

Commune de

Fontenay-sur-Eure

Eure-et-Loir

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2021
- ▶ Arrêt du projet le 28 novembre 2023
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 20 juin au 19 juillet 2024
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 décembre 2024

PHASE :

APPROBATION



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 17 décembre 2024
approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune
de Fontenay-sur-Eure

Le Maire,

Sommaire

1. Préalable	2
2. Encadrer le développement	4
2.1. Définir une enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain.....	4
2.2. Optimiser l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles	4
2.3. Aménager un secteur d'extension visant à favoriser la mixité urbaine et sociale.	4
2.4. Encadrer l'urbanisation des écarts bâtis	5
2.5. Autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles	5
2.6. Figer toute forme d'urbanisation sur les divisions foncières d'une parcelle agricole à Chaunay	5
2.7. Modérer la croissance démographique.....	5
3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	7
3.1. Préserver l'activité agricole et conforter les sièges d'exploitation agricoles et le centre équestre.	7
3.2. Pérenniser les zones d'activités économiques et définir une réserve foncière	7
3.3. Favoriser le développement local	7
4. Garantir la qualité environnementale de la commune	8
4.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Eure (site inscrit et Espace naturel sensible)	8
4.2. Préserver les milieux naturels ouverts	8
4.3. Préserver le continuum écologique de la-trame arborée	8
4.4. Préserver les fonds de jardins	8
4.5. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	9
5. Préserver le cadre de vie	9
5.1. Conforter et développer les équipements communaux et communautaires.....	9
5.2. Accompagner l'extension du golf	9
5.3. Prendre en compte les risques naturels	9
5.4. Prendre en compte les nuisances sonores	10
5.5. Préserver l'intégrité du captage (AAC)	10
5.6. Prendre en compte les futures prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres.....	10
5.7. Faire évoluer la servitude de protection du Monument Historique	10
5.8. Améliorer l'insertion paysagère du parking routier.	10
5.9. Reconnaître les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement	10
6. Assurer la mobilité au sein du territoire	11
6.1. Conforter et développer des principes de circulations douces	11
6.2. Améliorer l'accès au golf.....	11
7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	11
7.1. Optimiser et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	11
7.2. Accroître la densité constructive pour les futurs secteurs d'extension urbaine.....	11
7.3. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels.....	12

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) 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.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation

culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Fontenay-sur-Eure consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. Encadrer le développement

Selon les données de l'INSEE, la population de Fontenay-sur-Eure comptabilise officiellement 1127 habitants en 2023 (Les populations légales millésimées 2020 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023) contre 828 habitants en 2008.

Depuis 1968, la commune a toujours enregistré une croissance démographique positive et constante. A l'échelle communautaire, Fontenay-sur-Eure, sur la dernière décennie, est la commune ayant enregistré la croissance démographique la plus importante avec un taux moyen de +4.5% par an quand le territoire de Chartres Métropole a vu sa population augmenter suivant une variation d'environ +0.2% an.

L'augmentation de la population à Fontenay-sur-Eure résulte de la conjonction entre le solde migratoire, eu égard à la position de la commune dans l'agglomération chartraine et à son cadre de vie, et le solde naturel relativement important, caractéristique de l'attrait familial que suscite la commune.

Le PLU approuvé en 2006 a permis à la commune de se développer majoritairement au-delà de son armature historique, et plus particulièrement sous la forme d'extensions urbaines

Désormais, le projet d'aménagement porté par la révision du PLU cherche à proposer un développement adapté aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles et ce conformément aux dispositions nationales mais également communautaires, c'est-à-dire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

2.1. Définir une enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur l'espace aggloméré existant et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

2.2. Optimiser l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles

Les disponibilités foncières sur le village, mais également sur les hameaux du Pont-Tranchefêtu et de Maindreville sont relativement rares. Cette raréfaction de la ressource foncière s'explique pour partie au regard du caractère inondable de la vallée de l'Eure et d'une occupation bâtie historiquement optimale. Néanmoins, il existe au sein des enveloppes bâties quelques espaces en creux théoriquement mobilisables pour satisfaire les besoins de développement résidentiel de la commune. Ainsi, la municipalité souhaite optimiser le foncier au sein de ces entités bâties.

2.3. Aménager un secteur d'extension visant à favoriser la mixité urbaine et sociale.

Les zones à urbaniser du précédent PLU sont désormais loties. Seules demeurent les zones à urbaniser situées sur la frange Est du village. Or il s'avère que les surfaces allouées à ces secteurs d'extension demeurent relativement conséquentes et impacteraient significativement l'organisation urbaine et démographique de la commune. La présente procédure de révision vise à porter le développement résidentielle sur une majeure partie de la zone à urbaniser à court terme (1AU) du précédent PLU, dont

l'emprise a été ajustée aux justes besoins de la collectivité et dans le respect des orientations du SCoT de Chartres Métropole.

L'aménagement de cette zone visera à promouvoir la pluralité des formes urbaines (variation de densités), mais également la mixité sociale, pour favoriser l'accueil de jeunes ménages en constitution.

Le recours à cette zone à urbaniser s'avère nécessaire considérant que la demande résidentielle est sans cesse croissante.

Parallèlement, il est attendu de mobiliser une partie minimale de l'ancienne zone à urbaniser à long terme (2AU) du précédent PLU au droit de la grange, le long de la rue des Carnutes. L'idée force est d'offrir une offre résidentielle pour les personnes âgées, tout en engageant mutation de ladite grange pour la réalisation d'un équipement. Ce projet à destination des « seniors » est stratégiquement positionné au regard de la proximité des lieux de vie du village. Il conviendra de s'assurer que ce secteur soit idéalement desservi.

2.4. Encadrer l'urbanisation des écarts bâtis

En prenant le parti d'asseoir le développement résidentiel sur le bourg et de façon plus mesurée les hameaux de Maindreville et de Pont-Tranchefêtu, le projet limite toute forme de développement des écarts bâtis.

L'atout de Fontenay-sur-Eure étant d'avoir un bourg correctement constitué, aux limites claires et aux usages diversifiés (mixité des fonctions).

2.5. Autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles

La majorité des corps de fermes se localisent au sein des espaces bâtis. En ce sens, la révision du PLU maintient leur inscription en zone urbaine. En ce sens, les bâtiments liés à l'activité agricole pourront évoluer et donc changer d'usage. Néanmoins, à travers l'enquête agricole, le projet de révision de PLU identifie les changements de destination envisagés au regard des besoins des exploitants. L'idée force est de rendre possible l'évolution des usages de certains bâtiments pour notamment garantir leur pérennité.

2.6. Figer toute forme d'urbanisation sur les divisions foncières d'une parcelle agricole à Chaunay

Suite à une initiative individuelle, sans concertation avec la municipalité, une parcelle agricole, localisée au Sud du hameau de Chaunay, a été divisée, avec une promesse inconsidérée pour une éventuelle viabilisation au frais de la collectivité. En l'occurrence, selon dispositions nationales et communautaires en terme d'aménagement du territoire et conformément aux objectifs que s'est fixés la municipalité, il ne peut être envisagé aucune forme de développement sur ce secteur. En conséquence, la municipalité réitère sa volonté d'interdire toute forme de constructions sur ce terrain.

2.7. Modérer la croissance démographique.

Fontenay-sur-Eure a vu sa population augmenter d'environ 4.6% par an. Ce dynamisme s'explique en grande partie par l'attrait que peut susciter la commune. Faisant suite à cet apport démographique important, la commune de Fontenay-sur-Eure est en cours d'assimilation de ces nouveaux habitants.

Au-delà du fait que cette révision de PLU doit s'inscrire dans le respect des dispositions du SCoT en matière de développement démographique et résidentiel, le parti d'aménagement retenu vise à modérer la croissance démographique pour la prochaine décennie à venir.

Les projections de croissances doivent être entrevues à travers les besoins liés au desserrement des ménages, de l'optimisation des espaces et en creux et de l'adaptation des zones à urbaniser au regard d'une croissance démographique et résidentielle tangible.

Eu égard à la faiblesse de logements vacants dans la structure du parc immobilier (marché tendu), les opportunités identifiées (espaces en creux, secteurs d'extension urbaine), c'est un volume théorique d'environ 90 logements qui peuvent être imaginés. Cette estimation est à relativiser considérant l'étalement dans le temps de l'urbanisation de la zone à urbaniser et du phénomène de rétention foncière attendu sur les espaces « en creux » identifiés dans l'enveloppe bâtie.

A 10 ans, dans sa dimension maximale, la population de Fontenay-sur-Eure devrait avoisiner 1275 habitants, suivant une croissance moyenne annuelle estimées entre +1.25 et +1.8% /an. Pour rappel, l'objectif du précédent PLU était d'atteindre une population comprise entre 1200 et 1500 habitants. En ce sens, les projections démographiques entrevues dans cette révision de PLU s'inscrivent dans une volonté de développement plus mesurée que précédemment.

Synthèse du potentiel résidentiel :

- Espaces en creux en zones urbaines : **35 logements**
- Zone à urbaniser : **60 logements**
- Besoins liés au desserrement des ménages : **15 logements**

3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Sur le plan économique, la commune de Fontenay-sur-Eure se définit pour l'essentiel par une activité artisanale et industrielle structurée dont le dynamisme est porté par deux zones d'activités, dites du Val de l'Eure et Jean Monnet, mais également par des entreprises telles que SENSAS et le garage YD Automobile au Pont-Tranchefêtu. Néanmoins, le développement économique local ne se résume toutefois pas à ces activités.

Parallèlement, Fontenay-sur-Eure est une commune où l'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole qui au-delà de l'aspect strictement économique, permet le façonnage et l'entretien du paysage local.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état de la diversité de ces activités et cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique local.

3.1. Préserver l'activité agricole et conforter les sièges d'exploitation agricoles et le centre équestre.

L'omniprésence de l'agriculture révèle l'identité du paysage local.

Les caractéristiques de l'agriculture céréalière beauceronne s'inscrivent dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine culturel local. De plus, la valeur agronomique des terres est reconnue. Par conséquent, l'ensemble des terres arables doit être réservé exclusivement au maintien de l'activité agricole et protégé de toute autre activité.

Il est à noter que la diversification de l'activité agricole (diversification des cultures, élevage, centre équestre...) façonne également le territoire communal.

3.2. Pérenniser les zones d'activités économiques et définir une réserve foncière

Sous compétence communautaire, les zones d'activités de Fontenay-sur-Eure présentent une occupation optimale. Si le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit le maintien des activités en place, il s'avère que les demandes d'implantation sur la commune sont récurrentes. En ce sens sur la zone d'activités Jean Monnet, il est attendu d'ouvrir à l'urbanisation à court terme les terrains identifiés en réserve foncière (2Aux) du précédent PLU.

Le dynamisme des zones d'activités doit être en mesure d'asseoir le développement local limitant ainsi les déplacements des individus entre les secteurs résidentiels et les zones d'emplois.

3.3. Favoriser le développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille (artisanales, commerces de proximité, offre touristique, services à la personne...) se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

De plus, pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes ou insuffisamment desservies par les communications numériques.

4. Garantir la qualité environnementale de la commune

Malgré une pression urbaine croissante, Fontenay-sur-Eure a su préserver son cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

4.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Eure (site inscrit et Espace naturel sensible)

La vallée de l'Eure est un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune. Dès lors, la municipalité souhaite prendre en compte ce corridor alluvial. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état de la vallée de l'Eure.

Ce réservoir de biodiversité reprend globalement les limites du site inscrit de la haute vallée de l'Eure. L'idée force est de sauvegarder ce réservoir de biodiversité à travers la mise en œuvre d'une politique d'aménagement respectueuse de la qualité environnementale de ce site.

4.2. Préserver les milieux naturels ouverts

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée de l'Eure. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation de la rivière. Ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation), et de préserver l'ouverture, au sens naturel, de ces espaces par l'activité agricole.

4.3. Préserver le continuum écologique de la-trame arborée

Les boisements entaillent le plateau agricole. Ces boisements ponctuent les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensemble boisés est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

4.4. Préserver les fonds de jardins

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Certains jardins constituent en effet en partie intérieure de certains ilots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampon entre le milieu bâti et les espaces agricoles.

La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de la majorité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'encadrer et de limiter les optimisations foncières et une densification outrancière. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe urbaine composée de bâti et d'espaces de jardins.

4.5. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

5. Préserver le cadre de vie

Pour que Fontenay-sur-Eure puisse conserver son statut de petite ville à la campagne, certaines actions doivent être envisagées. Par ailleurs, la dimension patrimoniale, qu'elle soit architecturale ou paysagère, définit pleinement l'identité de la commune.

5.1. Conforter et développer les équipements communaux et communautaires.

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, la commune dispose d'un panel varié d'équipements. Si c'est avant tout sur le plan qualitatif que la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics, il est attendu de développer de nouveaux espaces publics partagés au service des habitants, du tissu associatif et la culture.

Clairement définis, les équipements de services se localisent majoritairement dans le centre du village ou à ses abords (ZA Jean Monnet). Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

5.2. Accompagner l'extension du golf

Le golf 9 trous Chartres Fontenay revêt un rôle prépondérant dans l'attrait que provoque la commune. En effet, cet équipement d'influence communautaire et au-delà, participe au rayonnement de Fontenay-sur-Eure. Or il s'avère qu'au regard de l'évolution de cette pratique sportive, le dimensionnement de cet équipement demeure insuffisant. En ce sens, la municipalité de Fontenay-sur-Eure souhaite pleinement accompagner le développement du golf au regard de ses besoins d'extension.

5.3. Prendre en compte les risques naturels

Le passage de l'Eure a conditionné l'organisation urbaine du village de Fontenay-sur-Eure et du hameau de Pont-Tranchefêtu. L'inondabilité de la rivière a fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (arrêté préfectoral) au titre de l'ancien article R111-3 du Code de l'urbanisme, valant désormais Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Si le PLU précisera que toute forme d'aménagement doit respecter les dispositions de cette servitude et interdira toute nouvelle forme de construction et d'aménagement notoire dans les secteurs présentant un risque d'inondation, il s'avère que les limites d'inondabilité définies par cette servitude ont évolué depuis son approbation (1990). Il conviendra alors que cette servitude soit mise à jour par les services de l'Etat.

5.4. Prendre en compte les nuisances sonores

La municipalité se fixe comme objectif de prendre en compte les nuisances sonores, source de pollution de plus en plus importante. Dès lors, des mesures relatives à l'isolation phonique des constructions devront être prises pour limiter l'impact sonore de ces infrastructures routières sur les constructions sises à proximité.

5.5. Préserver l'intégrité du captage (AAC)

Le captage en eau potable, son aire d'alimentation (AAC), et les périmètres de protection qui lui sont associés, seront gérés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter la qualité et la fragilité de la ressource en eau.

5.6. Prendre en compte les futures prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres.

Bien que située hors du territoire communal, la cathédrale Notre-Dame doit être considérée comme une plus-value locale. En effet, le projet de Directive paysagère formalise des cônes de vues sur le monument et fera l'objet de mesures réglementaires qui viseront à garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions et de l'environnement au sens large.

5.7. Faire évoluer la servitude de protection du Monument Historique

Certains éléments bâtis de l'église Saint-Séverin de Fontenay-sur-Eure sont inscrits aux Monuments Historiques. Sans remettre en cause l'importance de cette servitude d'utilité publique, la municipalité de Fontenay-sur-Eure souhaite solliciter les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir pour ajuster le périmètre de protection du monument au regard de son réel « champ de visibilité ».

5.8. Améliorer l'insertion paysagère du parking routier.

Le long de RD 921 le restaurant routier « Mon Idée » participe pleinement à l'armature économique et à l'offre de services sur la commune. Néanmoins, pour ses besoins en stationnement le restaurant a aménagé un parking dont l'insertion paysagère mériterait d'être améliorée, notamment en raison de sa position en entrée d'agglomération chartraine. D'une manière plus élargie, le paysagement de l'ensemble de ce secteur (parking, restaurant, station de lavage) est à imaginer.

5.9. Reconnaître les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Fontenay-sur-Eure son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

6. Assurer la mobilité au sein du territoire

Le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture, notamment en raison d'une faible desserte en transport en commun. Néanmoins, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Fontenay-sur-Eure cherche à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Dans la continuité des orientations déclinées dans le Plan Vert de Chartres Métropole, les objectifs de cette révision de PLU poursuivent la démarche volontaire d'améliorer les déplacements.

6.1. Conforter et développer des principes de circulations douces

Il est important d'assurer la continuité du maillage de circulations douces sur la base du réseau existant reliant les espaces naturels, le centre du village, les hameaux et les équipements de la commune, mais également à l'agglomération chartraine. Dans ce sens, la mise en place et le renforcement du réseau de circulations douces, dont les liaisons cyclables, s'opérera conformément à la réglementation accessibilité.

6.2. Améliorer l'accès au golf

Concomitamment à l'extension du golf, la voie de desserte du golf doit être réaménagée dans ses dimensions structurelles et fonctionnelles.

7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sur-Eure cherche à s'inscrire pleinement dans un développement durable du territoire, et donc pour cela raisonné et raisonnable en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels, notamment au regard de ce que prévoyait le précédent document d'urbanisme. Les efforts qui seront réalisés en termes de modération de la consommation d'espace le seront en cohérence avec les priorités et la logique du projet de territoire qui valorise l'économie et le développement démographique comme axes prioritaires de son développement.

7.1. Optimiser et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain

Le renouvellement urbain doit constituer un levier important pour réduire la consommation d'espaces, et plus particulièrement pour les besoins liés au développement résidentiel.

En ce sens, et en fonction de l'analyse des capacités de densification et de mutation entrevues au sein de l'enveloppe bâtie, l'ambition de Fontenay-sur-Eure est d'atteindre entre 35 et 40% de la production de logements en renouvellement urbain (densification et optimisation de l'espace aggloméré).

7.2. Accroître la densité constructive pour les futurs secteurs d'extension urbaine

Pour garantir une urbanisation économe en espace, et conformément aux dispositions du SCoT de Chartres Métropole, les secteurs d'extension urbaine veilleront à respecter l'objectif de sobriété foncières notamment dans le respect des densités établies par le DOO du SCoT. Ainsi les secteurs d'extension urbaine

Ainsi, les zones à enjeux, dont les extensions urbaines à vocation d'habitat afficheront une densité constructive comprise entre 15 à 30 logements à l'hectare en moyenne.

7.3. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sur-Eure s'inscrit dans un objectif global de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixée à 1% de la superficie totale de son territoire, soit environ 13 hectares. Cette consommation sera répartie à part à peu près égale pour répondre aux besoins résidentiels et aux nécessités de développement économiques et demeure moindre que la consommation effective entre 2011 et 2023 (23 hectares).

Par ailleurs, l'objectif « Accompagner l'extension du golf » va engager la conversion de terres agricoles vers un espace naturel dédié à cette activité, sur une surface d'environ 35 hectares.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



- ENCADRER LE DEVELOPPEMENT PAR :**
- La définition d'une enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain
 - L'optimisation de l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles
 - L'aménagement d'un secteur d'extension visant à favoriser la mixité urbaine et sociale
 - L'encadrement de l'urbanisation des écarts bâtis
 - Le changement de destination de bâtiments agricoles
 - L'impossibilité de toute forme d'urbanisation sur des parcelles agricoles à Chaunay et au Buisson aux prêtres

- ASSEOIR LES CONDITIONS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL PAR :**
- La préservation de la ressource agricole
 - Le confortement des sièges d'exploitations agricoles et du centre équestre
 - La pérennisation des zones d'activités économiques
 - La définition d'une réserve foncière pour la ZA J. Monnet

- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE PAR :**
- La définition de la Trame verte et bleue à partir des caractéristiques environnementales et paysagères existantes (ENS, site inscrit)
 - Vallée de l'Eure, étangs, vallée des Joncs
 - Espaces ouverts (prairies, ripisylves, golf)
 - Boisements (bois des Glands)
 - La préservation des alignements d'arbres
 - La préservation des fonds de jardins

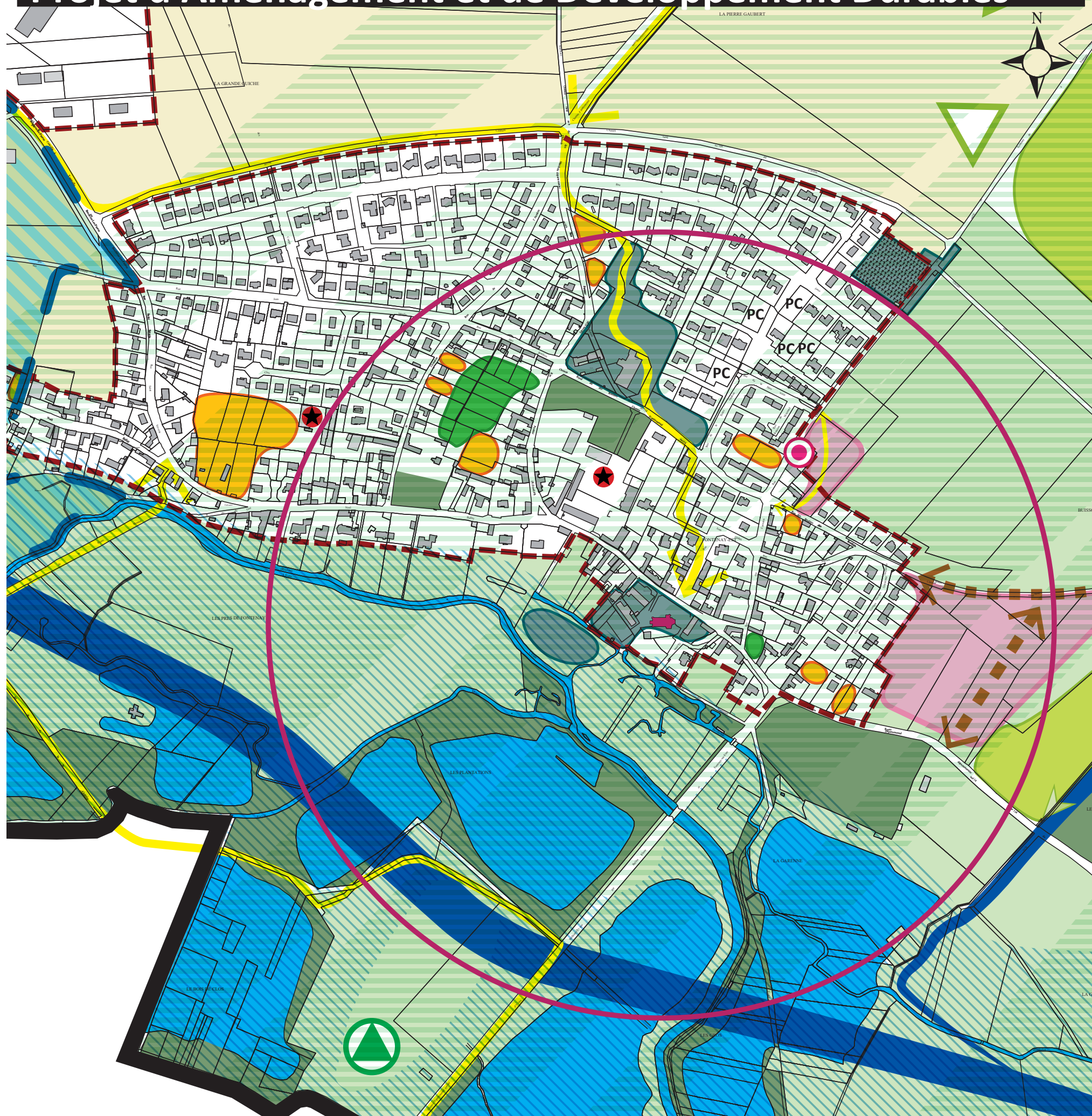
- PRESERVER LE CADRE DE VIE PAR :**
- Le confortement et le développement des équipements communaux et communautaires
 - L'extension du golf
 - La prise en considération du caractère inondable de la vallée
 - La prise en compte des nuisances sonores (RD)
 - La préservation de l'intégrité du captage (AAC)
 - La prise en compte des futures prescriptions du du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
 - La possibilité de faire évoluer la servitude de protection du Monument Historique (réelle covisibilité)
 - L'amélioration de l'insertion paysagère du parking routier

- ASSURER LA MOBILITE AU SEIN DU TERRITOIRE PAR :**
- La poursuite du développement des circulations douces
 - L'amélioration de l'accès au golf



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ENCADRER LE DEVELOPPEMENT PAR :

- La définition d'une enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain
- L'optimisation de l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles
- L'aménagement d'un secteur d'extension visant à favoriser la mixité urbaine et sociale
- L'encadrement de l'urbanisation des écarts bâtis
- Le changement de destination de bâtiments agricoles
- L'impossibilité de toute forme d'urbanisation sur des parcelles agricoles à Chaunay et au Buisson aux prêtres

ASSEOIR LES CONDITIONS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL PAR :

- La préservation de la ressource agricole
- Le confortement des sièges d'exploitations agricoles et du centre équestre
- La pérennisation des zones d'activités économiques
- La définition d'une réserve foncière pour la ZA J. Monnet

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE PAR :

- La définition de la Trame verte et bleue à partir des caractéristiques environnementales et paysagères existantes (ENS, site inscrit)
- Vallée de l'Eure, étangs, vallée des Joncs
- Espaces ouverts (prairies, ripisylves, golf)
- Boisements (bois des Glands)
- La préservation des alignements d'arbres
- La préservation des fonds de jardins

PRESERVER LE CADRE DE VIE PAR :

- Le confortement et le développement des équipements communaux et communautaires
- L'extension du golf
- La prise en considération du caractère inondable de la vallée
- La prise en compte des nuisances sonores (RD)
- La préservation de l'intégrité du captage (AAC)
- La prise en compte des futures prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- La possibilité de faire évoluer la servitude de protection du Monument Historique (réelle covisibilité)
- L'amélioration de l'insertion paysagère du parking routier

ASSURER LA MOBILITE AU SEIN DU TERRITOIRE PAR :

- La poursuite du développement des circulations douces
- L'amélioration de l'accès au golf

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ENCADRER LE DEVELOPPEMENT PAR :

- La définition d'une enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain
- L'optimisation de l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles
- L'aménagement d'un secteur d'extension visant à favoriser la mixité urbaine et sociale
- L'encadrement de l'urbanisation des écarts bâtis
- Le changement de destination de bâtiments agricoles
- L'impossibilité de toute forme d'urbanisation sur des parcelles agricoles à Chaunay et au Buisson aux prêtres

ASSEOIR LES CONDITIONS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL PAR :

- La préservation de la ressource agricole
- Le confortement des sièges d'exploitations agricoles et du centre équestre
- La pérennisation des zones d'activités économiques
- La définition d'une réserve foncière pour la ZA J. Monnet

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE PAR :

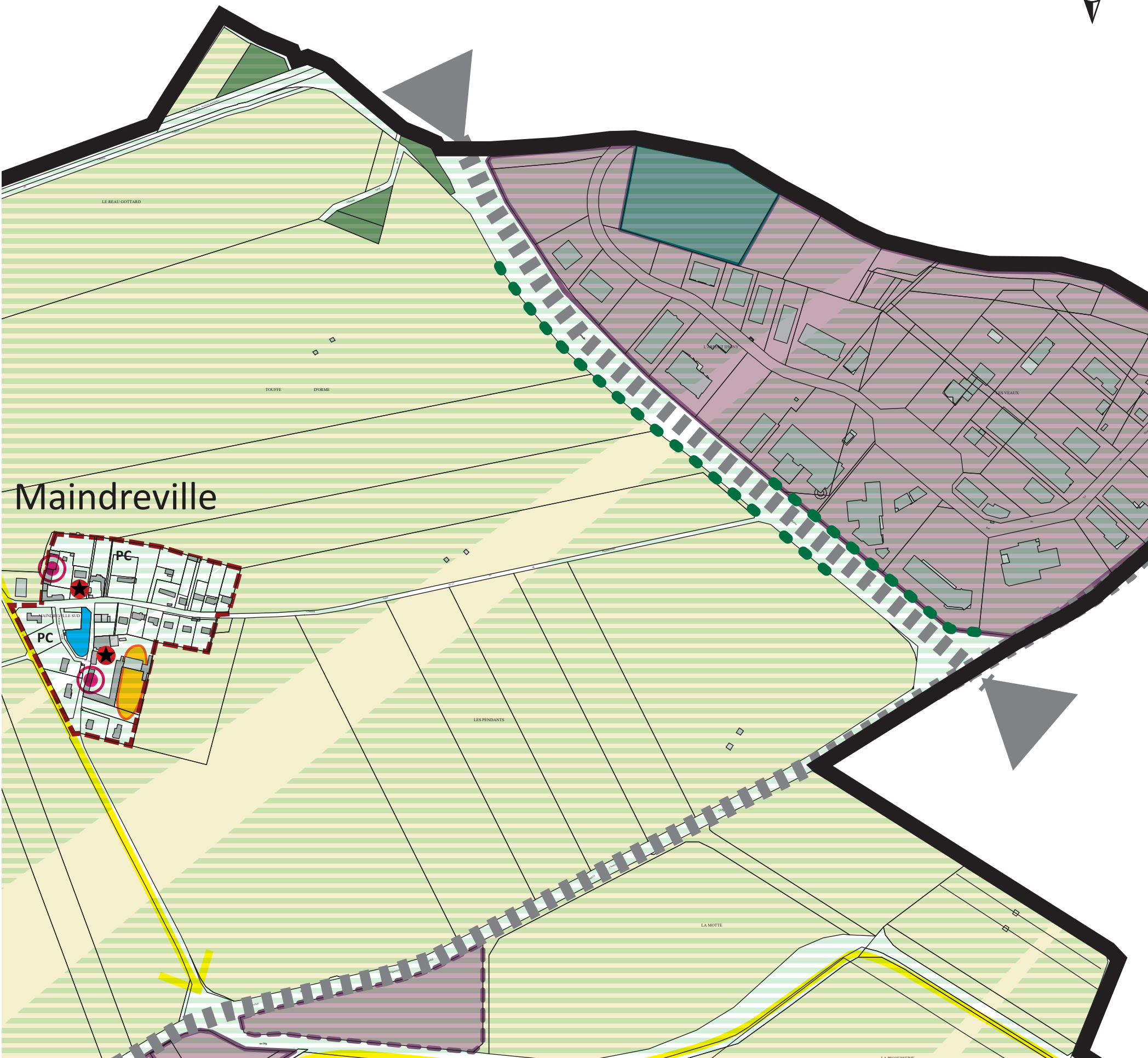
- La définition de la Trame verte et bleue à partir des caractéristiques environnementales et paysagères existantes (ENS, site inscrit)
- Vallée de l'Eure, étangs, vallée des Joncs
- Espaces ouverts (prairies, ripisylves, golf)
- Boisements (bois des Glands)
- La préservation des alignements d'arbres
- La préservation des fonds de jardins

PRESERVER LE CADRE DE VIE PAR :

- Le confortement et le développement des équipements communaux et communautaires
- L'extension du golf
- La prise en considération du caractère inondable de la vallée
- La prise en compte des nuisances sonores (RD)
- La préservation de l'intégrité du captage (AAC)
- La prise en compte des futures prescriptions du du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- La possibilité de faire évoluer la servitude de protection du Monument Historique (réelle covisibilité)
- L'amélioration de l'insertion paysagère du parking routier

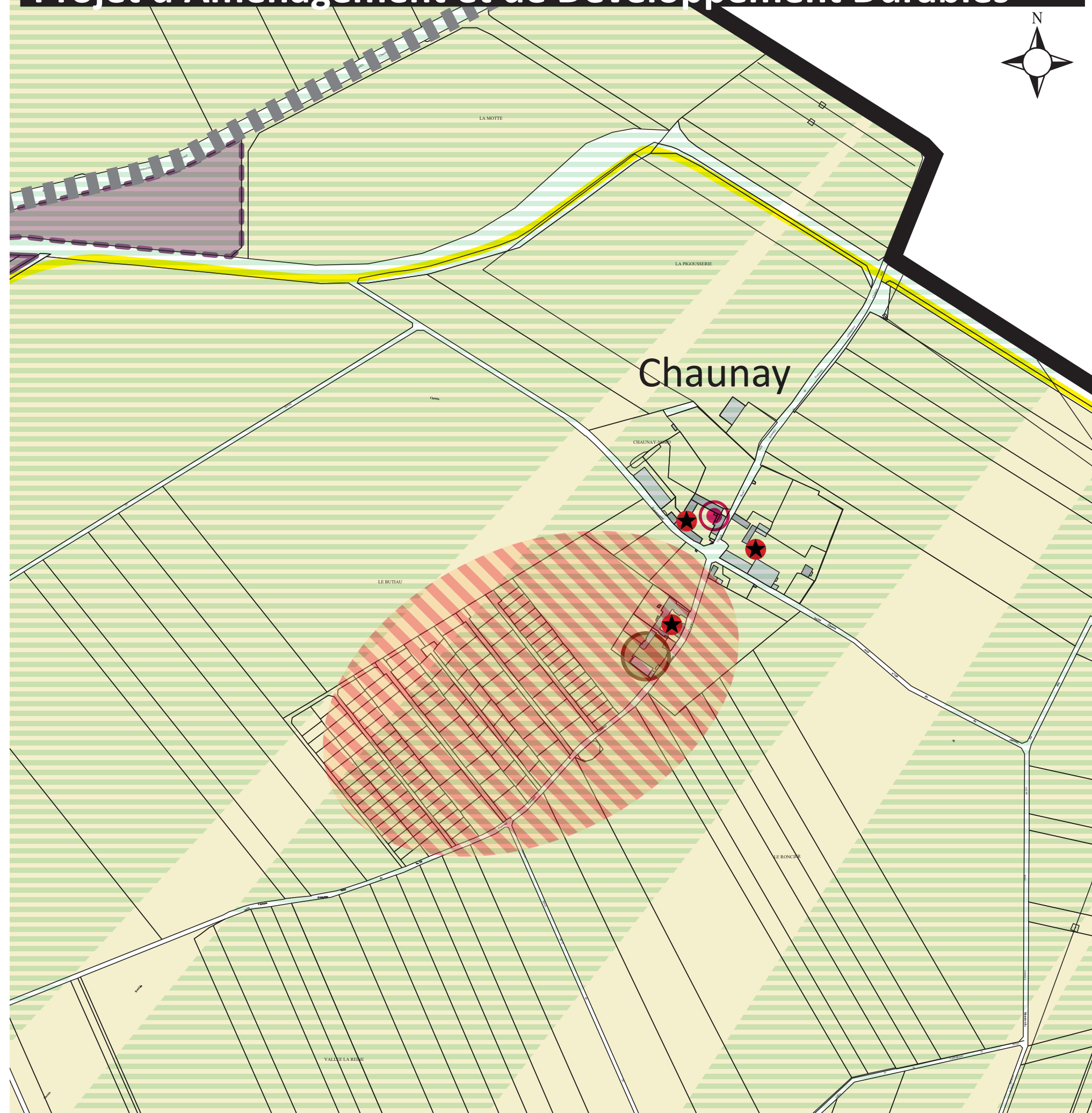
ASSURER LA MOBILITE AU SEIN DU TERRITOIRE PAR :

- La poursuite du développement des circulations douces
- L'amélioration de l'accès au golf



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ENCADRER LE DEVELOPPEMENT PAR :

- La définition d'une enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain
- L'optimisation de l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles
- L'aménagement d'un secteur d'extension visant à favoriser la mixité urbaine et sociale
- L'encadrement de l'urbanisation des écarts bâtis
- Le changement de destination de bâtiments agricoles
- L'impossibilité de toute forme d'urbanisation sur des parcelles agricoles à Chaunay et au Buisson aux prêtres

ASSEOIR LES CONDITIONS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL PAR :

- La préservation de la ressource agricole
- Le confortement des sièges d'exploitations agricoles et du centre équestre
- La pérennisation des zones d'activités économiques
- La définition d'une réserve foncière pour la ZA J. Monnet

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE PAR :

- La définition de la Trame verte et bleue à partir des caractéristiques environnementales et paysagères existantes (ENS, site inscrit)
- Vallée de l'Eure, étangs, vallée des Joncs
- Espaces ouverts (prairies, ripisylves, golf)
- Boisements (bois des Glands)
- La préservation des alignements d'arbres
- La préservation des fonds de jardins

PRESERVER LE CADRE DE VIE PAR :

- Le confortement et le développement des équipements communaux et communautaires
- L'extension du golf
- La prise en considération du caractère inondable de la vallée
- La prise en compte des nuisances sonores (RD)
- La préservation de l'intégrité du captage (AAC)
- La prise en compte des futures prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- La possibilité de faire évoluer la servitude de protection du Monument Historique (réelle covisibilité)
- L'amélioration de l'insertion paysagère du parking routier

ASSURER LA MOBILITE AU SEIN DU TERRITOIRE PAR :

- La poursuite du développement des circulations douces
- L'amélioration de l'accès au golf