèves, dans le Communauté d'Agglomération de Chartres (28).

Kiosque à musique		Prix à l'unité : 120 000 €	1 unité	120 000 €
Sous total sans les 2èmes fouilles archéologiques				14 852 000 €
Honoraires :	Géomètre + notaire Sous total x 0,20			2 970 400 €
	Etude de sol + maîtrise d'œuvre Sous total x 0,10			1 485 200 €
Frais de gestion et de commercialisation + frais financiers :	Sous total x 0,15			2 227 800 €
Total sans 2èmes fouilles archéologiques				21 535 400 €

Attention ! Si le site présenterait un intérêt archéologique important ce montant pourrait être bien plus élevé, car cela engendrerait une deuxième opération de fouilles, plus approfondies.

Tableau 8 : Prévisions globales des recettes de la commercialisation des logements du quartier (C.R. 2010).



Type de recettes	Prix de vente du terrain en €	Nombre de terrains	Recette globale en €
Vente des terrains pour des logements individuels non groupés	75 000 €	136	10 200 000 €
Vente des terrains pour des logements individuels groupés	30 000 €	137	4 110 000 €
Vente des droits à construire par m ² de surface de plancher pour les logements collectifs	Prix du m ² : 250 €	Nombre de m² de plancher : = (nombre de logements x 60 m ²) = (137 x 60) = 8 220 m ²	2 055 000 €
Total	16 365 000 €		

Normalement, les recettes de la vente des terrains doivent couvrir la totalité des dépenses. Or on peut voir d'après les résultats de ces deux tableaux qu'il y a un déficit d'environ 5 600 000 euros (21 535 400 – 16 365 000 = 5 170 400). Cela vient du fait que ces calculs ne sont pas précis. Dans ce cas les dépenses superflues comme le kiosque à musique peuvent être évitées. A ce coût il faut ajouter les dépenses engendrées par l'aménagement du parc paysager.

5.1.2. Bilan financier du parc paysager

L'essentiel du parc paysager (soit 11 ha sur 13 ha) sera entretenu par la profession agricole. Cependant l'installation des équipements sportifs et des jeux, ainsi que les chemins gravillonnés, routes et pistes cyclables entraînent des coûts qui ne pourront être réduits que par la location des jardins familiaux. Le bilan financier de l'aménagement du parc est présenté dans le tableau n°9 page suivante.

Tableau 9 : Prévisions globales des dépenses et recettes de l'aménagement du parc paysager (C.R, 2010).

Type d'équipement	Sous type d'équipement	Prix à l'unité HT	Quantité	Coût global	Photo
Gravillons		10,5 €/m ²	11 500 m ²	120 750 €	
Routes et pistes cyclables		30 €/m ²	3390 m ²	101 700 €	
Sous total A		222 450 €			
Parcours sportif	Slaloms	279 €	1	279 €	Cf. figure 43 p.56
	Echelle horizontale	559 €	1	559 €	Cf. figure 43 p.56
	Barres parallèles	299 €	1	229 €	Cf. figure 43 p.56
	Abdominaux	419 €	1	419 €	Cf. figure 43 p.56
	Saut de haies	667 €	2	1334 €	Cf. figure 43 p.56
	Mur d'escalade	529 €	1	529 €	Cf. figure 43 p.56
	Echelles d'équilibre	579 €	1	579 €	Cf. figure 43 p.56
	Barres athlétiques	439 €	1	439 €	Cf. figure 43 p.56
Sous total B		4347 €			
Mobilier urbain	Bancs	450 €	10	4500 €	

	Petites poubelles à tri	350 €	10	3500 €	
	Distributeurs de sacs pour chiens	768 €	6	4608 €	
Sous total C		12 068 €			
Jeux pour enfants	Panneau d'information	205 €	2	410 €	
	Tourniquet	2970 €	1	2970 €	
	Balançoires portique	640 €	2	1280 €	
	Toboggan 230 cm	2065 €	1	2065 €	

	Tables et bancs	79 €	3	237 €	
	Jouets sur ressorts 1 place	529 €	4	2110 €	
	Jouets sur ressort 4 places	611 €	2	1222 €	
	Structure multi-activités	6999 €	1	6999 €	
	Petite maison	1589 €	2	3178 €	
	Balançoires horizontales	435 €	2	870 €	
Sous total D		21 341 €			
	Boulodrome	600€/ piste	4	2 400 €	
	City-stade	74 060 €	1	74 060 €	Foot, Basket-ball, Handball, Volley, Badminton etc.

Sous total E	76 460 €
Total	336 666 €

Le montant de ce parc s'élève donc à 336 666 € auquel s'ajoutent les surplus du quartier résidentiel de 5 170 400 €. Au total la **SEML** devra déboursier 5 507 066 € pour l'aménagement de la **ZAC**. Ce coût pourra être allégé par la vente ou la location des terrains des jardins familiaux à l'association.

5.2. Impact sur le monde agricole

Malgré des efforts de conservation des espaces agricoles avec le parc paysager, le projet, dans son ensemble, participera bel et bien à la destruction des terres agricoles (- 20 ha) au profit de l'urbanisation résidentielle. Aussi est-il nécessaire de remettre en question le bien fondé de ce quartier.

Ce projet de construction de quartier résidentiel est-il réellement acceptable du point de vue de l'agriculture ?

- *Non car il y a de moins en moins de terres agricoles. C'est une ressource à préserver face à une demande et une consommation croissante en espace.*
- *Oui, car l'emprise foncière du projet est une « poche agricole enclavée » et entourée par des zones urbanisées. L'activité agricole sur le site doit être difficile (problème de circulation avec le matériel agricole, difficultés d'accès aux parcelles). De plus, la collectivité doit bien répondre à une demande en logement grandissante en comblant en priorité les dents creuses plutôt que de prévoir l'extension des zones à urbaniser sur les plateaux agricoles à l'extérieur de l'urbanisation. Enfin Chartres est un bassin de vie qu'il faut soutenir face à la concurrence du bassin parisien.*

5.3. Impact sur la population

Le quartier et le parc ont pour but de répondre aux besoins de la population déjà présente et future aussi bien en termes de logements (quartier à mixité sociale), de services (présence de petits commerces de proximité), d'activités (jeux pour enfants, parcours sportif, stade de foot et city-stade) que de cadre de vie (bois et secteur agricole conservés).

Cependant, si la **ZAC** amènera une nouvelle vie de quartier, elle sera sûrement également synonyme de désagréments pour les habitants des quartiers voisins plus anciens, et qui ont eu l'habitude de bénéficier du calme de ce cadre de vie campagnard. D'autres se plaindront du

flux routier ayant augmenté dans les rues de Longsault, de Chartres et des Grandes plantes ou de la vue de la cathédrale de Chartres masquée par des arbres ou des maisons.

5.4. Impact sur l'environnement

Comme il a déjà été écrit précédemment, dans la partie état des lieux, la qualité de la biodiversité du site aujourd'hui n'est pas exceptionnelle voir relativement faible. Ceci en raison des vastes espaces céréaliers (pas loin de 33 ha de terres agricoles) mono-spécifiques (blé) qui forment l'essentiel du site. La création d'un quartier aura donc plutôt un impact positif sur la nature. En effet il sera accompagné d'un espace vert, non traité par pesticides chimiques, et planté d'espèces locales, qui permettront de favoriser la faune indigène. Des espèces spécifiques des milieux humides, pourront se développer au sein des noues et dans la mare. Enfin, les habitants possédant des balcons et des jardins pourront également favoriser la biodiversité en fleurissant les balcons d'espèces mellifères ou en créant des potagers. Quant aux bois et bosquets en lisière, assez diversifiés en espèces communes, ils seront conservés et mis en valeur. Enfin, côté parc paysager à Lèves, les espaces agricoles seront bien conservés mais convertis en agriculture biologique et près de 1,5 ha de jardins potagers sera développé.

A contrario, le bitume, les voitures et les ordures auront un effet de pollution de l'air, de l'eau de ruissellement ou d'infiltration et du sol (métaux lourds, plastics, hydrocarbures, CO, CO2 ...), pollution qui sera en partie purifiée par la végétation alentour.

Conclusion

Chartres Métropole est une Communauté d'Agglomération, dans le département de l'Eure-et-Loir, en Région Centre, qui très attractive mais dont le développement démographique stagne depuis 20 ans ; ceci en raison d'une carence en politique de l'habitat commune et cohérente à l'échelle de l'agglomération jusqu'en 2006, date où le **SCOT** de l'agglomération chartreuse a été créé. Il en résulte certains dysfonctionnements comme de fortes disparités au sein du parc immobilier, entre les communes et un décalage entre l'offre en logements et la demande réelle. Ceci a pour effet de spécialiser les communes et de provoquer la fuite des jeunes décohabitants vers les grandes métropoles autour de Chartres.

Champhol n'échappe pas à ce phénomène, la commune est en effet composée à 90 % de pavillons individuels privés consommateurs d'espaces. Par conséquent, elle ne respecte pas la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (**SRU**) du 13 décembre 2000, article 55 qui instaure le principe des 20 % de logements sociaux.

Le projet de Zone d'Aménagement Concertée (**ZAC**) présenté dans ce rapport concerne plus particulièrement les communes de Champhol et de Lèves, au nord de Chartres. Il sera constitué de deux parties : un quartier résidentiel mixte avec un son espace vert et un parc paysager où la profession agricole sera encore très présente. Ce projet sera concédé par Champhol et Lèves à la **SEML** Chartres Développements Immobiliers,

Le quartier résidentiel mixte aura donc pour enjeu de résoudre ces dysfonctionnements en proposant des logements variés en termes de taille, de type et de mode d'occupation (logements intermédiaires) et avec au moins 25% de logements sociaux bénéficiant des subventions à la construction. Il répondra également à l'enjeu de la mixité fonctionnelle puisqu'une place sera prévue pour accueillir quelques commerces de proximités, des professionnels dans le domaine de la santé et divers événements tels que des marchés ou des concerts en plein air. Le futur quartier respectera au maximum son environnement naturel et agricole en se rapprochant des éco-quartiers (Bâtiments Basse Consommation, systèmes de récupération de l'eau de pluie sur les toits des petits collectifs...) et en répondant au principe de concentration de l'habitat.

Quant au parc paysager à côté du quartier, il répondra à une problématique plus locale qui est celle du manque de cohésion entre les trois villes encadrant le projet (Champhol, Lèves et Chartres). Celui-ci aura donc pour rôle de fédérer les quartiers environnants de ces trois communes en proposant un parcours de promenade à travers les champs et cultures afin de réconcilier le monde agricole et le monde urbain. De même, diverses activités sportives et récréatives pour tout âge seront proposées telles qu'un city-stade, un parcours santé, un boulodrome et des jeux pour enfants. L'agriculture céréalière présente sera reconvertie en une agriculture plus respectueuse de la nature et plus diversifiée (agriculture biologique,

marâchage avec cueillette, pépinière, jardins familiaux) et qui permettra aux habitants ou simples passants de s'approprier l'espace.

La construction de ce quartier ne commencera pas avant l'horizon 2018 car la commune de Champhol aura pris le soin d'analyser toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain avant de lancer cette opération. De plus, il ne faut pas négliger le temps que prennent les phases préliminaires aux travaux (acquisition foncière et études géotechniques et archéologiques) qui sont de l'ordre de 6 ans.

D'ici là, peut-être que de nouvelles formes de concentration des constructions visant à optimiser l'utilisation du foncier verrons le jour ou bien que toute opération de construction de logement devra porter le label éco-quartier. Le projet présenté ici devra alors être revu.

Table des illustrations

Les figures :

Figure 1: Localisation des communes de Champhol, Lèves et Chartres dans l'agglomération Chartraine et distance entre le centre-ville de Chartres et les grandes villes les plus proches (Camille RIVERAIN (C.R), 2010).....	8
Figure 2 : Localisation de la future ZAC par rapport aux 7 communes de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).....	8
Figure 3 : Limites de la future ZAC et noms des zones la composant (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).	9
Figure 4 : Croissance démographique de l'agglomération chartraine et de l'Eure-et-Loir (PLH, 2008).	12
Figure 5 : Les différents quartiers autour du futur quartier résidentiel mixte : les Flavilles (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).....	22
Figure 6: Quartier de la rue de Longsault (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R)	23
Figure 7: Quartier des Champs Brizards (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).....	24
Figure 8: Quartier des Missonnières (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R)	25
Figure 9: Quartier de Bel Air (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).....	26
Figure 10: Fresques sur les immeubles du quartier de Bel Air (C.R, 2010).....	26
Figure 11: Place centrale du quartier des Hauts Saumons (C.R, 2010).....	28
Figure 12: Les rues principales bordant la future ZAC et direction des photos (Google Mapp, 2010 et C.R)	29
Figure 13 : Rue de Longsault entrée de Lèves Figure 14 : Rue de Longsault direction Lèves (Google Mapp, 2010)	30
Figure 15 : Entrée du chemin de terre piéton, direction le quartier des Hauts Saumons (C.R, 2010)...	30
Figure 16 : Rue de Chartres, direction Champhol Figure 17 : Rue de Chartres, direction Chartres (Google Mapp, 2010)	31
Figure 18: Voie d'accès au futur quartier (Google Mapp, 2009).....	31
Figure 19 : Direction le quartier de Bel Air Figure 20 : Direction le quartier des Hauts Saumons (Google Mapp, 2010)	32

Figure 21: Entrée du quartier des Hauts Saumons (Google Mapp, 2010 et CR, 2010)	Figure 22 : Future voie d'accès du quartier	32
Figure 23 : Trajet du bus n°2 dans Champhol et arrêts de bus les plus proches du futur quartier (Filibus, 2009 et C.R.)		33
Figure 24 : Plan vert à Lèves et à Champhol (Chartres Métropole, n°36, 2010 et C.R)		35
Figure 25 : Organisation actuelle du site de la future ZAC et orientation des vues des photos. (Géoportail : IGN, Spot Image, CNES, 2007 et C.R).		40
Figure 26 : Vue A (C.R, 2010)		41
Figure 27: Vue B (C.R, 2010)		41
Figure 28 : Vue C (C.R, 2010)	Figure 29 : Vue D (C.R, 2010)	41
Figure 30 : Vue E (C.R, 2010)		41
Figure 31 : Document graphique du PLU de Champhol (PLU, 2009 et C.R).....		42
Figure 32 : Document graphique du PLU de Lèves (PLU, 2006 et C.R).....		43
Figure 33 : Exemple de conteneur à ordures ménagères non recyclable enterré (C.R, 2010).....		49
Figure 34 : Exemple de système de récupération des eaux de pluie d'une maison (Haut-Jura Energies)		50
Figure 35 : Exemple de noues paysagères traversant un quartier de Lille (Lillemétropole.fr, 2007). ...		51
Figure 36 : Schéma d'une noue séparant deux rangs de maisons (C.R, 2010)		51
Figure 37 : Exemple de kiosque à musique à Vannes (France Horizon.com, 2006).....		53
Figure 38: Principes d'aménagement du quartier des Flavilles (C.R, 2010).....		54
Figure 39 : Exemple d'aménagement de l'espace vert du quartier (C.R, 2010)		55
Figure 40 : Exemple de vue de l'espace vert, de la rue de Longsault (SILVA RAMOS, 2010 et croquis d'origine modifié par C.R)		56
Figure 41 : Exemple de city-stade (Ville de Mondonville et Union Sportive Plouguilloise, 2004)	Figure 42 : Exemple de city-stade avec piste de course	59
Figure 43 : Principes d'aménagement du parc paysager (C.R, 2010).....		60

Tableaux :

Tableau 1 : Distribution de la population par classe d'âge, au sein du périmètre du SCOT de l'Agglomération Chartraine, de l'Eure-et-Loir et de la France (INSEE, 1999 ; SCOT, 2006).....	11
Tableau 2: Distribution de la population au sein du SCOT et en France en 1990 et en 1999 (INSEE, 1999 ; SCOT 2006).	11
Tableau 3 : Atouts et faiblesses du territoire du projet (C.R).....	36
Tableau 4 : Prévisions de répartition des habitats en fonction du type d'habitation (C.R).....	45
Tableau 5 : Prévisions de répartition des habitats en fonction du mode d'occupation, en pourcentage (C.R).....	45
Tableau 6 : Prévisions de répartitions des habitats en fonction du type de logement, en pourcentage (C.R).....	46
Tableau 7 : Prévisions globales des dépenses du futur quartier résidentiel mixte (C.R, 2010).....	61
Tableau 8 : Prévisions globales des recettes de la commercialisation des logements du quartier (C.R, 2010).....	63
Tableau 9 : Prévisions globales des dépenses et recettes de l'aménagement du parc paysager (C.R, 2010).....	64

Bibliographie

Monographies :

Chartres métropole. 2010.- Plan vert, entre Lèves et Champhol : une passerelle et de nouvelles pistes – Chartres métropole, Votre agglomération, mars 2010, n°36, p. 2-3

Lèves. 2003.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable.- Lèves. - 15p.

PRUDENT, Hélène. 2009.- Opération « Objectifs zéro pesticide dans nos villes et villages » en Limousin.- [S.I] : [s.n.].- 49 p.

OUESLATI, Sémia. 2009.- Construction de logements sociaux au sein de la communauté urbaine de Strasbourg (67).- [S.I] : [s.n.].- 66 p.

Ville de Chartres. 2010.- Cahier des Clauses Techniques Particulières – Etude pour le réaménagement du quartier de Bel Air à Chartres (28000).- 6 p.

Ressources électroniques :

- Document PDF:

Direction régionale de l'Insee Centre, Chartres Métropole, Direction régionale de l'Équipement du Centre et al. 2005.- Référentiel Territorial Urbain, Portrait de l'aire urbaine de Chartres.- 64p.

Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction. 2006.- Réglementation Thermique 2005, Des bâtiments confortables et performants.- 8p.

Champhol, En perspective Urbanisme et Aménagement. 2009.- Révision du Plan Local d'Urbanisme.- 114p.

Chartres Métropole. 2008.- Programme Local de l'Habitat 2007, Plan d'action.- 183p.

Lèves, Société d'ingénierie pour l'Aménagement. 2009.- Révision du Plan Local d'Urbanisme, Dossier de Modification n°2.- 110p.

Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation. 2008.- Schéma de Cohérence territoriale, Construire l'avenir.- 274p.

- Textes et images en ligne :

Champhol. – Bienvenue sur le site de Champhol [en ligne].- 2010 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.ville-champhol.fr/>

Champhol. – PADD de Champhol [en ligne].- 2009 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : http://www.ville-champhol.fr/cadre_vie/photo/Synthese_PADD.jpg

Chartres Métropole. 2010.- Bienvenue sur le site de Chartres Métropole [en ligne].- 2010 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.agglo-chartres.fr/site/site.php>

Filibus, Syndicat Mixte de Transport Urbain du Bassin Chartrain. 2008.- Plan de réseaux - Rentrée 2009/2010 [en ligne].- 2008 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.filibus.fr/>

France Horizon. 2006.- Visite en photo de Vannes [en ligne].- 2006 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : http://www.google.fr/imgres?imgurl=http://www.france-horizons.com/Bretagne/56-Morbihan/Vannes/photos-balade/kiosque-musique-rabine.jpg&imgrefurl=http://www.france-horizons.com/Bretagne/56-Morbihan/Vannes/fr/visite-photos-vannes.html&usq=_rcxJUKejeKVDQAJ5HXrn42pPRUo=&h=337&w=535&sz=65&hl=fr&start=1&itbs=1&tbnid=dQKo8QeKry90VM:&tbnh=83&tbnw=132&prev=/images%3Fq%3Dkiosque%2B%25C3%25A0%2Bmusique%2Bvannes%26hl%3Dfr%26gbv%3D2%26tbs%3Disch:1

Géoportail, IGN, Spot Image, CNES. 2007.- Le portail des territoires et des citoyens [en ligne].- 2007 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.geoportail.fr/>

Google maps France.- [en ligne].- [référence du 22 juin 2010].- Disponible sur internet : <http://maps.google.fr/maps?hl=fr&tab=wl>

Haut-Jura energies, VOLTA Lionel.- Récupération d'eau de pluie [en ligne].- [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.haut-jura-energies.com/spip.php?article5>

INSEE.- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques [en ligne].- [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.insee.fr/fr/default.asp>

Lillemétropole.fr. 2007.- Les aménagements autour du CVO [en ligne].- décembre 2007 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet :
http://www.google.fr/imgres?imgurl=http://www.lillemetropole.fr/gallery_images/site/68260/68829.jpg&imgrefurl=http://www.lillemetropole.fr/index.php%3Fp%3D979%26art_id%3D15421&usg=__XfcR7eCETPCz5RFaKs8znjkwNIc=&h=137&w=293&sz=16&hl=fr&start=2&itbs=1&tbnid=JppMYwTHo6vMlM:&tbnh=54&tbnw=115&prev=/images%3Fq%3Dnoues%26hl%3Dfr%26gbv%3D2%26tbs%3Disch:1

Union Sportive Plouguielloise. 2004.- City-stade [en ligne].- 2004 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : http://usplouguiel.free.fr/city_stade.htm

Ville de Mondonville.- [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://www.mondonville.fr/1-26563-Sport.php>

Wikipédia. 2010.- Bâtiment de basse consommation [en ligne].- mai 2010 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : http://fr.wikipedia.org/wiki/B%C3%A2timent_de_basse_consommation

Wikipédia. 2010.- Ligne Paris – Chartres par Gallardon [en ligne].- mars 2010 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : http://fr.wikipedia.org/wiki/Ligne_Paris_-_Chartres_par_Gallardon

Wikipédia. 2010.- Société d'économie mixte [en ligne].- mai 2010 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : http://fr.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A9t%C3%A9_d%27%C3%A9conomie_mixte

Wikipédia. 2010.- Zone d'aménagement concertée [en ligne].- mars 2010 [référence du 22 mai 2010].- Disponible sur internet : <http://fr.wikipedia.org/wiki/ZAC>

Glossaire

BBC : Bâtiments de Basse Consommation énergétique.

Croissance naturelle : Ou accroissement naturel, est le **taux de croissance démographique** imputable au mouvement naturel de la population, c'est-à-dire, celui qui ne résulte que des naissances et des décès. Il se calcule comme le rapport du solde naturel pendant une période à la population moyenne de cette période. Il est aussi égal à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité (INSEE).

CSP : Catégories SocioProfessionnelles, actuellement PCS (Professions et Catégories SocioProfessionnelles). Ce sont des classes de la population active française déterminées en fonction de leur statut (salarié ou indépendant), du secteur d'activité économique (primaire, secondaire et tertiaire), de la taille de l'entreprise (TPE, PME ou GR), du niveau de qualification (diplôme, etc.), de la hiérarchie au sein de l'entreprise, de la nature de l'employeur (privé ou public) et du type de métier. On regroupe ces classes en trois catégories les CSP « + », « = » et « - ».

- CSP « + » : artisans/commerçants/chefs d'entreprises et cadres, professions intellectuelles supérieures
- CSP « = » : professions intermédiaires
- CSP « - » : ouvriers, employés, retraités

Décohabitant : Enfant arrêtant de cohabiter avec ses parents.

Migration résidentielle : Changements de lieu de résidence.

Migration pendulaire : Déplacements des personnes entre leur lieu d'habitation et leur travail.

PADD : Projet d'aménagement et de Développement Durable.

PLH : Programme Local d'Habitat.

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale.

SEM : Société d'Economie Mixte.

SEML : Société d'Economie Mixte Locale.

Solde migratoire résidentiel : Différence entre les ménages arrivant dans une collectivité et les ménages partant à l'extérieur pour un autre lieu de résidence.

Création d'une Zone d'Aménagement Concertée (quartier résidentiel et parc paysager) sur les communes de Champhol et de Lèves, dans le Communauté d'Agglomération de Chartres (28).

SRU : Loi 2000 – 1208 Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Taux de croissance démographique : = Croissance naturelle.

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée.

Tables des matières

Page de garde.....	1
Remerciements	2
Sommaire	3
Introduction	5
1 Cadrage général du projet.....	7
1.1 Localisation géographique du projet.....	7
1.2 Localisation et périmètre de la zone à aménager au sein de Chartres Métropole.....	8
1.3 Contexte du projet: présentation des structures administratives.....	9
1.3.1 La Communauté d'Agglomération "Chartres Métropole".....	9
1.3.1.1 Fonctionnement et compétences.....	9
1.3.1.2 Une Communauté d'Agglomération attractive.....	10
1.3.1.3 ...mais dont le développement démographique stagne.....	10
1.3.2 La commune de Champhol.....	12
1.3.3 La commune de Lèves.....	12
1.3.4 La Société d'Economie Mixte Locale (SEML) : "Chartres Développements Immobiliers".....	13
2 Diagnostic du territoire du projet et de son environnement.....	14
2.1 Le foncier.....	14
2.2 Le sol.....	16
2.2.1 La géologie.....	16
2.2.2 Les vestiges archéologiques.....	16
2.3 Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres et de la communes de Champhol.....	17
2.3.1 Le logement au sein de la Communauté d'Agglomération de Chartres.....	17
2.3.1.1 Des disparités au sein du parc immobilier.....	17
2.3.1.2 Un contexte immobilier tendu et une offre relativement inadaptée à la demande.....	18

2.3.2	Le logement au sein de la commune de Champhol.....	19
2.4	Les services et équipements des villes de Champhol, Lèves et Chartres.....	20
2.4.1	Les services et équipements de la ville de Champhol.....	20
2.4.2	Les services et équipements de la ville de Lèves	21
2.4.3	Les services et équipements de la ville de Chartres.....	21
2.5	Les quartiers alentours.....	22
2.5.1	Le quartier de la rue de Longsault.....	23
2.5.2	Le quartier des Champs Brizards.....	24
2.5.3	Le quartier des Missonnières.....	25
2.5.4	Le quartier de Bel Air.....	26
2.5.5	Le quartier des Hauts Saumons.....	27
2.6	Les voiries et transports.....	29
2.6.1	Les voiries autour du quartier.....	29
2.6.2	Le réseau de transport en commun.....	33
2.6.3	La ligne de chemin de fer Chartres - Gallardons: une nouvelle vie pour la voie ferrée ?.....	34
2.6.4	Le plan vert.....	34
2.7	Les réseaux, de gaz et d'électricité.....	35
2.8	Le cadre de vie	35
2.9	Conclusion du diagnostic.....	36
3	Les enjeux du projet.....	38
3.1	Adapter l'offre de logement à la demande des ménages.....	38
3.2	Maîtriser l'étalement urbain: un quartier dense mais de qualité.....	38
3.3	Créer une centralité et une mixité fonctionnelle.....	39
3.4	Concevoir un quartier écologique.....	39
3.5	Aménager un parc paysager fédérateur sur Lèves.....	39
3.6	Adapter les voiries au nouveau flux.....	40
3.7	Protéger l'environnement et le monde agricole.....	40
4	Les propositions d'aménagement pour répondre aux enjeux	40
4.1	Présentation du site aujourd'hui	40
4.2	Présentation des documents graphique et des PLU de Champhol et de Lèves.....	42
4.3	La création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).....	43

4.4	La création du quartier.....	44
4.4.1	Programmation du quartier.....	44
4.4.1.1	Un quartier ayant une mixité sociale.....	44
4.4.1.2	Un quartier dense mais de qualité.....	46
4.4.1.3	Un quartier ayant une mixité fonctionnelle.....	47
4.4.1.4	Un quartier écologique.....	48
4.4.1.5	Les voiries.....	52
4.4.1.6	L'espace vert au nord du quartier.....	53
4.4.2	Les principes d'aménagement.....	54
4.4.3	Scénario d'un aménagement possible de l'espace vert.....	55
4.5	L'aménagement du parc paysager.....	56
4.5.1	Programmation des aménagements du parc.....	57
4.5.1.1	La reconversion des espaces agricoles au profit de la petite agriculture.....	57
4.5.1.2	La réconciliation, ou conciliation, entre le monde urbain et le monde rural, une nécessité	57
4.5.1.3	Une zone d'activités de loisirs et de sports.....	58
4.5.2	Les principes d'aménagement.....	60
5	Impacts du projet.....	61
5.1	Estimation du coût financier global du projet.....	61
5.1.1	Bilan financier du quartier mixte.....	61
5.1.2	Bilan financier du parc paysager.....	63
5.2	Impact sur le monde agricole.....	67
5.3	Impact sur la population.....	67
5.4	Impact sur l'environnement.....	68
	Conclusion.....	69
	Table des illustrations.....	71
	Bibliographie	74
	Glossaire.....	77
	Table des matieres	79
	Table des annexes.....	82

Table des annexes

Annexe 1 – PLH de l'Agglomération de Chartres.....	p. I
Annexe 2 – Eléments du paysage de l'agglomération chartraine.....	p. III
Annexe 3 – Chartres Métropole et les Communautés de Communes du Pays Chartrain.....	p. V
Annexe 4 – Carte géologique du site de la ZAC.....	p. VII
Annexe 5 – Services et équipements publics de la ville de Champhol.....	p. VIII
Annexe 6 – PADD de Champhol.....	p. X
Annexe 7 – PADD de Lèves.....	p. XII
Annexe 8 – Extrait du PLU de Champhol.....	p. XIV
Annexe 9 – Extrait du PLU de Lèves.....	p. XXXI

Annexe n°1

Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Chartres

Source : Chartres Métropole, 2008

Programme Local de l'Habitat Agglomération de Chartres

Objectifs 2020

Éléments de reconnaissance des centralités

- Centres-villes (maînes)
- Centres conurbés

Cercles de centralité à l'intérieur desquels organiser une densification

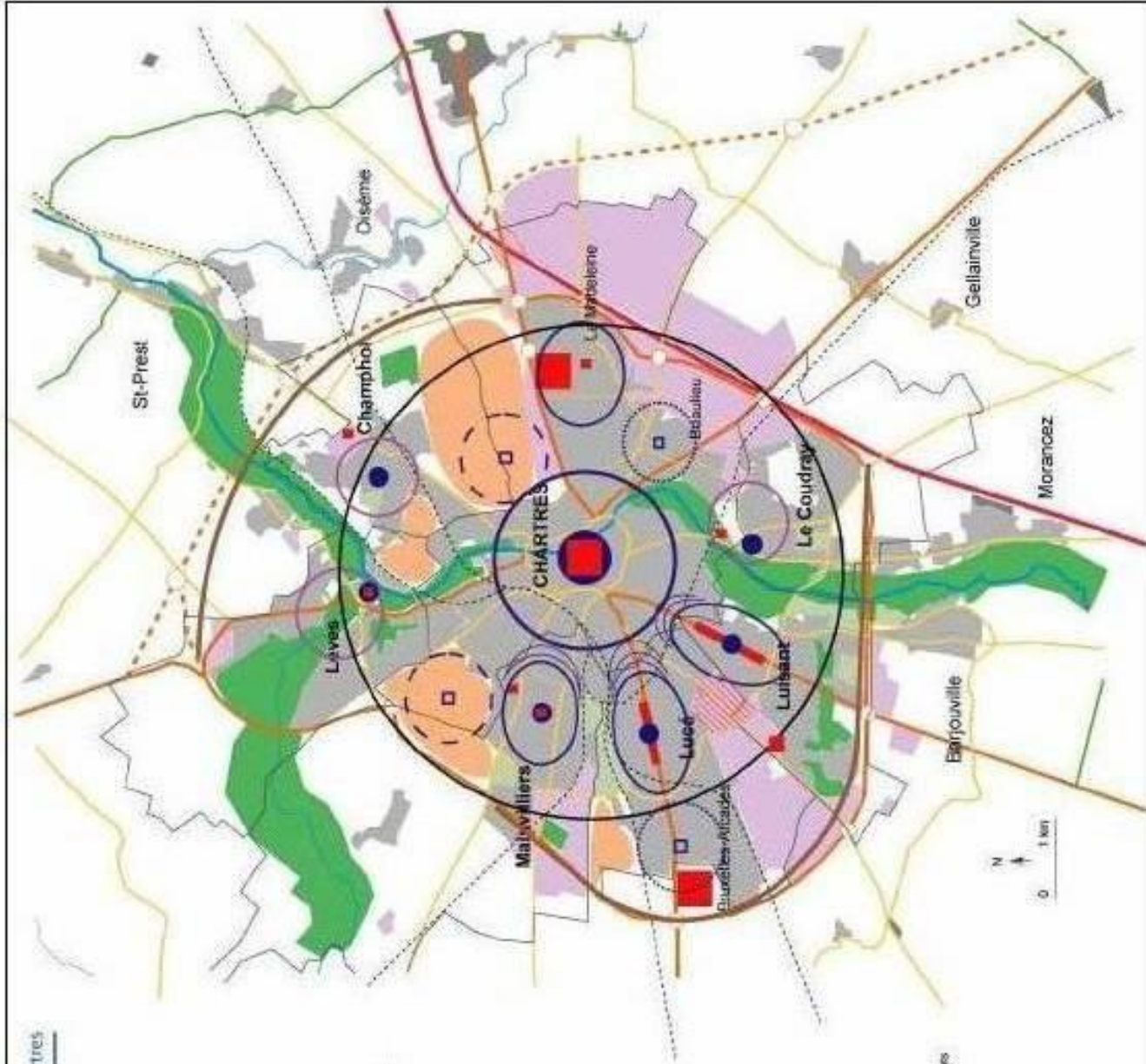
- Densités existantes
- Densités fortes à conforter
- Centralités à créer autour de nouveaux quartiers
- Densités moyennes à conforter
- Centralités à créer autour des ORU

Cercles de développement urbain à partir du cœur de ville de l'agglomération

- Première couronne autour de l'hypercentre : densités les plus élevées
- Deuxième couronne : densités fortes
- Limite d'urbanisation résidentielle
- Espaces d'extension urbaine résidentielle
- Espaces de reconversion

Existant

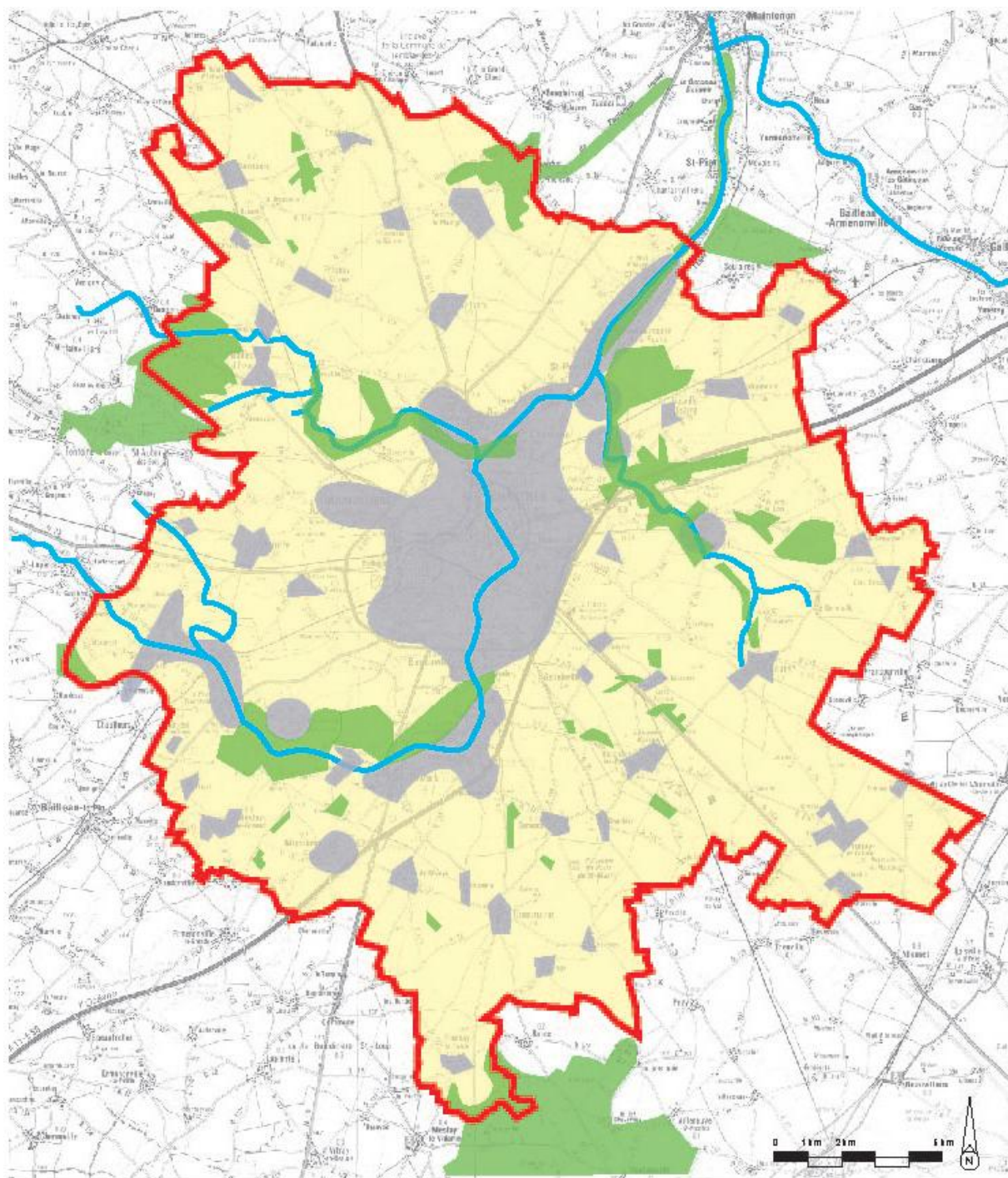
- Axes structurants
- Autres voies principales
- Voies locales
- Projet de contournement RN154
- Limites communales
- Urbanisme résidentiel
- Zones d'activités et d'equipements
- Zones de loisirs
- Vallées marquées



Annexe n°2

Éléments du paysage de l'agglomération chartraine

Source : Syndicat Mixte d'Étude et de Valorisation, 2006



Paysage du SMEP

- bois
- bois et forêts
- paysage agricole
- cours d'eau
- périphérie du SCOT

SCOT de l'Agglomération Chartraine

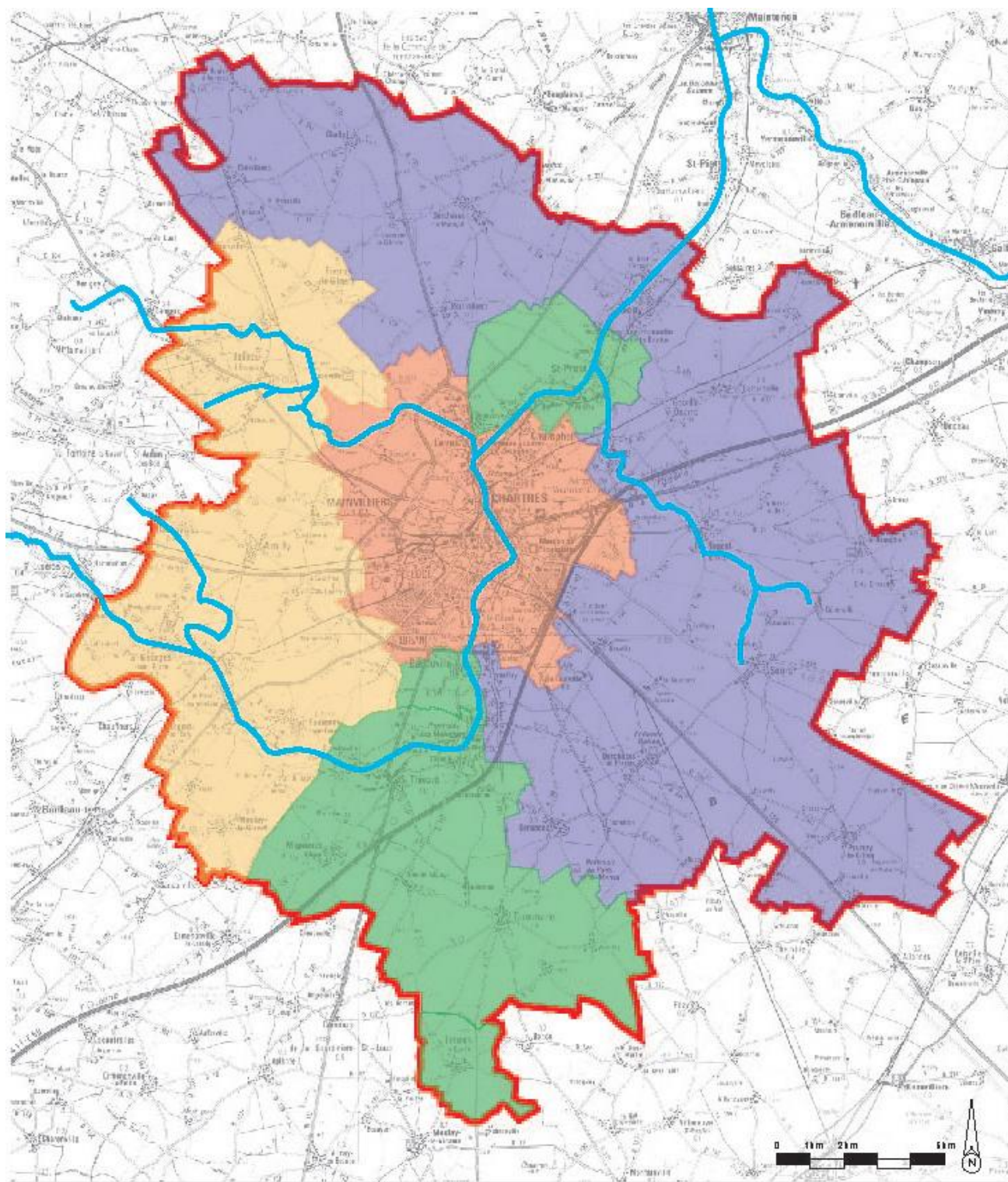
Sources : terrain
PAC

mars 2004

Annexe n°3

Chartres Métropole et les Communautés de Communes du Pays Chartrain

Source : Syndicat Mixte d'Étude et de Valorisation, 2006



Périmètre du SCOT

- | | |
|--|---|
| Communauté d'Agglomération de Chartres | Communauté de Communes du Val de l'Eure |
| Communauté de Communes de l'Orée de Chartres | Autres communes membres du SMEP |
| périmètre du SCOT | |

SCOT de l'Agglomération Chartraine

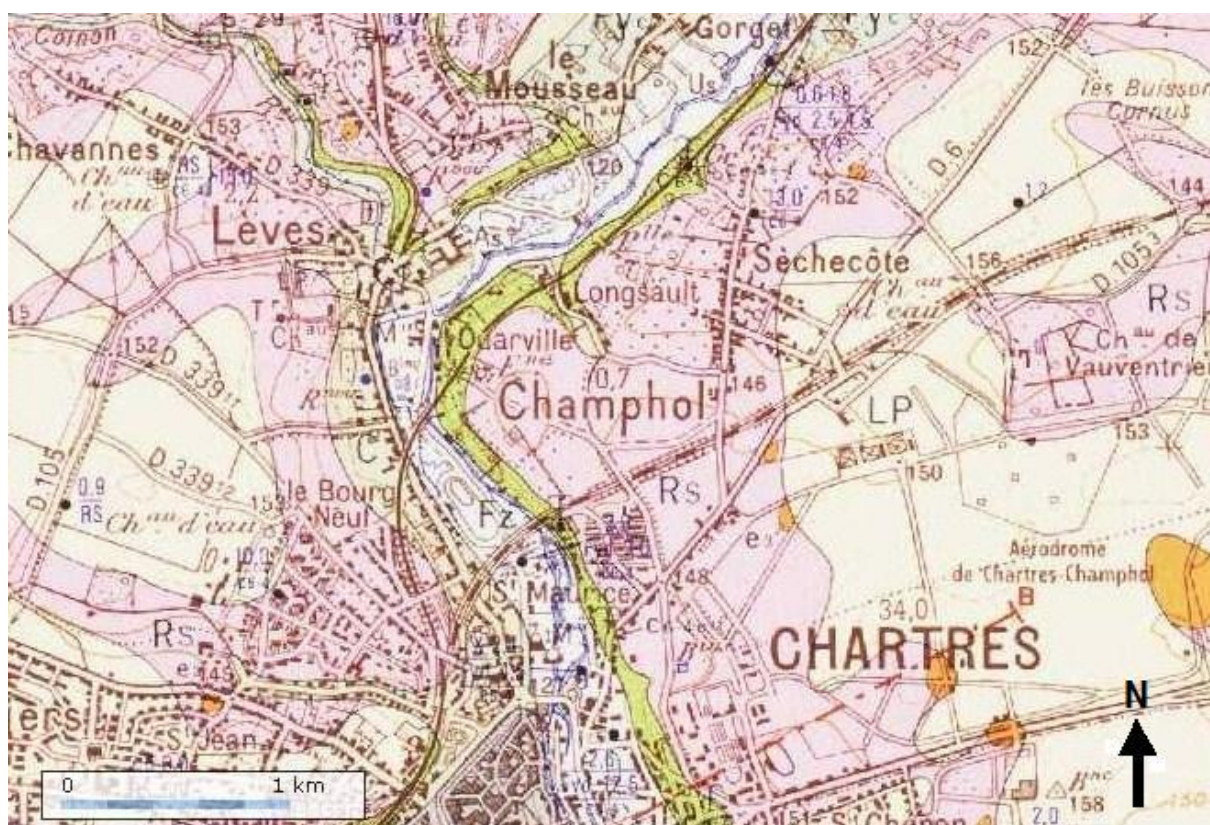
Sources : fond de plan IGN
données SMEP

mars 2004

Annexe n°4

Carte géologique du site de la Zone d'Aménagement Concertée

Source : Géoportail, BRGM



Annexe n°5

Services et équipements publics de la ville de Champhol

Source : STIVES Jacky, 2010



Annexe n°6

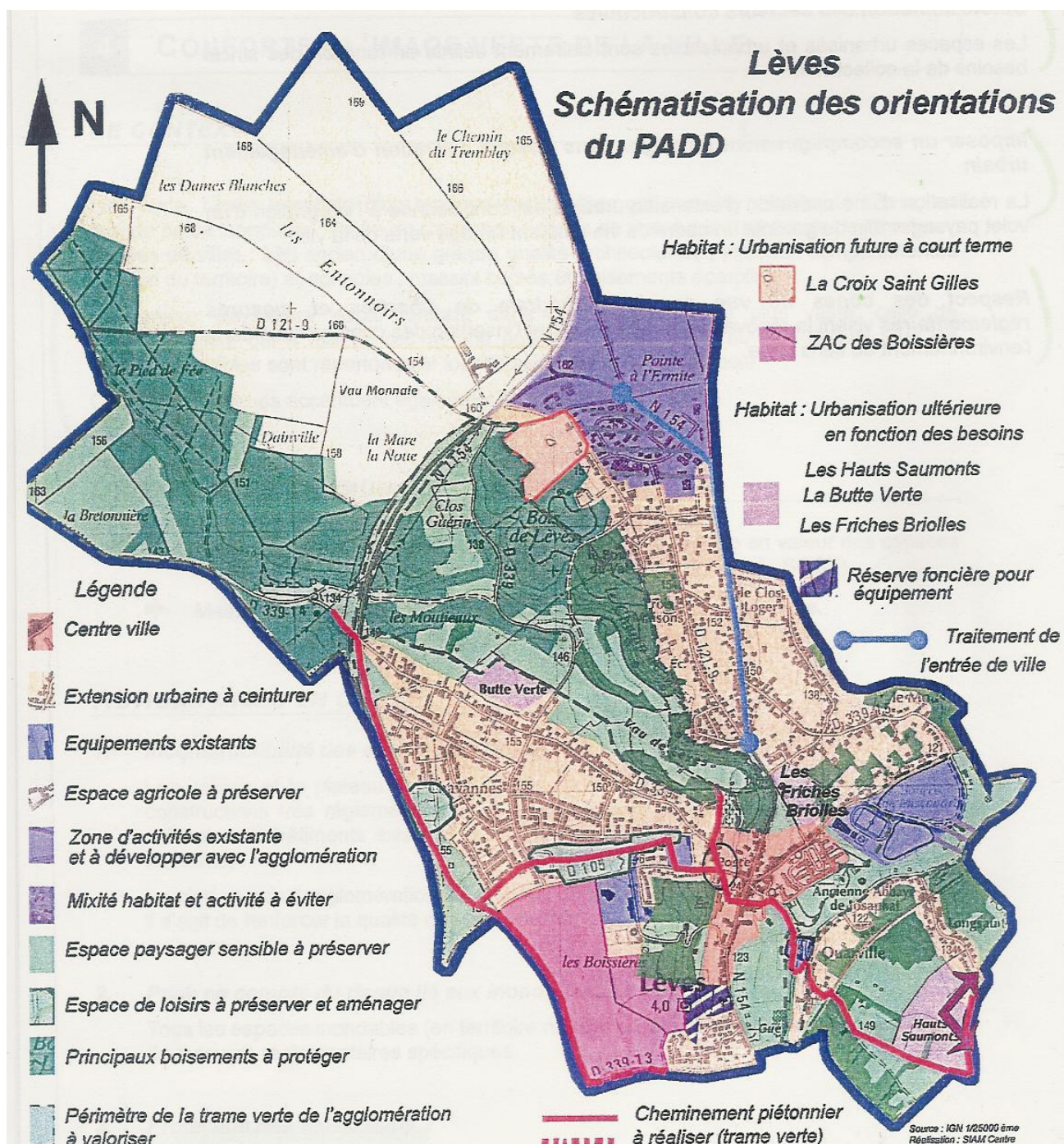
Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Champhol

Source : Champhol, 2009

Annexe n°7

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Lèves

Source : Lèves, 2007



Annexe n°8

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Champhol

Source : Champhol, 2009

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

F - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**.

a) Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

Les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux et son secteur Uxc.

La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Na, Nc et Ne auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 - SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application des dispositions de l'article L. 123-2 d du Code de l'urbanisme, il est institué sur l'ensemble des zones 1AU, une servitude de mixité sociale consistant à affecter au minimum 25% de logements locatifs sociaux dans chaque programme de logements.

CHAPITRE 7 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A DOMINANTE HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Des infrastructures propres seront mises en place au sein de chaque zone.

Dans le cadre de l'aménagement de chaque zone, un complément sera transmis par Chartres Métropole définissant les infrastructures à prévoir pour assurer la desserte des réseaux: défense incendie des immeubles, qualité de l'eau potable, évacuation des eaux usées et des eaux pluviales. La position des ouvrages sous voirie circulaire sera privilégiée.

En application des dispositions de l'article L 123-2 d du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de cette zone 1AU, une servitude de mixité sociale prévoit un minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans chaque programme de logements.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services.

• SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ☐ Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- de respecter les principes d'aménagement inscrits à la pièce 2b Projet d'Aménagement et de Développement Durable du dossier de PLU,*
- d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,*
- et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :*

- ☐ Les constructions à usage d'habitation.
- ☐ Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.

- ☐ Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- ☐ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- ☐ Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- ☐ Les exhaussements et affouillements du sol.
- ☐ Les aires de stationnement ouvertes au public.

• **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat

groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m. Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives touchant une voie. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas

- pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit. Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter 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 ».

Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction.

Les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² doivent être couverte en petite tuile plate de couleur brun rouge ou noire (rives et faîtages scellés, 22 unités/m² au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murets de 0,60 m de hauteur maximum,
- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC), d'une hauteur maximale de 1,40m;
- des haies végétales libres ou taillées, doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 1,40m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les portails et portillons seront traités simplement et de forme droite.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- des grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,60m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- des haies végétales libres ou taillées, d'une hauteur maximale de 1,60m, et composées des essences locales décrites à l'article 13,

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment, de bardage de toute nature sont interdites. Toutefois, des plaques peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 0,25 m.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'**habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété.
- Construction à usage d'**habitation financée avec un prêt aidé de l'État** : 1 place de stationnement par logement ».
- **Bureaux**, constructions à usage **commercial** ou d'**activité économique** : une surface égale au moins à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre de la construction sera affectée au stationnement.
- **Autres constructions** : article non réglementé.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

• SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation individuelle indépendante.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70 pour les constructions développées sous forme d'opérations d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les équipements collectifs et d'infrastructures.

CHAPITRE 13 : ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les bords de l'Eure, les coteaux boisés longeant la vallée de l'Eure, les cônes de vue lointains sur la cathédrale de Chartres, et les espaces correspondant majoritairement à l'emprise de l'ancienne base aérienne.

Le secteur Nbr délimite la partie de la zone concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. À ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du Code de l'environnement, et s'appliquent aux constructions autorisées.

DESTINATION DU SECTEUR

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU et de la servitude du PPRI.

- **Le secteur Na** identifie le secteur des antennes.

- **Le secteur Nc** caractérise les espaces affectés au cimetière.

- **Le secteur Ne** correspond au secteur d'activités sportives contigu aux coteaux bordant la vallée.

- **Le secteur Ni** identifie les secteurs inondables. La zone inondable de l'Eure est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ». Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

- **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En zone N

L'extension d'abris de jardin et d'animaux est interdite.

- ☐ L'extension, l'aménagement de la construction principale limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- ☐ Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs, sauf en zone Ni où l'habitat ne devra pas être permanent.
- ☐ La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m à l'égout des toits, à la date d'opposabilité du présent document.
- ☐ Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors OEuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits,
- ☐ Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- ☐ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire

En secteur Na, seuls sont admis

- ☐ Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement des installations à caractère militaire ou liées à la réception et à l'émission de fréquences hertziennes.

En secteur Nc, seuls sont admis

- ☐ Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement du Cimetière.

En secteur Ne, seuls sont admis

☐ Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques, de loisirs ou d'enseignement.

De plus en sous secteur Ni,

☐ Des aménagements conservatoires des constructions existantes, des reconstructions de bâtiments pourront être acceptés si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Dans ce cas, « le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou estimées ».

☐ Les exhaussements du sol strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, à leur accès, ainsi que ceux autorisés par la servitude PM1.

• SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,

- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 8 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas

- pour la reconstruction après sinistre,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N

La hauteur des abris à animaux et des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 3.5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

En sous secteurs Na et Nc et Ne

La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout du toit.

Exceptions

□ La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour la reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter 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 ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

L'utilisation du bois sera acceptée dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Toitures

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Clôtures

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

La haie devra être plantée préalablement à la réalisation de la clôture.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

- **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

Annexe n°9

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Lèves

Source : Lèves, 2003

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^{ème} (pour la totalité de la commune), 1/2000^{ème} (pour le centre ville).

Les zones urbaines :

- UA et ses sous secteurs UA*, UAi, UAa et UAai
- UB et son sous secteur UBi
- UC et son sous secteur UCi
- UE et son sous secteur UEi
- UX

Les zones à urbaniser :

- 1AU – ZAC
- 1AU b
- 1AU X
- 2AU

La zone agricole :

- la zone A.

La zone naturelle et forestière :

La zone N et ses sous secteurs NE i, Ni, NL*, NL*i.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Les bois à conserver

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

CHAPITRE 10 : ZONE 2AU

ZONES D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des zones naturelles, non équipées par les réseaux.

Elles se constituent des réserves foncières à vocation d'habitat sur lesquels la Commune envisage des développements à plus ou moins long terme. Il s'agit des secteurs Les Friches Briolles, La Butte Verte (Les Ouches Nord) et Le Gros Ormes

DESTINATION DE LA ZONE

Les zones 2AU constituent des réserves foncières à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones 2AU, sont interdits :

- Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs :

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Article non réglementé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Article non réglementé.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Article non réglementé.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Article non réglementé.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Article non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Article non réglementé.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Article non réglementé.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Article non réglementé.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 12 : ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les bords de l'Eure et du Couasnon, le plateau boisé du nord de la commune, les cônes de vue lointaines sur la cathédrale de Chartres, et les espaces sensibles du sud du territoire (prairies).

Une partie de la zone N est concernée par les périmètres de monuments historiques : (abbaye de Josaphat, façades et toitures de l'église Saint-Lazare). Ce secteur comprend des vestiges archéologiques.

DESTINATION DU SECTEUR

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU et de la servitude PM1 ou d'un PPRi.

- **Le secteur Ni** identifie les secteurs inondables. La zone inondable de l'Eure est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ». Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.
- **Le secteur NE i** : identifie le secteur de la station d'épuration, site concerné par la zone inondable de l'Eure.

- **Les secteurs NL** caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune. Afin de respecter le caractère de ce sous- secteur, seul ce type d’occupation et d’utilisation du sol sera admis.
- **Les secteurs NL* et NL*i** identifient les espaces inscrit au Plan Vert de la Communauté d’Agglomération de Chartres. Dédiés à être protégés et mis en valeur, ces secteurs peuvent toutefois admettre quelques constructions et ou installations liés au développement d’activités ludiques, pédagogiques, touristiques,

Une partie de ce secteur est concerné par la zone inondable due aux débordements de l’Eure.

SECTION 1 : NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l’exception de celles listées à l’article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu’aux paysages naturels :

En zone N

- L’extension, l’aménagement de la construction principale. L’extension du bâtiment principal est limitée à 30 % de son emprise au sol à la date d’opposabilité du présent document.
- L’extension d’abris de jardin et d’animaux est interdite.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d’une activité agricole.
- Le changement d’affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d’habitat, de tourisme ou de loisirs.
- La construction d’annexes (garage) à condition d’être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m à l’égout des toits, à la date d’opposabilité du présent document.

- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En sous secteurs NL et NL*, seuls sont admis

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En sous secteur NE i , seuls sont admis

- Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les exhaussements du sol strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, à leur accès, ainsi que ceux autorisés par la servitude PM1.

De plus en sous secteurs Ni, NE i et NL*i,

- Des aménagements conservatoires de bâtiments existants, des reconstructions de bâtiments pourront être acceptés avec la prescription suivante : le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m par rapport au niveau de la crue.
- Les exhaussements du sol strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, à leur accès, ainsi que ceux autorisés par la servitude PM1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes paraboliques

- Les antennes et antennes paraboliques doivent être installées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :
 - 100 m de l'axe de la rocade et de la voie de contournement Est de Chartres,
 - 75 m de l'axe de la rocade et de la route nationale 154,
 - 10 m de l'emprise des autres voies.

Exceptions pour

- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'emprise des routes nationales et départementales,

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent ne pas respecter ces prescriptions.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 8 m.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
 - pour la reconstruction après sinistre,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits.

Expression de la règle

En zone N

- Leur hauteur des abris à animaux et des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 3.5 m à l'égout des toits.

En sous secteurs NL et NL* et NL*i

- La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout des toits.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour la reconstruction de bâtiments existants pour l'extension d'un bâtiment principal présentant une hauteur différente.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- A l'intérieur du cône de vue sur la cathédrale de Chartres, reporté sur le plan des contraintes joint en pièce 5d du PLU, une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.

- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
 - Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

TOITURES

- Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.
- En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé).

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- L'utilisation du bois sera acceptée dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants.
- En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

Clôtures

- Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- La haie devra être plantée préalablement à la réalisation de la clôture.
- Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 2 m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.
- Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.