



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# Chartainvilliers

Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pos approuvé le 20 février 1987, révisé le 24 mars 1995,  
modifié les 3 juillet 1998 et 29 février 2008

Élaboration du Plu prescrite le 8 décembre 2015  
Projet de Plu arrêté le 17 juin 2019  
**Plu approuvé le 9 mars 2020**

Vu pour être annexé à la déli-  
bération du conseil municipal  
du 9 mars 2020  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de  
Chartainvilliers

Le maire,  
Alain BOUTIN

Date : **29 février 2020**  
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **3**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)  
[www.gilsonpaysage.com](http://www.gilsonpaysage.com)



Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement: les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol..

# Renforcer le caractère traditionnel des secteurs bâtis

Figurent en annexes au dossier de Plu, les ***fiches architecturales et paysagères du Pays Drouais*** éditées par le conseil en architecture, urbanisme et environnement qui décrivent les caractéristiques du bâti traditionnel et proposent des moyens de les entretenir, restaurer voire construire pour préserver voire renforcer le caractère traditionnel.

# 1 – Secteur Tournai

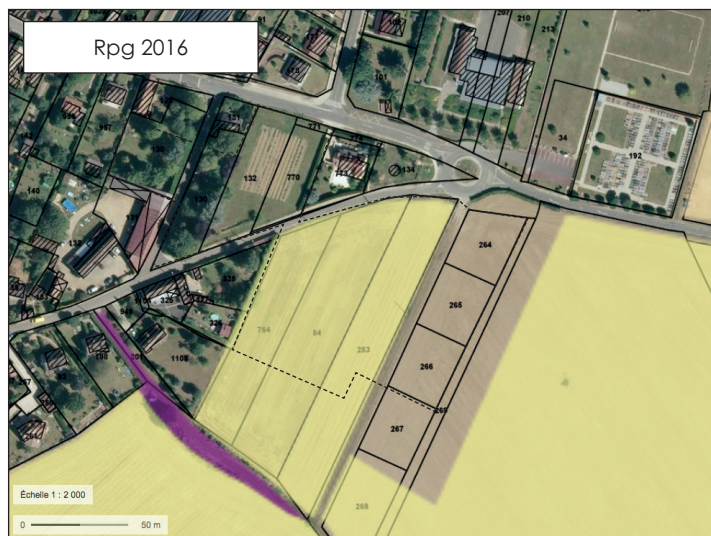
## Contexte

Le secteur est situé à l'est du bourg à une entrée typiquement beauceronne.

L'orientation permettra de boucler cette frange bâtie par la densification des secteurs déjà urbanisés et la programmation à plus long terme de futurs aménagements en extension.

Le secteur bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité des principaux équipements collectifs de la commune : salle communale, terrains de sport et école primaire et d'un arrêt de car.

Sur le plan environnemental, une partie du périmètre de l'orientation est située sur des cultures de blé tendre d'hiver recensées au registre parcellaire graphique (Rpg) 2016. Ces parcelles sont cependant enclavées par des espaces qui ne sont aujourd'hui plus cultivés.



Le secteur d'orientation est visible depuis les entrées est et sud de la commune.



Source : Gilson et Associés

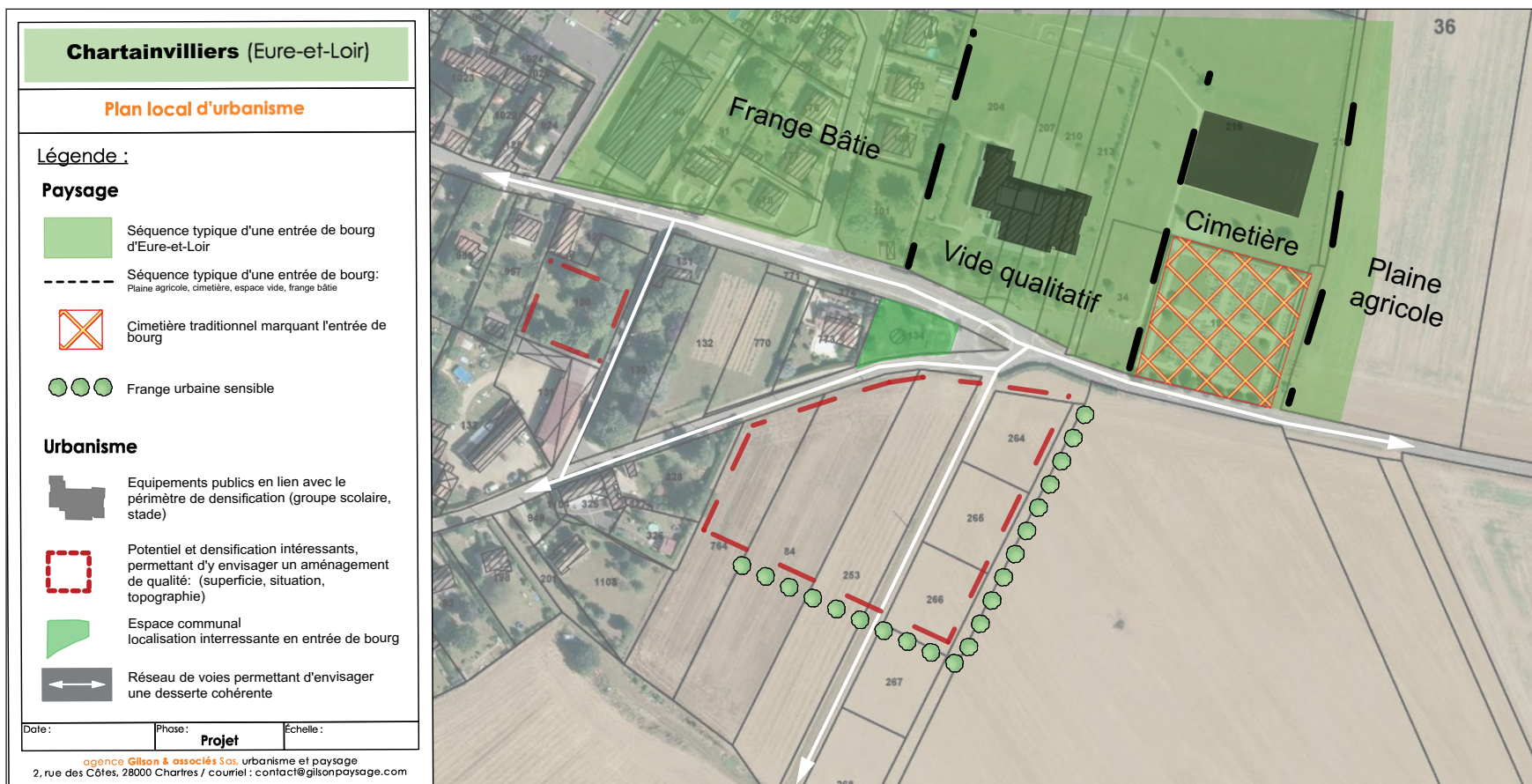


Source : Google



# Les objectifs









- Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en favorisant en premier lieu la densification du tissu bâti existant ;
- Garder un caractère de village aux secteurs d'urbanisation nouvelle ;
- Créer une entrée de ville qualitative ;
- Préserver les espaces naturels et paysagers intéressants ;
- Traiter les franges urbaines pour assurer l'intégration paysagère du futur quartier ;
- Diversifier l'habitat pour assurer la mixité sociale.



## Chartainvilliers (Eure-et-Loir)

### Plan local d'urbanisme

#### Légende :

-  - Préserver les espaces "naturels" et paysagers structurants
-  - Préserver la séquence typique d'entrée de bourg (cimetière, vide qualitatif et frange bâtie)
-  - Structurer l'entrée du futur quartier par un espace public de qualité, faisant écho à ceux des groupes scolaires
-  - Renforcer le caractère traditionnel de l'entrée de bourg, par une implantation des constructions principales à l'alignement
-  - Assurer une desserte permettant de valoriser le potentiel de logements sans créer d'impasse
-  - Espace minimum à préserver en cœur d'îlots (ex: jardins privés)
-  - Préserver le mur d'enceinte du cimetière et l'alignement d'arbres
-  - Future frange urbaine sensible

Date :

Phase :

**Approbation**

Échelle :

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)





# Dispositions portant sur l'aménagement

## La composition

La densité minimale devra approcher environ 15 logements à l'hectare ce qui implique la construction d'au moins 15 logements dans la zone à urbaniser notamment.

L'accessibilité de la zone 2AU pour les véhicules motorisés se fera par la rue du Puits. Une voie de desserte locale sera aménagée notamment depuis le giratoire où une amorce menant à un chemin agricole est déjà créée.

Dans ce secteur, devra être réalisée une place axée vers l'école et dont les surfaces seront traitées en cohérence avec le parvis de cette dernière.

Le reste du secteur d'orientation sera desservi par la voirie existante (rue du Puits, rue du Bel-Air et rue de l'Égalité).

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble.

Le long de la future rue et place axées sur l'école, du côté de la plaine agricole, l'axe des toitures devra être parallèle à la voie mais l'implantation des constructions principales pourra faire l'objet de décalages pour conserver l'aspect rural de l'aménagement.

Les fonds de parcelles devront être préservés en direction des habitations limitrophes afin de respecter le cadre de vie et l'environnement de chacun.

Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, suffisamment pour les résidents et pour leurs visiteurs.

Pour les impasses prévoir des dispositifs de retournements

## L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques avérées s'y opposent.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables, perméables sera privilégiée et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

## Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère. Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).



Afin de renforcer le caractère rural d'entre de bourg, des constructions et murs traditionnels en limite de l'espace public/privé devront être implantés notamment sur la rue du Puits.

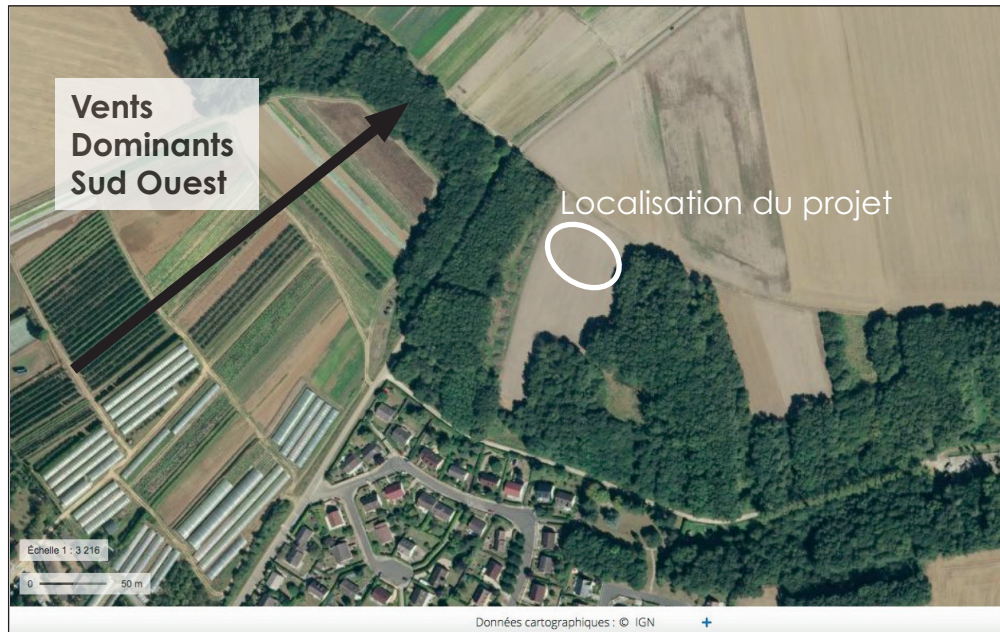
Le secteur de la zone 2AU est visible depuis les axes est et sud de la commune. Des plantations en frange urbaine le long des futures limites permettront d'assurer l'intégration paysagère du futur site.

Une attention particulière devra être portée sur les futures franges urbaines afin de préserver l'aspect qualitatif de l'entrée de ville.

## **Dispositions sur les transports et les déplacements**

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée ; des stationnements devront être prévus à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite.

## 2 – Aménagement d'une salle des fêtes et de ses abords dans le secteur Le Vau



### Contexte

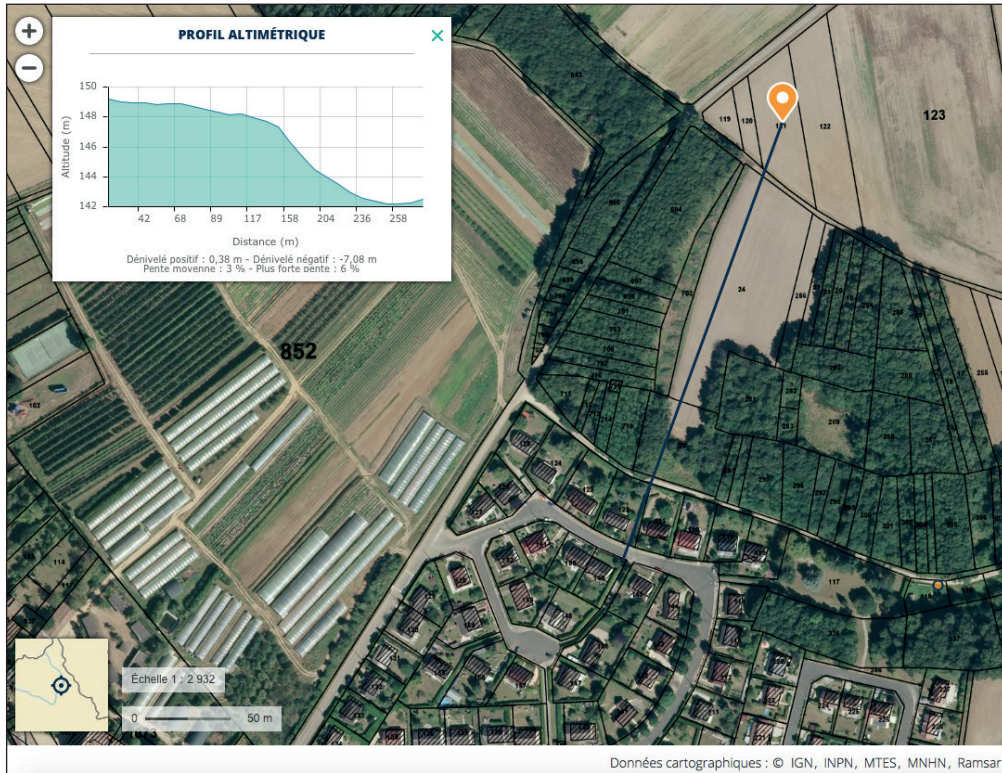
Des boisements environnants permettant une intégration paysagère aisée.

Une localisation permettant une distance suffisante par rapport aux premières habitations et une situation sous les vents dominants permettant de dissiper les potentielles nuisances sonores.



Un réseau de voies et chemin permettant une desserte rationnelle et sécurisée





Une topographie plane dans la partie nord du secteur.

## Les objectifs

- Assurer une desserte cohérente ;
- Exploiter au mieux la topographie ;
- Intégrer l'équipement dans le paysage de l'entrée de bourg caractérisée par les boisements marquant la charnière entre la vallée du Vau et le plateau.

## Dispositions portant sur l'aménagement

### Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère. Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

Les bâtiments seront de couleur sombre pour s'intégrer dans le paysage boisé environnant.


Les abords seront plantés d'arbres à l'échelle du paysage et des constructions pour, non pas les masquer, mais les intégrer au paysage.




## Chartainvilliers (Eure-et-Loir)

### Plan local d'urbanisme

#### Légende :

 - Valoriser l'espace entre la salle des fêtes et le chemin, par l'aménagement d'équipements de loisir de plein air

 - Secteur préférentiel pour implanter la salle des fêtes

 - Préserver les boisements

 - Principes d'accès:

① - Accès véhiculaire à la salle polyvalente

② - Accès piéton au secteur d'équipements collectif

Date : Phase : **Projet** Échelle :

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)





# 3 – Sud-ouest du bourg, rue de l'Avenir

## Contexte

Ce petit secteur de 750 m<sup>2</sup> est situé au sud-ouest du bourg le long de la rue de l'Avenir dans un quartier pavillonnaire récent. L'objectif est ici de boucler l'urbanisation de cette frange de la commune, l'enclavement de la parcelle étant un frein à l'exploitation agricole. Ce secteur permettra la construction d'une maison d'habitation.

La proximité même avec des chemins de circulation agricole et les vues depuis la Rd 906 motivent l'instauration d'une orientation sur la parcelle.

## Les objectifs

- Participer aux objectifs de croissance démographique ;
- Préserver les circulations agricoles
- Traiter les franges urbaines depuis la Rd 906 pour assurer l'intégration de l'aménagement.

## Dispositions portant sur l'aménagement

### Le paysage

La hauteur de la construction, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère. Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

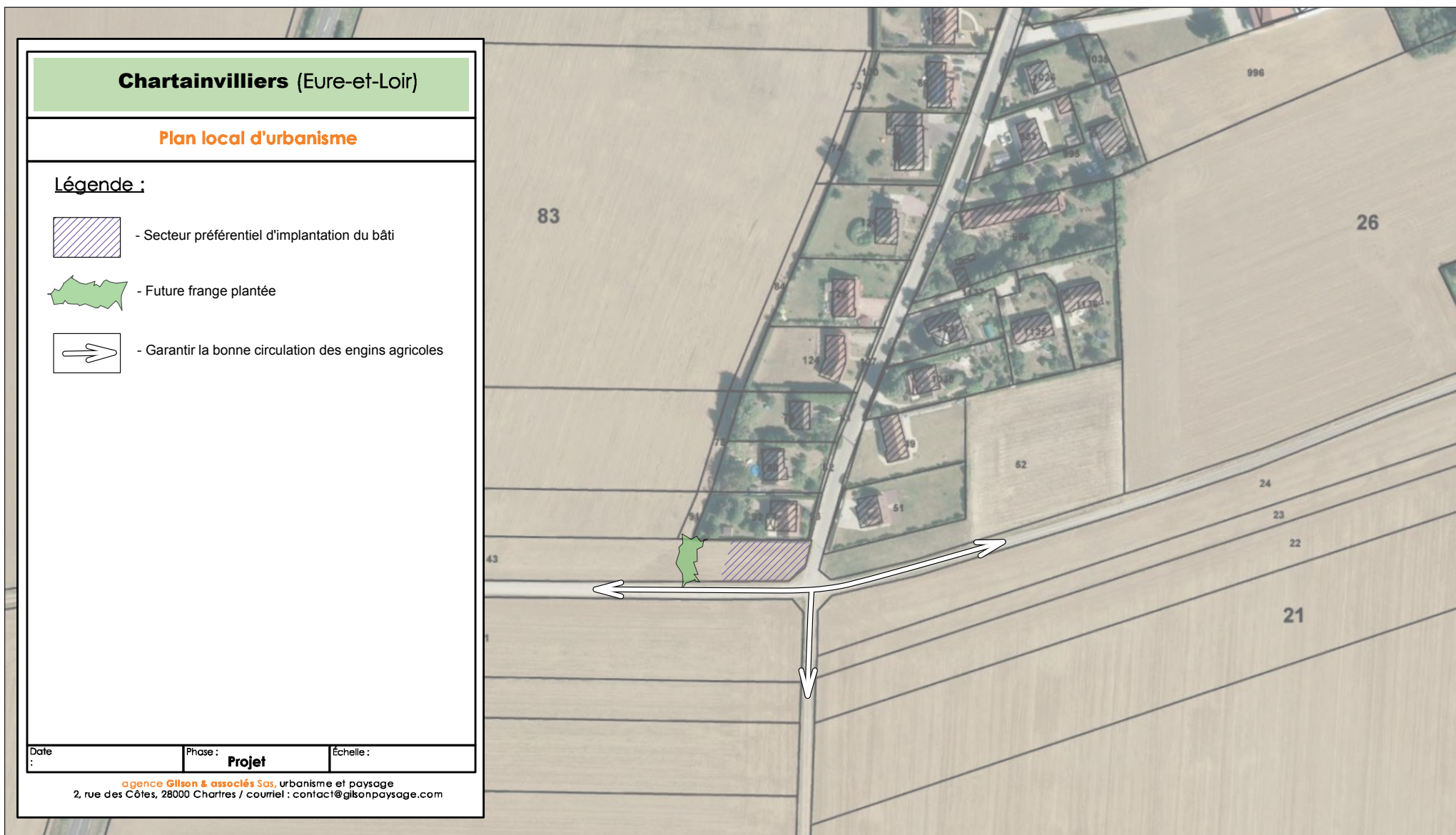
Les fonds de jardins seront préservés en cohérence avec les habitations environnantes et la frange ouest sera plantée d'arbres et/ou d'une haie à l'échelle du paysage et des constructions pour, non pas le masquer, mais intégrer l'aménagement au paysage.



Vue du secteur depuis le chemin de Berchères



Vue du secteur depuis la Rd 906





# 4 – Friche Limagrain

## Contexte

Une activité para-agricole implantée en centre bourg dans un ancien corps de ferme représente un important potentiel de logements en centre bourg.

Deux difficultés :

- une couverture intégrale du foncier par du béton et de l'enrobé qui pourrait s'avérer onéreuse à déposer
- un grand bâtiment à usage d'activité situé dans le fond de la cour.

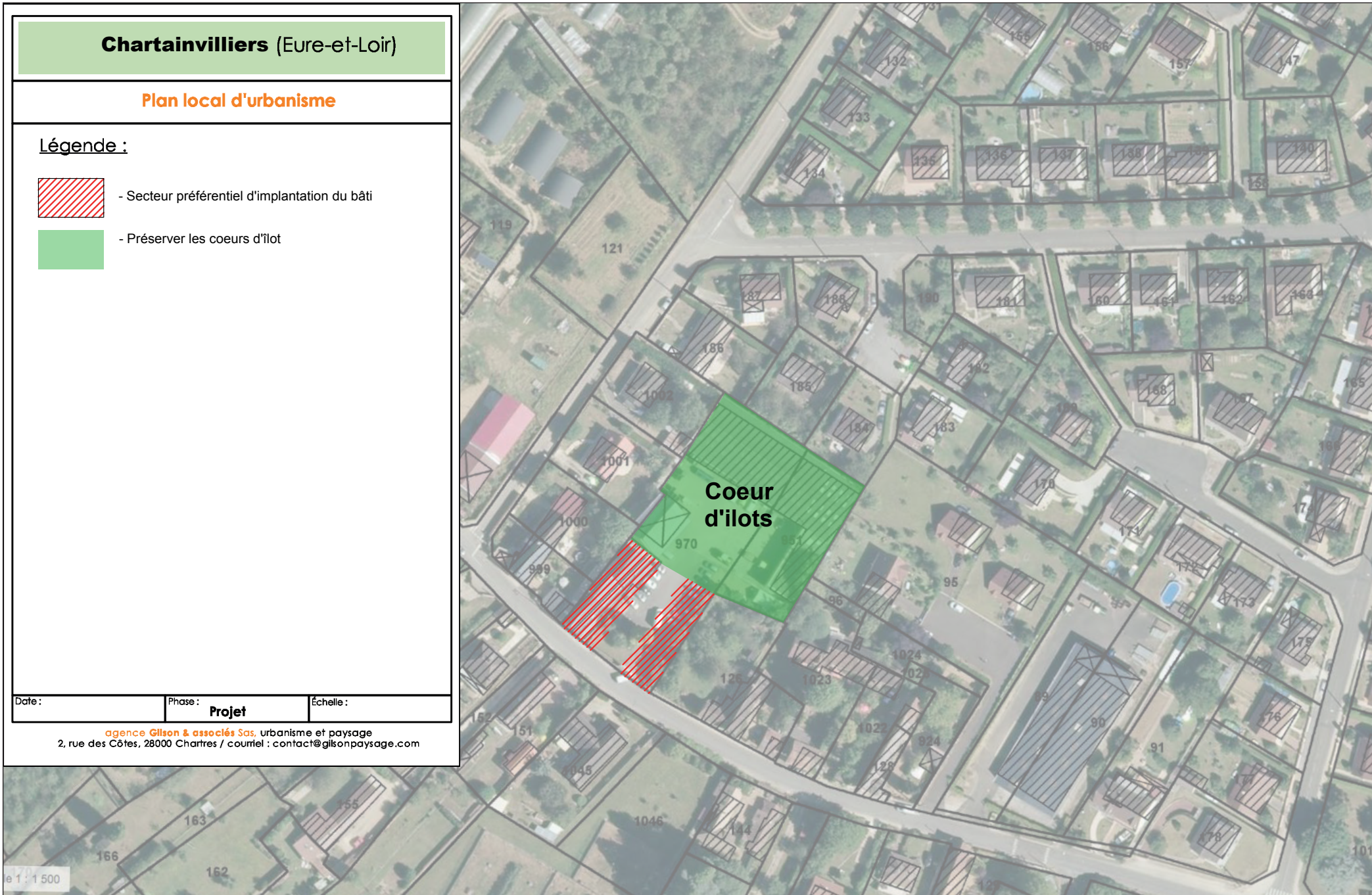
## Les objectifs

- Permettre le renouvellement de cette potentielle friche.
- Éviter que cet espace devienne une friche désaffectée.
- Maintenir le caractère traditionnel de la rue, marqué notamment par l'implantation du bâti à l'alignement.
- Ne pas perturber le cœur d'îlot composé des fonds de jardin





## Dispositions portant sur l'aménagement



# 5 – L'évolution du bâti agricole

## Contexte et enjeux

Le diagnostic agricole a permis de mettre en évidence l'enjeu d'évolution des sites d'exploitation agricole.

Certains sont aujourd'hui enclavés dans le tissu bâti, ce qui limite les possibilités de développement. La concertation avec les agriculteurs de la commune a permis de mettre en évidence plusieurs cas de sites d'exploitation de plus en plus inadaptés aux pratiques agricoles actuelles (difficulté de circulation dans le tissu urbain, inadaptation des bâtiments aux nouveaux engins).

Dès lors, il existe un risque de voir ces bâtiments - souvent remarquables du point de vue du patrimoine - s'altérer par manque d'entretien. Pour plusieurs agriculteurs impactés, il serait ainsi opportun que ces bâtiments ne soient plus affectés à la pratique agricole, et qu'ils puissent par ailleurs se transformer en logements d'habitation ou d'accueillir des activités de diversification (gîte touristique). Cela permettant de garantir leur préservation et d'encourager la diversification de l'activité agricole.

## Objectifs

Des orientations d'aménagement et de programmation permettront d'encadrer l'évolution des corps de ferme dont l'activité agricole n'est plus pérenne dont les objectifs seront :

- Permettre la valorisation des corps de ferme sous forme de logements mais pas leur « saucissonnage » ou la « vente à la découpe » ;
- Préserver les caractéristiques patrimoniales du bâti traditionnel.

# Principes d'aménagement

## La composition

La cour intérieure constituera l'espace de vie collectif et sera traitée à la manière des cours de ferme de la région avec un revêtement sobre et perméable au moins en partie.

Une partie du terrain sera affectée à la création de stationnement pour répondre aux besoins des nouveaux habitants du quartier. Ils s'adapteront au terrain existant et respecteront les gabarits historiques présents dans la commune : ferme ou longères, bâtiments aux volumes simples, nettement plus longs que larges. Cette typologie n'est en rien incompatible avec l'architecture contemporaine.

Tout projet devra donc respecter :

- La façon dont les différents volumes existants cohabitent
- Les différences de hauteur
- La nature des différentes ouvertures
- Les différences dans la composition des façades

Concernant les façades il faudra :

- Favoriser des circulations qui passent par la cour
- Les rapports entre les pleins et les vides (importance des murs par rapport à la quantité d'ouvertures)
- Les rythmes spécifiques des façades



## 6 – Les liaisons douces

**Chartainvilliers - 21/01/19**  
Chemins ruraux, inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

