PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Lucé

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le 13 mars 2018

Projet de révision du PLU arrêté le 2 juillet 2019
Arrêt du PLU abrogé le 11 décembre 2020

Projet de révision du PLU arrêté le 21 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2023 arrêtant le plan local d'urbanisme de Lucé

Le maire,
Florent Gauthier

Date : **1er août 2023**
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **2**

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

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

PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Mettre en valeur l'image et l'identité de Lucé

AXE I
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

5 OBJECTIFS

1.1. Améliorer l'organisation urbaine

1.2. Renforcer et organiser l'offre d'équipements

1.3. Développer des centralités commerciales

1.4. Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine

1.5. Révéler les paysages de Lucé

AXE 2
PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

5 OBJECTIFS

2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers

2.2. Renforcer le réseau de trames écologiques

2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets

2.4. Intégrer le concept de *santé-environnement* au cœur des projets d'aménagement

2.5. Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité

AXE 3
OPTIMISER LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

3 OBJECTIFS

3.1. Réguler la production de logements

3.2. Diversifier et améliorer l'offre de logements

3.3. Organiser l'accueil de population en fonction notamment de l'accessibilité aux équipements et aux pôles d'emploi

AXE 4
DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE PAR L'INNOVATION

3 OBJECTIFS

4.1. Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation

4.2. Générer l'émulation du tissu de TPE/PME

4.3. Répondre à la demande des actifs ciblés

1/ AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

1.1. Améliorer l'organisation urbaine

1.2. Renforcer et organiser l'offre d'équipements

1.3. Développer des centralités commerciales

1.4. Tendre vers des formes urbaines plus douces et à l'échelle humaine

1.5. Révéler les paysages de Lucé

1.1. Améliorer l'organisation urbaine

- Mailler le territoire par des centralités plus affirmées
  - Créer un centre-ville à l'échelle de la troisième ville d'Eure-et-Loir (en nombre d'habitants).
  - Renforcer les centralités existantes Aquitaine / Arcades, rue de la République, Vieux Puits, et rue du Maréchal Leclerc et développer des synergies géographiques de fonctions.
  - Rendre identifiables ces centralités par des aménagements qualitatifs, par un traitement harmonieux des façades, etc.
  - Créer une nouvelle centralité dans le cadre de l'évolution de la zone industrielle en quartier d'innovation.

- Renforcer les liaisons nord/sud et le maillage des centralités
  - Améliorer et développer les liaisons piétonnes et cyclables sur les axes nord/sud.
  - Mailler les centralités de la ville et plus largement de la frange ouest de l'agglomération par des liaisons douces structurantes.
  - Renforcer l'accessibilité de l'agglomération et notamment de ces principaux équipements et centralités : le centre du pôle urbain, la gare, le plan vert, les pôles d'emplois, les espaces de loisirs...
  - Garantir la sécurité des cycles et piétons.

- Améliorer la qualité des espaces publics (entrées de ville, grands axes urbains, centralités, quartiers innovants, etc.)

Atténuer l'effet «patchwork» par une meilleure lisibilité des centralités, par la définition d'une trame d'espaces publics cohérente (répartition, traitement...), par des traitements de l'espace public homogènes, par l'amélioration des coutures urbaines.

- Adoucir les zones de contact entre des quartiers aux occupations peu compatibles (habitat/industrie par exemple)
  - Y favoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitat voisins.
  - Y réaliser des aménagements, prendre en compte les hauteurs, l'implantation et l'orientation du bâti.

1.2. Renforcer et organiser l'offre d'équipements

- Valoriser le secteur Richoux

Maintenir la fonction du stade tout en améliorant son accessibilité, ses abords et la qualité des équipements par des aménagements paysagers et des choix stratégiques en termes d'évolution du bâti.

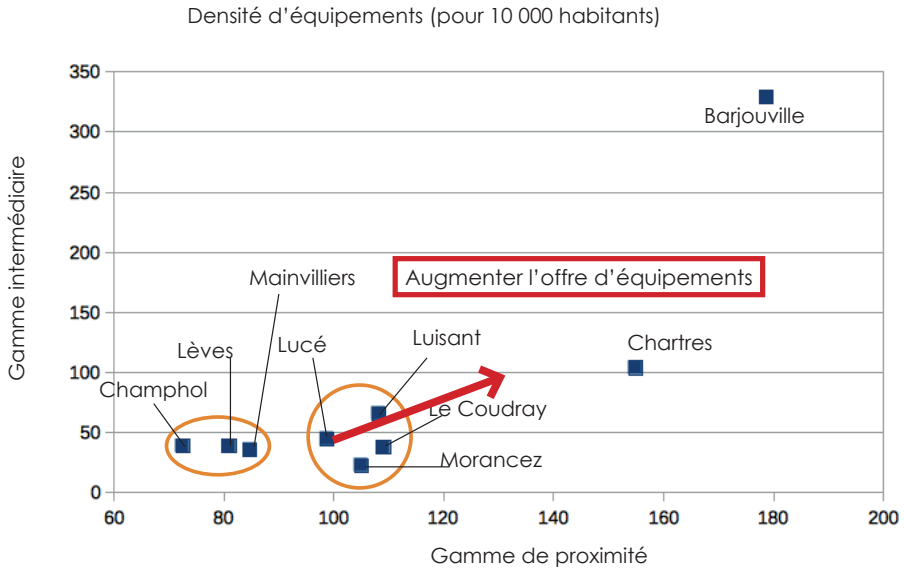
Offre d'équipements autour du centre-ville

- Développer l'offre d'équipements « intermédiaires » et «de proximité» pour affirmer l'identité urbaine

L'offre d'équipement « de proximité » selon la classification Insee (boulangerie, boucherie, fleuriste, école élémentaire, médecin, infirmier, etc.) est moins représentée à Lucé que dans d'autres communes du pôle urbain.

L'objectif pour la commune est de pouvoir proposer l'offre la plus complète et la plus cohérente avec l'accueil de nouvelles populations ainsi que l'implantation de nouvelles activités économiques.

- Adapter les équipements scolaires aux évolutions démographiques.
- Développer l'offre d'équipements de loisirs.



1.3. Développer des centralités commerciales

- **Protéger et dynamiser les commerces en rez-de-chaussée du centre-ville**

Les commerces en rez-de-chaussée rue de la République participent à l'identification du cœur de vie urbain. Par conséquent le PLU permettra :

- d'instaurer des règles et mesures garantissant le maintien et le développement des rez-de-chaussée commerciaux ;
- de proposer des aménagements de l'espace public qui permettront de faciliter l'accès au centre-ville. Il peut s'agir par exemple de :
  - stationnement minute en devanture ;
  - adoucissement de la voie par un traitement du sol particulier ;
  - aménagements paysagers propres au centre-ville.

- **Renforcer les centralités commerciales existantes (rue de la République, rue du Maréchal Leclerc, etc.) et futures, véritables lieux de proximité**

Dans ces pôles plus qu'ailleurs, il faut :

- organiser efficacement le stationnement pour capter les flux de clientèle ;
- aménager l'espace public pour atténuer la présence de la voiture ;
- faire cohabiter les différentes formes de mobilités ;
- donner envie de s'y arrêter, d'y aller, d'y rester ;
- organiser en rez-de-chaussée des linéaires accueillant pour le commerce (accueil des clients, gestion des flux de marchandises, effet vitrine...).

- **Créer des centralités commerciales secondaires à proximité des équipements et dans les secteurs les moins bien desservis**

Si le centre-ville constitue le cœur de vie de Lucé, il ne faut pas obérer les centralités commerciales secondaires qui, à leur échelle, font vivre les zones de chalandise sur lesquelles elles influent. Certains secteurs de la commune dont le développement à long terme est pressenti, manquent d'offre commerciale.

Le PLU doit donc permettre de :

- développer une offre commerciale à proximité de certains équipements culturels, sportifs et/ou scolaires notamment ;
- encourager l'implantation de commerces de proximité dans la zone industrielle vouée à évoluer.

- **Créer des connexions entre centralités commerciales**

À travers une signalétique particulière ou le développement de liaisons douces, l'objectif est de relier les centralités commerciales de Lucé (rue de la République, rue du Maréchal Leclerc, Vieux Puits et secteur des Arcades) et ainsi créer un effet moteur et complémentaire entre les différents pôles économiques de la commune.

- **Anticiper l'évolution du secteur Géant-Casino / les Arcades**

- Anticiper une reconfiguration du secteur afin de préserver une offre commerciale de proximité.
- Repenser les circulations, offrir une meilleure lisibilité à l'espace public et accorder une place aux mobilités douces.
- Donner un sens au pôle tertiaire en accueillant un cluster d'activités pouvant créer des synergies (emplois, services, habitats).

1.4. Tendre vers des formes urbaines plus douces et à échelle humaine

- Instaurer des formes et implantations urbaines en cohérence avec l'environnement

Les futurs aménagements devront prendre en compte les formes, implantations et hauteurs des bâtis environnants.

- Tendre vers des formes urbaines à l'échelle humaine

Lucé a connu plusieurs étapes d'urbanisation successives dont l'aménagement de grands ensembles qui répondait à un besoin à l'époque.

Pour l'avenir, le PLU doit permettre de :

- revenir à une échelle plus humaine en apaisant notamment les hauteurs des futures constructions : programme mixte, petits immeubles ou maisons de ville ;
- limiter la hauteur des futures constructions sans remettre en cause l'identité urbaine propre aux quartiers ;
- végétaliser les espaces publics existants et futurs.

1.5. Révéler les paysages de Lucé

Vue sur la cathédrale Notre-Dame-de-Chartres depuis la rue Jules Ferry

- Mettre en valeur les cônes de vues sur la cathédrale (épannelage des constructions)
  - Contribuer à préserver voire améliorer les vues lointaines notamment sur la cathédrale Notre-Dame-de-Chartres.
  - L'aspect et la hauteur des nouvelles constructions devront tenir compte des vues sur la cathédrale.
  - Le projet sur l'ancien site de la SCAEL devra révéler les vues sur la cathédrale.

- S'appuyer sur des axes de vue majeurs pour composer l'espace urbain
  - Préserver les axes de vue majeurs.
  - Préserver les axes de vue sur le patrimoine : vue sur le conservatoire depuis la rue Georges-Varlet, vue sur l'église...

- Donner de la cohérence aux espaces publics plantés
  - Renforcer la présence du végétal dans les espaces publics et privés.
  - Faire évoluer la conception des espaces verts pour tendre vers leur gestion raisonnée, écologique et différenciée.

- **Améliorer les entrées de ville constituant également les portes d'entrée dans le pôle urbain**
  - Donner la priorité aux principales entrées de ville, rue de la République et rue du Maréchal Leclerc.
  - Améliorer la perception de l'image de la ville.
  - Préserver les franges boisées qui participent largement à la qualité des entrées de ville.
  - Atténuer l'ambiance routière des axes pénétrant dans le pôle urbain.
  - Créer des séquences pour rythmer les entrées dans le pôle urbain et dans Lucé.
  - Donner plus de place aux mobilités actives.
  - Atténuer les vues sur les activités économiques sans les obturer totalement.

- **Limiter l'impact visuel de la publicité**

Élaborer un Règlement Local de Publicité (RLP) pour organiser l'implantation des panneaux publicitaires et harmoniser les enseignes commerciales.

Entrée de ville - Rue du Maréchal Leclerc

Entrée de ville - Rue de la République

Un paysage urbain hétérogène sur la rue de la République

- ## Harmoniser l'aspect du bâti

Notamment sur le secteur du cœur de vie :

- harmonisation des hauteurs ;
- alignement du front bâti ;
- harmonie des matériaux et des aspects extérieurs ;

L'objectif est d'améliorer qualitativement les constructions valorisant dans un même temps le paysage lucéen.

- ## Séquencer la rue de La République

- Atténuer l'ambiance routière.
- Intégrer le passage du futur bus à haut niveau de service (BHNS).

D'Ouest en Est :

- renforcer l'ambiance végétale de la séquence située entre le centre commercial et le rond point de l'Europe ;
- permettre le renouvellement urbain du secteur situé juste après le pont enjambant la ligne SNCF ;
- marquer le passage dans le cœur de vie ;
- poursuivre la mise en valeur de l'église et du centre culturel.

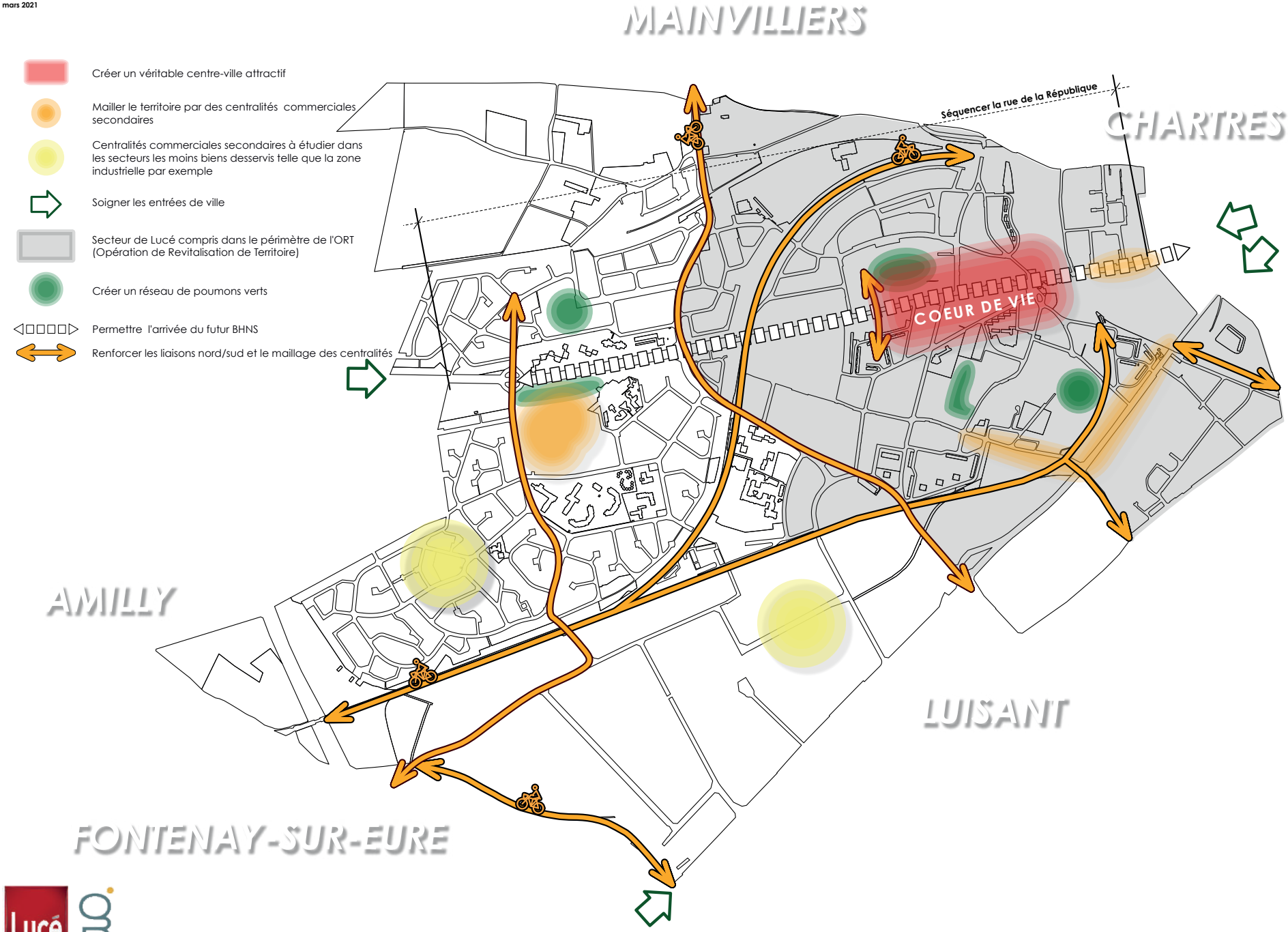
- ## Préserver le patrimoine bâti remarquable

- Mettre en place des mesures, suivant les cas, pour le préserver ou au moins encadrer son évolution.
- Mettre en place des protections particulières sur des constructions identifiées.
- Prendre en compte le projet de directive paysagère concernant les vues sur la cathédrale.
- Garantir le respect des constructions anciennes participant à l'identité historique de la ville.

Projet d'aménagement et de développement durables

1/ Améliorer le cadre de vie

mars 2021



2/ PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers

2.2. Renforcer le réseau de trames écologiques

2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets

2.4. Intégrer le concept de *santé-environnement* au cœur des projets d'aménagement

2.5. Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité

2.1. Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers

- ## Replacer l'arbre en ville

Lucé dispose d'un patrimoine arboré participant à l'identité de la ville, à la qualité de l'air. Toutefois, les essences sont parfois peu adaptées au contexte urbain. Il faudra donc :

- renouveler et renforcer le patrimoine arboré ;
- protéger les arbres remarquables.

- ## Valoriser les espaces verts ouverts au public

Lucé dispose de nombreux espaces d'accompagnement des quartiers d'habitat collectif qui participent au paysage urbain. Ils représentent à eux seuls environ 61 ha soit environ 11% du territoire.

Sur ces milieux les objectifs sont :

- reconnecter ces espaces confidentiels, tournés sur eux-mêmes ou plus simplement peu valorisés, afin qu'ils profitent à l'ensemble de la population ;
- préserver les espaces verts et les ensembles arborés qui participent largement à la qualité du cadre de vie ;
- mettre en valeur les espaces plantés et les milieux écologiques par la définition d'un programme paysager composé d'essences locales et adaptées au milieu urbain ;
- harmoniser ces espaces notamment grâce à une mise en cohérence du mobilier urbain (forme, coloris, etc.) ;
- accueillir la petite faune en ville.

- ## Créer de nouveaux espaces de respiration en ville

Participer au renforcement des espaces verts et non imperméabilisés en ville en créant notamment des poumons verts dans les opérations de renouvellement sur les friches urbaines.

- ## Préserver le réseau des espaces de nature dans les espaces privés

Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlot pour la biodiversité et le paysage de Lucé.

- ## Valoriser les friches et les voies SNCF

Proposer une mutation des voies SNCF, aujourd'hui en friche par :

- la création d'une voie verte piétonne et cyclable à intégrer au plan des circulations douces projeté ;
- l'aménagement de ces espaces pour les rendre accueillants.

Ancienne voie SNCF déjà utilisée comme liaison douce

2.2. Renforcer le réseau de trames écologiques

- Créer un maillage de corridors écologiques pour soutenir la biodiversité
  - Révéler un réseau de corridors écologiques s'appuyant notamment sur les friches, l'armature de liaisons douces et les anciennes voies SNCF.
  - Préserver des espaces de nature favorables à la biodiversité en ville.
  - Connecter les trames boisées ceinturant la ville.
  - Participer à la reconstitution de la trame verte le long de la frange ouest du pôle urbain.
  - Préserver la dépression de la cavée et le vallon de Poiffonds comme trame écologique.

- Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers

Voir 2.1 Réserver une place centrale aux espaces de nature et paysagers.

2.3. S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets

- Limiter les déplacements polluants et aider les usagers à utiliser des modes collectifs et/ou actifs
  - Pour favoriser les trajets courts et les modes actifs, au travers du PLU, la ville prône la mixité des usages.
  - Intégrer le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dans l'aménagement de la ville pour qu'il participe à l'affirmation de certaines centralités notamment le cœur de ville.

- Améliorer la régulation thermique dans les bâtiments
  - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tendre vers des formes urbaines réduisant les déperditions de chaleur.
  - Encourager l'implantation de dispositifs de chauffage et de production d'énergie utilisant les énergies renouvelables.

- Améliorer la régulation thermique dans les espaces publics
  - Dans les aménagements d'espaces publics, renforcer au maximum la végétation.
  - Utiliser des revêtements limitant le rayonnement.
  - Développer les mares, bassins, parcours d'eau... qui participent à attenuer les variations de température.

- Améliorer la gestion des eaux pluviales pour limiter les risques et nuisances
  - Que ce soit pour les opérations d'aménagement publiques ou privées, tendre vers une gestion plus extensive et intégrée des eaux pluviales pour limiter leur ruissellement.
  - Encourager la gestion à la parcelle pour limiter les rejets d'eaux pluviales.

- Maintenir des espaces végétalisés constituant des puits à carbone
  - Dans les principaux secteurs de renouvellement urbain, préserver voire reconstituer des boisements participant à capter les émissions de carbones, pourquoi pas sous forme de bois urbains aux fonctions multiples : fourniture de biomasse pour les autres espaces verts, promenades, loisirs, animations nature, animations scolaires...
  - Privilégier les espèces reconnues pour leur capacité à capter et stocker le carbone.

2.4. Intégrer le concept de *santé-environnement* au cœur des projets d'aménagement

- Promouvoir un environnement favorable à la santé des habitants et à leur qualité de vie

Voir 2.3. *S'adapter au changement climatique et participer aux efforts d'atténuation de ses effets*

- Limiter les sources de nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air
  - Le PLU de Lucé vise globalement à améliorer les coutures urbaines entre différents secteurs aux destinations parfois difficilement conciliables. Ces coutures devront permettre d'améliorer la cohabitation entre ces secteurs par le recours massif au végétal, l'implantation du bâti, la prise en compte des vents dominants, la constitution de zones tampons.
  - Limiter l'impact du trafic routier en ville

- Limiter et prévenir le risque inondation
  - Améliorer la gestion des eaux pluviales pour limiter les risques d'inondation, comme celles connues en juin 2018.
  - Intégrer ces risques dans les aménagements et la construction.

- Intégrer le risque technologique
  - Mieux maîtriser les zones de contact avec les secteurs présentant des risques.
  - Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation.
  - Favoriser la dépollution des sites par leur remobilisation et/ou la valorisation écologique.
  - Favoriser le transfert des activités les plus nuisantes sur des sites plus adaptés.

2.5. Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité

- Encourager les mutations des zones agricoles existantes
  - Participer à renforcer les zones de production alimentaire locale valorisant la qualité environnementale.
  - Favoriser l'installation de nouvelles formes de cultures pérennes répondant à l'évolution de la demande et aux spécificités d'une agriculture périurbaine.

- Valoriser les secteurs peu exploités en agriculture
  - En complémentarité avec les systèmes d'exploitation actuels, valoriser les espaces peu exploités comme secteurs de production alimentaire locale.
  - Créer une synergie entre la production et la demande locale afin de favoriser l'économie circulaire et les circuits-courts.

Vue du nord de Poiffonds depuis Mainvilliers

Projet d'aménagement et de développement durables

2/ Protéger et mettre en valeur l'environnement

mars 2021

Préserver les franges boisées et les espaces agricoles

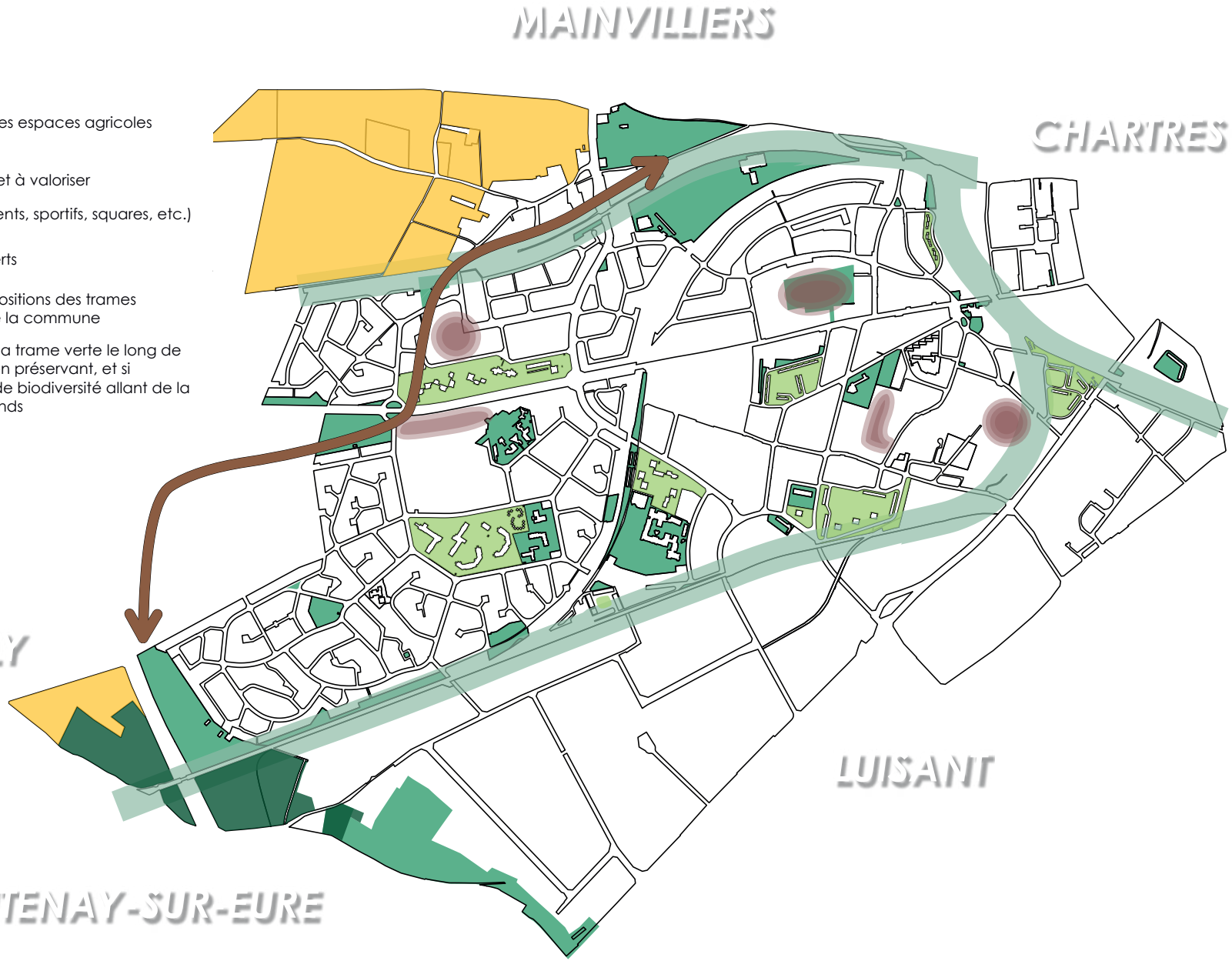
Espaces verts privés à protéger et à valoriser

Espaces verts publics (équipements, sportifs, squares, etc.)

Créer un réseau de poumons verts

Intégrer voire compléter les dispositions des trames écologiques au projet global de la commune

Participer à la reconstitution de la trame verte le long de la frange ouest du pôle urbain en préservant, et si possible en reliant les réservoirs de biodiversité allant de la Cavée jusqu'au vallon de Poiffonds



3/ OPTIMISER LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

3.1. Réguler la production de logements

3.2. Diversifier et améliorer l'offre de logements

3.3. Organiser l'accueil de population en fonction notamment de l'accessibilité aux équipements et aux pôles d'emploi

3.1. Réguler la production de logements

- ## Anticiper les évolutions démographiques

Lucé est la ville la plus dense d'Eure-et-Loir. Le PLU doit donc anticiper la croissance démographique. Le taux de croissance démographique raisonnable envisagé est d'environ 0,5% par an soit une croissance globale d'environ 6% pour la dizaine d'années à venir, la population estimée serait ainsi d'environ 17000 habitants*.

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

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

- environ 600 logements pour le maintien du point mort démographique ;
- environ 400 logements pour une croissance démographique très modérée.

Lucé dispose de 1000 à 1500 logements potentiels mobilisables à l'horizon du PLU, il convient de :

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

Ces exigences sont incontournables.

- ## Veiller à la programmation d'une offre de logements qualitative

La collectivité souhaite réguler le renouvellement urbain des friches pour proposer une offre qualitative :

- en maîtrisant la densité de logements dans les projets ;
- en les intégrant dans leur environnement ;
- en soignant les compositions urbaine et architecturale.

- ## Anticiper l'aménagement des secteurs de renouvellement urbain au delà du PLU

Programmer l'urbanisation des secteurs de renouvellement urbain en fonction de l'avancement des programmes et des besoins communaux et des capacités de la ville.

* Hypothèse fondée sur les chiffres 2015 de l'INSEE.

3.2. Diversifier et améliorer l'offre de logements

- Renforcer la production de logements intermédiaires et individuels (exemple T3/T4 et plus) plutôt en accession
  - Dans les programmes les plus importants, dans la mesure du possible, proposer une offre mixte entre logements individuels et logements intermédiaires.
  - Renforcer l'offre en accession de T3 et T4. Il s'agit de proposer une nouvelle offre de logement qualitative. La commune souhaite renforcer le parcours résidentiel des ménages et accueillir des familles qui participeront au renouvellement de la population à long terme.

- Améliorer et renouveler le parc de logements
  - Améliorer l'offre de logements aussi bien dans les programmes neufs que dans l'offre existante.
  - En concertation avec les acteurs locaux et les études en cours (PLH, OPAH, etc.) réhabiliter les logements sociaux les plus anciens.

- Favoriser le dynamisme du centre-ville

Développer l'offre de logements qualitatifs en parallèle du renforcement de la mixité fonctionnelle du cœur de vie.

- Accompagner l'adaptation des logements pour tenir compte de la perte d'autonomie

Avec 3,6% de propriétaires âgés de 75 ans et plus, une partie de la population lucéenne est vieillissante. Certains secteurs pavillonnaires ont été construits durant la même période et sont très concernés par ce phénomène. Il est donc nécessaire d'anticiper un renouvellement de population dès les prochaines années sur ces secteurs.

Il faut donc :

- anticiper ces mouvements de populations en proposant une offre adaptée à la perte d'autonomie ;
- prévoir une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite dans les futurs programmes ;
- anticiper et répondre aux besoins en terme de logement pour les personnes âgées.

3.3. Organiser l'accueil de population en fonction notamment de l'accessibilité aux équipements et aux pôles d'emploi

- Favoriser le développement d'une zone artisanale et commerciale multifonctionnelle dans le futur quartier d'innovation
  - Impulser une nouvelle dynamique économique multifonctionnelle à la zone industrielle.
  - Les secteurs de renouvellement urbains recensés sur cette zone engagent cette dynamique de transformation par l'aménagement à plus ou moins long terme d'une nouvelle offre de logements. Il s'agira de permettre l'implantation des équipements et services nécessaires aussi bien à la vie des lucéens qu'à celles des salariés présents sur le site.

- Attirer et capter des emplois liés à l'innovation
  - Capter davantage d'entreprises liées à l'innovation.
  - Attirer d'autres projets totems définis par le schéma d'accueil des entreprises de Chartres Métropole.

3/ Optimiser les dynamiques démographiques

mars 2021

Anticiper le renouvellement des friches industrielles en programmant d'ores et déjà une production de logements modérée et qualitative

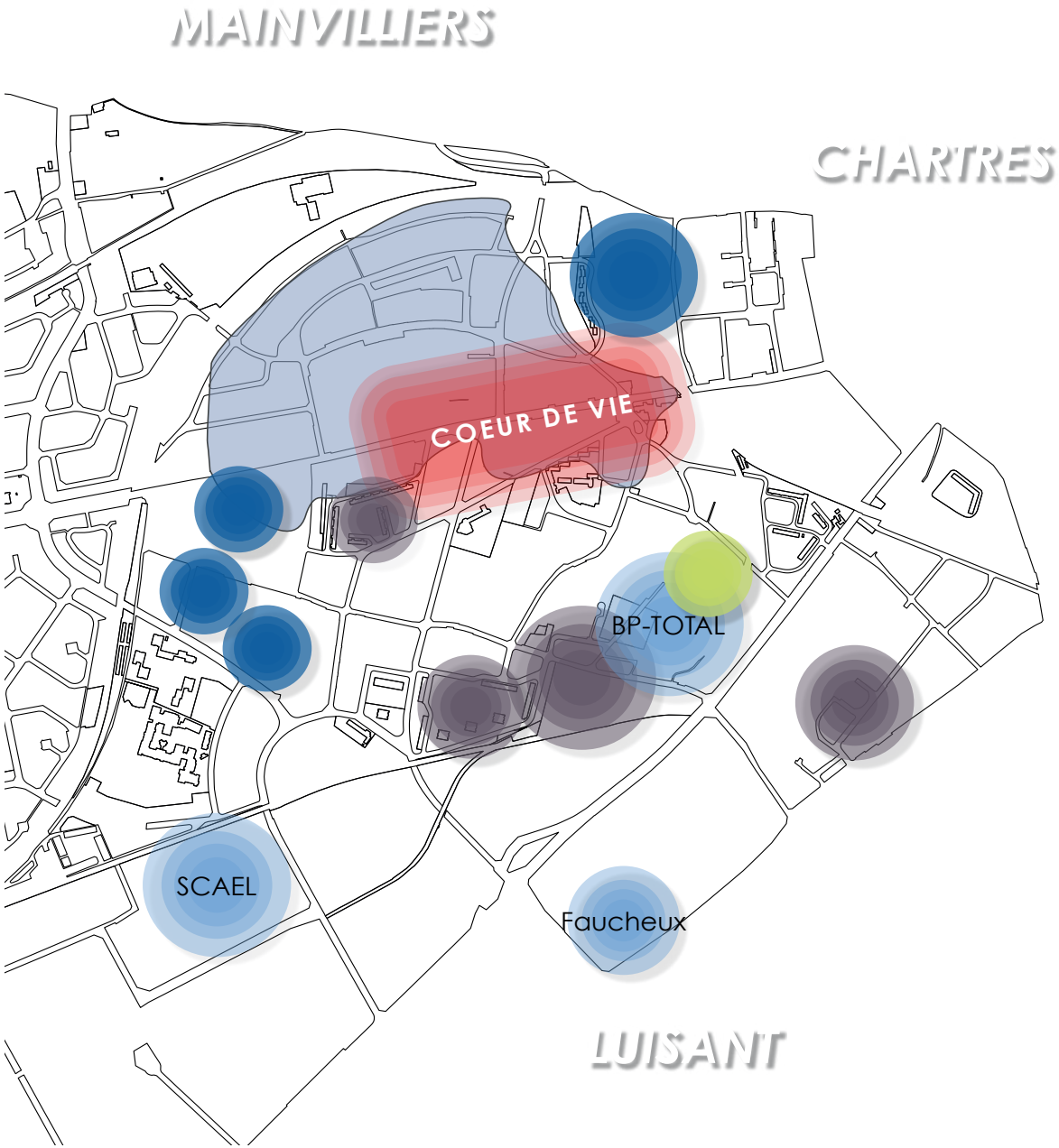
Lutter contre la dégradation du parc de logements sociaux en cohérence avec les objectifs du PLH 2020-2026 de Chartres Métropole

Prendre en compte les secteurs de renouvellement urbain pouvant être mobilisés au délà du PLU

Créer un véritable centre-ville attractif

Créer un véritable poumon vert sur une partie de la friche

Accompagner les actions proposées dans le cadre de l'OPAH en vue de requalifier le bâti degradé, traiter l'espace urbain et les entrées de ville



4/ DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE PAR L'INNOVATION

4.1. Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation

4.2. Générer l'émulation du tissu de TPE/PME

4.3. Répondre à la demande des actifs ciblés

4.1. Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation

- S'appuyer sur l'identité industrielle historique de la zone
  - Améliorer l'image de la zone.
  - L'élever aux standards européens en y développant les services, les loisirs, pour les actifs.
  - Maîtriser les futures activités souhaitant s'implanter en limitant la présence d'industries lourdes et les activités de dépôts de matériaux.
  - Reconquérir les sites industriels urbains vieillissant pour générer une nouvelle dynamique économique.

- Accompagner le projet sur l'ancien site industriel de la SCAEL comme locomotive pour le développement économique de la ville

- Valoriser le foncier public pour accueillir des projets phares dans ce quartier d'innovation
  - Profiter des emprises foncières publiques pour faire émerger de nouveaux projets marqueurs et qualitatifs.
  - Profiter des emprises foncières publiques pour avoir une vision globale.

- Améliorer l'image de la ville par un réaménagement qualitatif des espaces publics du quartier d'innovation
  - Lancer un projet global d'amélioration des espaces publics.
  - Apaiser l'ambiance trop routière.
  - Améliorer les vues sur les espaces destinés à l'activité.
  - Redonner de la place au piéton et développer les modes de déplacements doux.

- S'inscrire dans le projet communautaire

S'appuyer sur le schéma d'accueil et d'accompagnement des entreprises réalisé par Chartres Métropole.

4.2. Générer l'émulation du tissu de TPE/PME

- Encourager l'émergence d'un équipement de promotion commun
  - Accompagner la régénération des sites dévalorisés par des nouvelles constructions adaptées aux TPE / PME (Cf. Schéma d'accueil des entreprises)
  - Valoriser les atouts de la zone pour faire émerger un équipement de promotion des activités artisanales et de services locales

- Améliorer la lisibilité et la qualité de l'offre
  - Flécher et harmoniser les secteurs d'accueil des TPE/PME dans le futur quartier d'innovation

- Encadrer l'implantation d'activités économiques en secteur d'habitat

Permettre l'implantation en zone d'habitat de nouvelles activités non-nuisantes, compatibles avec les habitations.

4.3. Répondre à la demande des actifs ciblés

- Cibler l'offre d'emploi à renforcer

Renforcer l'offre d'emploi en direction des artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés qualifiés.

- Développer une activité économique innovante porteuse d'emplois à Lucé

Valoriser l'identité industrielle en permettant aux activités historiques de s'y développer en s'inscrivant dans la démarche de mutation vers un quartier d'innovation.

- Réduire les mouvements pendulaires et capter les populations sur place par une offre d'emploi cohérente

- Capter les mouvements sortants des ouvriers et professions intermédiaires en intensifiant une offre adaptée déjà présente sur place.
- Attirer de nouvelles entreprises dans un quartier d'innovation.
- Développer l'offre d'emplois pour les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés qualifiés.

4/ Développer l'économie par l'innovation

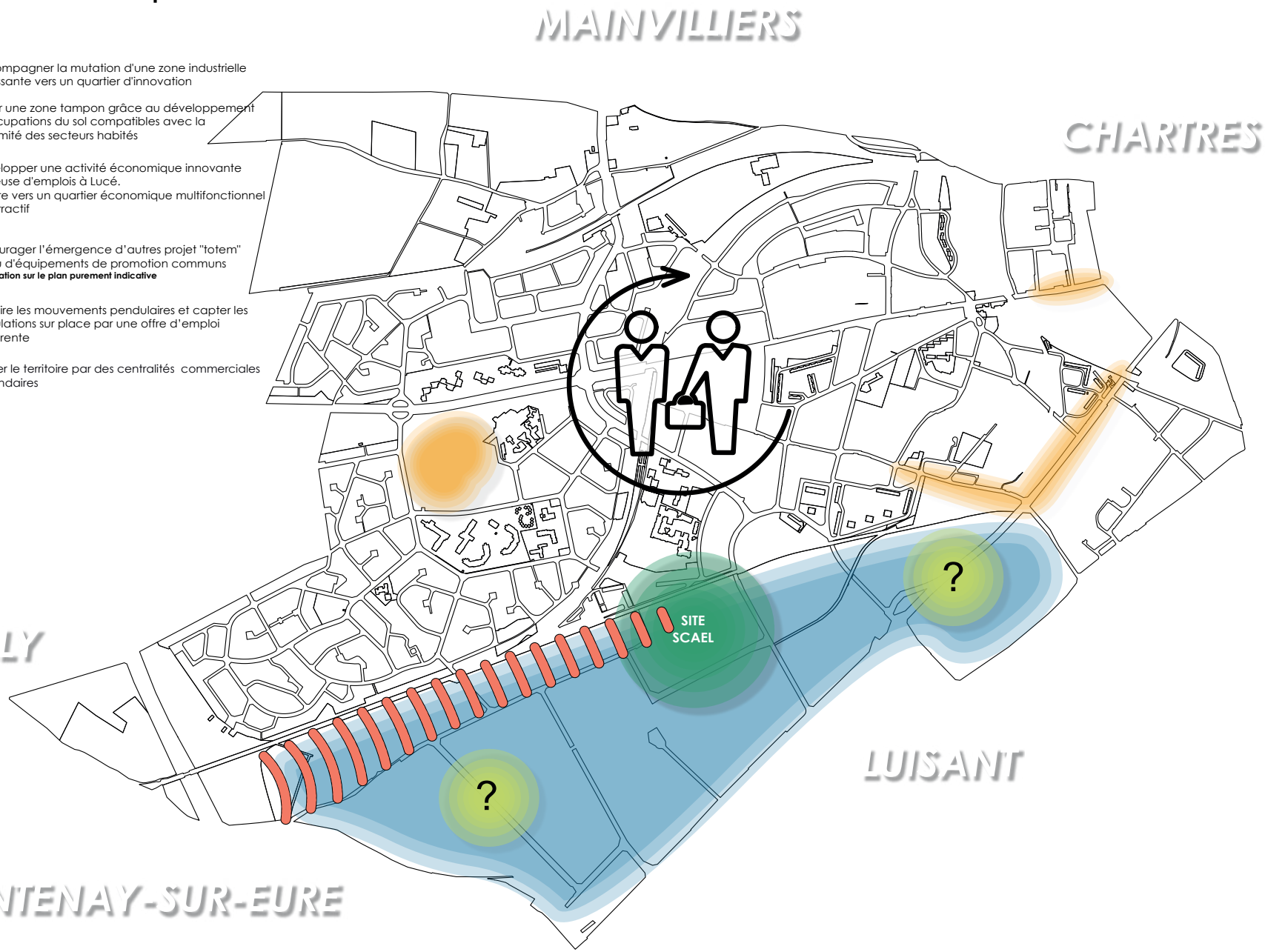
mars 2021

Accompagner la mutation d'une zone industrielle vieillissante vers un quartier d'innovation

Créer une zone tampon grâce au développement d'occupations du sol compatibles avec la proximité des secteurs habités

Développer une activité économique innovante porteuse d'emplois à Lucé.
Tendre vers un quartier économique multifonctionnel et attractif

Encourager l'émergence d'autres projet "totem" et/ou d'équipements de promotion communs
localisation sur le plan purement indicative

Réduire les mouvements pendulaires et capter les populations sur place par une offre d'emploi cohérente

Mailler le territoire par des centralités commerciales secondaires