

Département d'Eure-et-Loir

Berchères Saint-Germain



Plan Local d'Urbanisme

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

Juin 2009



2

Préambule

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants. Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Pour rappel, les documents du PLU comprennent :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable fixant les orientations générales de développement,
- des orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers (document facultatif),
- un plan de zonage divisant le territoire communal selon la vocation des sols,
- un règlement établissant les possibilités et les modes de constructions de chaque zone,
- des annexes sanitaires et un recueil de servitudes d'utilité publique existant indépendamment du PLU.

LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune en cohérence avec les réflexions supra-communales (SCOT, Directive Paysagère).






Ce document n'est pas opposable aux tiers mais il constitue une pièce maîtresse du PLU avec laquelle les autres documents (zonage, règlement orientations particulières d'aménagement) doivent s'articuler.

Sommaire



Préambule	2
I. Préserver les surfaces et les activités agricoles	4
II. Prendre en compte le cadre naturel et paysager	4
1. Maintenir les ensembles forestiers et les ponctuations boisées	4
2. Intégrer les vues remarquables sur la cathédrale de Chartres	4
III. Favoriser les activités touristiques et artisanales	5
1. Des équipements pour valoriser le patrimoine	5
2. Assurer les conditions d'activités des entreprises	5
IV. Définir un objectif et des conditions de développement	6
1. Adopter un rythme de construction de 7 logements annuels	6
2. Prévoir un phasage de l'urbanisation	6
3. Prendre en compte les incidences de ce développement sur les équipements communaux	6
4. Ajuster la typologie de la construction au contexte socio-démographique communal	7
V. Déterminer des principes d'urbanisation pour chaque village	8
1. Berchères-la-Maingot	8
2. Saint-Germain-la-Gâtine	11
3. La Dragonnerie et Théléville	11

Projet d'Aménagement et de Développement Durable




LEGENDE

-  Courbes de niveaux
-  Fils d'eau et talwegs
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Périmètre de protection (500 m) autour du patrimoine classé

Préserver les surfaces et les activités agricoles

-  Préserver les terres agricoles
-  Assurer les conditions d'activités des fermes


Prendre en compte le cadre naturel, historique et paysager

-  Maintenir la ponctuation des bois
-  Tenir compte des vestiges de l'aqueduc de Maintenon
-  Préserver les points de vue

Déterminer des principes d'urbanisation

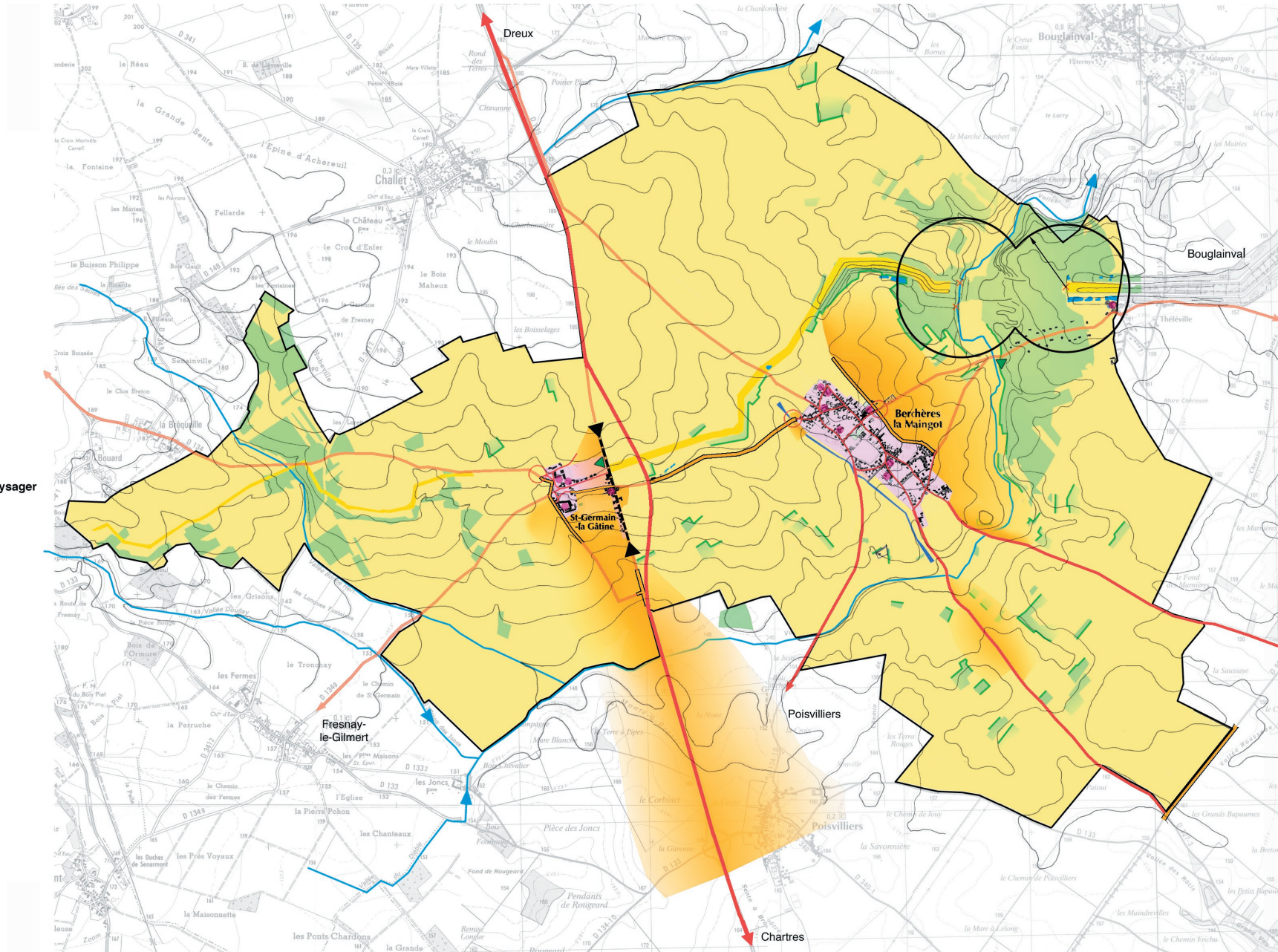
-  Densification-extension des villages
-  Traitement des entrées de villages
-  Requalification de l'ancienne RN 154

Favoriser les activités touristiques et artisanales

-  Aménager des accès et une halte touristique pour découvrir le paysage et le patrimoine



0 250 500m



I. Préserver les surfaces et les activités agricoles

Les terres agricoles représentent près des deux tiers du territoire communal et marquent fortement la physionomie communale. Afin de préserver ce foncier, la commune a choisi de restreindre son développement aux deux villages de Berchères et de Saint-Germain. Les terres dédiées à l'agriculture seront ainsi classées en zone agricole qui garantit leur protection en autorisant uniquement les constructions liées à l'activité agricole.

Douze exploitations céréalières sont en activité. A l'exception de Théléville, elles sont toutes situées dans les villages. Selon le cas de figure, elles seront classées soit en zone agricole soit, pour les plus enclavées, en zone urbaine avec un règlement adapté permettant le maintien de leurs conditions d'activité. Des retraits seront ménagés autour de certains corps de ferme afin de faciliter leurs conditions d'activités (circulation des véhicules, extension des bâtiments...).

II. Prendre en compte le cadre naturel et paysager

1. Maintenir les ensembles forestiers et les ponctuations boisées

À l'Est, les vestiges de l'ancien aqueduc de Pontgouin à Versailles sont dissimulés par les bois de la vallée du Parc qui forment un panorama végétal intéressant, visible au loin et qui mérite d'être conservé. Cet ensemble est inclus dans une ZNIEFF de type 1 qui assure ainsi sa préservation. De plus, le patrimoine qui subsiste est également protégé au titre de la protection sur les monuments historiques.

Par ailleurs, une partie des bois de Néron, vaste ensemble boisé communautaire, s'étend au nord de la commune. Ces bois font également l'objet d'une mise en valeur à travers la délimitation d'une ZNIEFF de type 2.

Le projet de développement de la commune prend en compte ces espaces boisés et le P.L.U. assurera leur préservation via un zonage adapté.

Par ailleurs, la plaine est ponctuée de massifs boisés et, plus sporadiquement de quelques bosquets et haies isolées. Compte tenu du contexte économique agricole, ces bois ne sont pas menacés de défrichage, aussi ils ne nécessitent pas de mesures de protection spécifiques.

2. Intégrer les vues remarquables sur la cathédrale de Chartres

L'espace associé à la vue majeure identifiée par la directive paysagère sur Saint-Germain la Gâtine (axe RN 154) fait l'objet d'une attention particulière : le développement du village s'appuie sur la requalification de cette traverse pour donner une homogénéité au bourg et maintenir l'espace ouvert environnant.

III. Favoriser les activités touristiques et artisanales

1. Des équipements pour valoriser le patrimoine

La commune possède un patrimoine paysager et historique très intéressant qui pourrait être mis en valeur au moyen d'aménagements simples.

Les perspectives depuis Saint-Germain

Ainsi, à Saint-Germain, la perspective sur la cathédrale de Chartres est particulièrement intéressante depuis l'ancienne route nationale 154. Afin de mettre en valeur ce panorama, la commune souhaiterait aménager une halte touristique pour les automobilistes et en particulier les camping-car en profitant du déclassement de la route et des emprises latérales rendues disponibles. Cela permettrait également au relais-routier voisin d'attirer une clientèle nouvelle.



Emprise pour l'aménagement d'une halte touristique

Le patrimoine lié à l'aqueduc de Louis XIV

Le patrimoine issu du projet d'aqueduc de Pontgouin à Versailles (Arche de la Vallée, entonnoir) n'est pas du tout valorisé. L'existence de ces vestiges est ainsi méconnue par beaucoup de promeneurs et randonneurs qui traversent la commune sans connaître l'histoire des lieux et l'origine de ce patrimoine.

Une étude de mise en valeur des abords des vestiges de l'aqueduc, a été commandée par le Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et le développement du Pays Chartrain. Le projet prévoit l'aménagement d'un site de visite avec l'aménagement de parking pour autocars et voitures, la réalisation d'un cheminement piéton et la pose d'un panneau d'informations. (source : Etude pour la réalisation d'un plan d'aménagement de 7 stations du canal Louis XIV - Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et le développement du Pays Chartrain - octobre 2006)

Le P.L.U. prend en compte ce projet à travers un zonage et un règlement adapté permettant la réalisation de ces aménagements.

2. Assurer les conditions d'activités des entreprises

La commune compte plusieurs artisans sur son territoire. Elle souhaite permettre le maintien et le bon fonctionnement de ces activités par le biais d'un règlement adapté. De même, les règles d'urbanisme doivent permettre l'installation de nouvelles activités compatibles avec le caractère agricole et résidentiel des villages.

IV. Définir un objectif et des conditions de développement

1. Adopter un rythme de construction de 7 logements annuels

Afin de répondre aux besoins de la population en place et pour être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants, la commune a choisi de se fixer un objectif de construction de 7 logements par an.

Ce rythme est plus important que celui observé au cours des dernières décennies (entre 2 et 4 logements annuels) car les reprises sur le parc de résidences secondaires et les logements vacants sont aujourd'hui limitées.

A ce rythme de construction correspondent :

- un volume de **70 logements à construire** (période 2007-2017)
- une surface foncière de **15 hectares** à réserver au PLU.

Le calcul de la surface foncière nécessaire se fait à partir d'une densité moyenne de 10 logements à l'hectare. Un coefficient de 1,75 a été appliqué à ce chiffre afin prendre en compte le foncier nécessaire aux aménagements (VRD et espaces verts) ainsi que la rétention du foncier.

2. Prévoir un phasage de l'urbanisation

Le développement de la commune repose sur une maîtrise du foncier qui permette de satisfaire les objectifs de construction et d'organisation urbaine.

Le PLU doit ainsi :

- limiter la construction diffuse,
- exiger une réflexion d'ensemble préalable à l'urbanisation des «dents creuses» et des secteurs d'extension,

- prévoir un calendrier d'urbanisation qui assure un rythme de construction régulier et ménage des réserves foncières à moyen ou long terme.

Ainsi, le calendrier d'urbanisation distingue les zones à urbaniser à court terme (zones 1AU) avec un potentiel constructible de 9 hectares. Les zones 2AU, urbanisables à plus long terme, après modification du PLU, constituent une 'réserve' foncière de 7 hectares.

3. Prendre en compte les incidences de ce développement sur les équipements communaux

La construction envisagée se traduira par une évolution de la population à prendre en compte au niveau des équipements communaux.

- anticiper sur la capacité des locaux scolaires,
L'augmentation de population liée au développement de la construction devrait se traduire par une évolution du nombre d'enfants scolarisés que les écoles de Berchères Saint-Germain et de Poisvilliers (qui forment un regroupement pédagogique) devront absorber, en ajustant la capacité de leurs locaux, le cas échéant. A Berchères, la nouvelle école maternelle, avec une classe supplémentaire, devrait permettre d'anticiper l'évolution des effectifs scolaires.

- se mettre aux normes en matière d'assainissement,
Dans l'attente de la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à Berchères qui permettra également le raccordement de Saint-Germain au réseau collectif (construction prévue d'ici fin 2009), les demandes de permis de construire à Berchères sont refusées faute d'un raccordement possible au réseau.

4. Ajuster la typologie de la construction au contexte socio-démographique communal

Le diagnostic a montré que la construction s'est faite essentiellement sous la forme de maisons individuelles en accession à la propriété. Aujourd'hui, l'offre de logements monotypée ajoutée à la conjoncture économique qui tire les prix du foncier et de l'immobilier vers le haut favorise l'accueil d'un profil de ménages bien défini et bloque les autres parcours résidentiels.

La programmation de logements demande à être diversifiée afin d'accueillir à la fois des jeunes «décohabitants» qui débutent leurs parcours résidentiels ainsi que des jeunes ménages (primo-accédants, jeunes couples, ...) qui peinent actuellement à s'aligner sur les prix du marché immobilier.

Cet objectif se traduit concrètement par une politique à mener en matière de construction :

- développer la location (privée et publique) pour permettre une rotation des habitants et garantir un accueil des jeunes ménages avec enfants qui utiliseront les équipements et notamment l'école et qui seront susceptibles, à terme, de réaliser une accession à la propriété dans la commune,
- accorder une place aux logements de petite taille (T1, T2),
- prévoir des logements adaptés pour que les personnes âgées puissent rester dans la commune,
- programmer une offre de logements intermédiaires en accession.

V. Déterminer des principes d'urbanisation pour chaque village

L'occupation agricole, les caractéristiques de site (la topographie en particulier), les vues remarquables sur la cathédrale et l'organisation urbaine identifient la commune. Les principes de développement de l'urbanisation de chacun des villages s'appuient sur ces caractéristiques.

1. Berchères-la-Maingot

Les secteurs de développement du village ont été déterminés en respectant les principes suivants :

- S'appuyer sur la trame bâtie existante

- Utiliser les vides

La particularité du village repose sur l'existence, au sein du tissu bâti, de nombreux terrains vides qui vont de la simple «dent creuse» aux secteurs de plusieurs hectares.

Certains terrains seront urbanisables immédiatement (zone U) tandis que d'autres constitueront des secteurs d'extension (zones AU). L'urbanisation de ces zones doit se faire de manière cohérente au moyen d'une réflexion d'ensemble menée en amont (accès, espaces verts, dispositions des constructions, évacuation des eaux pluviales... etc).

- Reconvertir les bâtiments vacants ou susceptibles d'évoluer

Le village comprend plusieurs bâtiments et leurs propriétés qui sont, soit vacants, soit susceptibles de changer de vocation (fermes, centre équestre..). Ces bâtiments seront inclus dans zones à urbaniser (AU) afin qu'un projet d'ensemble respectant le caractère de ces bâtiments soit proposé.

- Fixer des limites à l'urbanisation

Le développement du village s'appuie sur les limites formées par la topographie et le bâti. Ainsi, au sud, le village reste contraint dans la ceinture bâtie existante tandis qu'à l'ouest, le fossé de drainage constitue une limite à ne pas franchir. A l'Est, le village ne franchit pas la limite formée par le chemin rural. Du fait de la pente et du ruissellement généré, l'extension du village n'est pas encouragée au nord.

- Soigner les entrées de village

Point de contact avec la plaine, les entrées de village doivent faire l'objet d'une attention particulière. Ainsi, au nord, dans le secteur de la Garenne d'en Bas, les constructions seront implantées en partie haute, le long de la route, pour rester dans la ligne bâtie du village. De plus, il serait intéressant de prévoir un aménagement paysager, en partie basse le long du fil de l'eau, pour annoncer l'entrée de village.

- Phaser le développement du village

L'ensemble des vides et des secteurs d'extension situés dans le prolongement du village, c'est-à-dire contenus dans les limites données à l'urbanisation, forment un potentiel constructible important. Afin de contrôler ce développement et d'éviter une urbanisation trop importante, les zones à urbaniser ont été définies selon un indice de priorité : zones 1AU constructibles à court terme, zones 2AU constructibles à moyen ou long terme à considérer plutôt comme des réserves pour le développement de la commune.

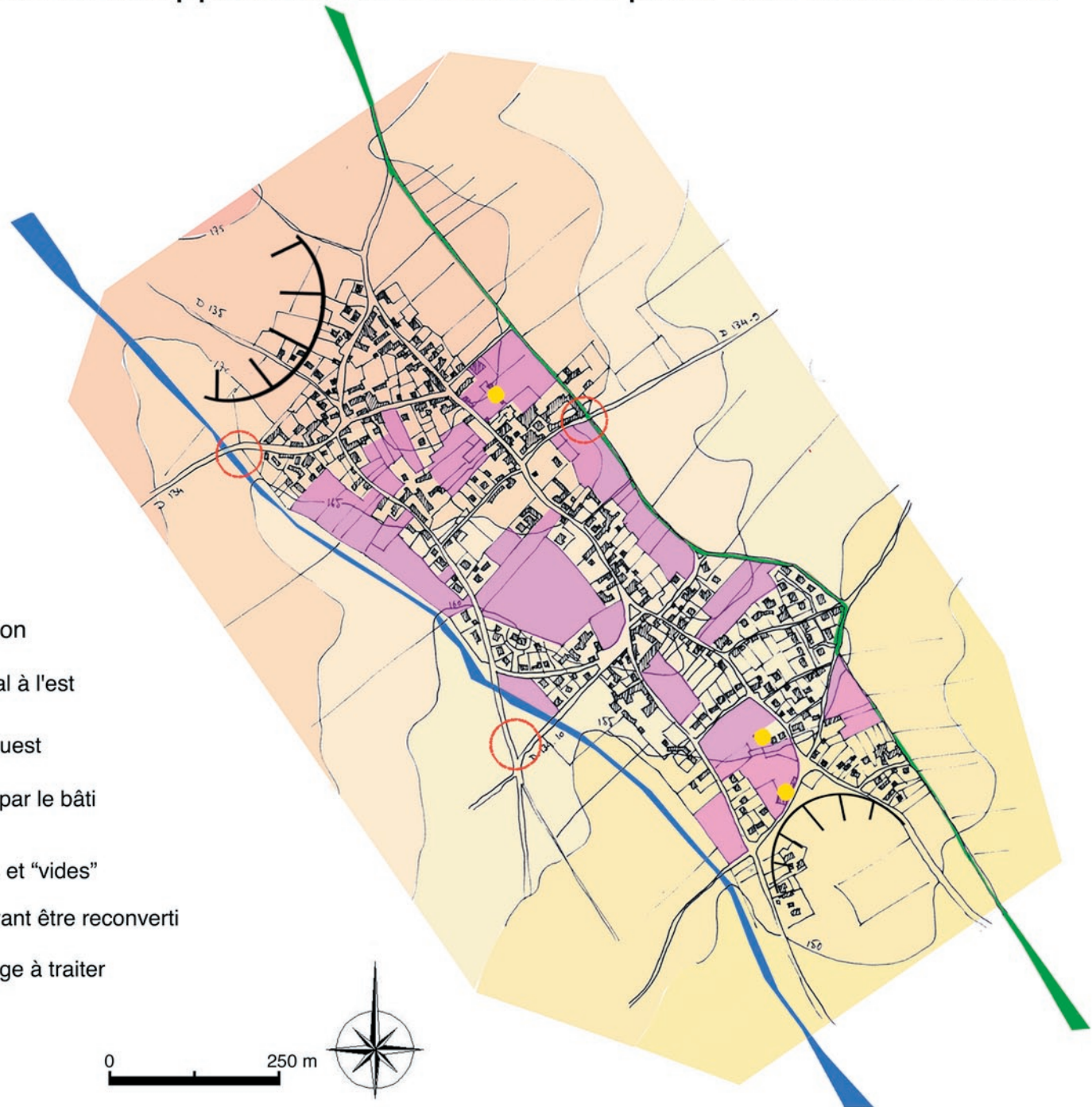
Possibilités de développement de Berchères à partir des dents creuses

LEGENDE

Limites de l'urbanisation

-  Le chemin rural à l'est
-  Le talweg à l'ouest
-  Limite formée par le bâti
-  Dents creuses et "vides"
-  Bâtiment pouvant être reconverti
-  Entrée de village à traiter

0 250 m



Principes de développement de Berchères

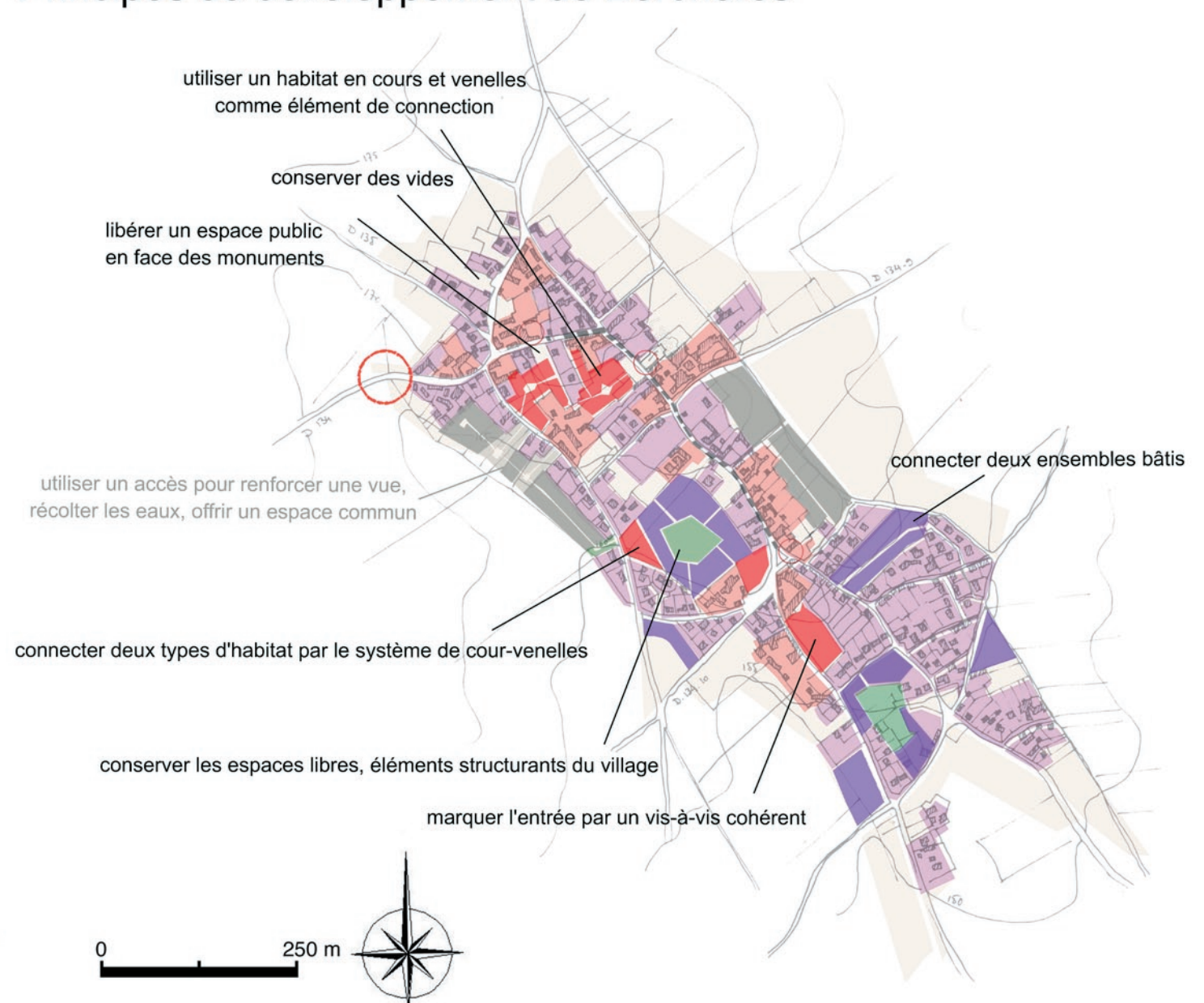
LEGENDE

Habitat en cour

-  bâti existant
-  bâti futur

Habitat individuel

-  bâti existant
-  bâti futur
-  espace collectif
-  urbanisation différée
-  entrée de village à traiter



Agence Roumet - Guitel

2. Saint-Germain-la-Gâtine

- Epaissir le tissu bâti existant

L'extension de Saint-Germain repose sur la volonté de relier le hameau originel aux extensions récentes le long de l'ancienne route nationale 154 afin de donner une cohérence au village. En effet, les constructions se sont égrenées en direction de la route nationale sans aucune organisation d'ensemble. Les secteurs ont ainsi été déterminés afin de donner de l'épaisseur à un village dilaté le long des voies de communication.

Le premier principe d'urbanisation de Saint-Germain consiste ainsi à remplir les «vides» : il s'agit de rendre constructible le terrain situé entre les rues Caboulot et Debu.

- Fixer des limites à l'urbanisation

Les limites données à l'extension du village ont été déterminées en fonction de la topographie et des limites bâties et en prenant en compte les vues sur la cathédrale.

Au sud du village, la limite constructible est fixée par la route départementale (rue Emile Debu) qui forme un «balcon» ouvert sur le paysage et offre une vue majeure sur la cathédrale.

Au nord, l'extension est fixée par rapport à la topographie, aux dernières maisons du front bâti et à l'impact visuel depuis la RN 154 en venant de Dreux.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs donnera à terme une forme compacte au village. L'urbanisation linéaire amorcée le long de la RN154 n'est pas poursuivie, comme le préconise la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

- Phaser et organiser le développement du village

Le potentiel constructible dégagé dans la village de Saint-Germain-la-Gâtine est de 5 hectares. Comme à Berchères, des zones 1AU et 2AU constructibles ont été définies afin de permettre un contrôle de l'urbanisation. De plus, compte tenu des caractéristiques du village et notamment des contraintes liées aux perspectives sur la cathédrale de Chartres, des orientations d'aménagement précisent l'organisation de ces secteurs lors de l'ouverture à l'urbanisation ou de la modification du P.L.U.

3. La Dragonnerie et Théléville

Le lotissement du bois de Théléville, situé au lieu-dit la Dragonnerie, est maintenu dans ses limites existantes. Sa vocation résidentielle sera maintenue grâce à la délimitation d'une zone spécifique avec un règlement adapté. L'emprise constructible définie sur chacune des parcelles est reprise dans le P.L.U. et figure dans les orientations particulières d'aménagement.

De la même manière, le hameau de Théléville, dont la plus grande partie est située sur la commune voisine de Bouglainval, n'est pas étendu.

Possibilités de développement de Saint-Germain

LEGENDE



Limite formée par le bâti



Limite donnée par la topographie



Urbanisation du 'vide' encadré par le bâti



Possibilité d'extension



Aménagement de la traverse



Entrée de village à traiter

0 250 m

