

Département d'Eure-et-Loir

# Berchères Saint-Germain



## Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT

Juin 2009



3

## **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.

## **LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT**

Les orientations d'aménagement précisent, sur des projets ou secteurs particuliers, les actions et les opérations à mettre en œuvre.

Elles doivent être établies en cohérence avec le PADD et peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les orientations d'aménagement représentent des «zooms», des principes d'aménagement sur des lieux précis et sont opposables aux tiers.

Ce document présente ainsi les principes d'aménagement concourant à la mise en œuvre du projet sur les secteurs-clefs de développement de la commune :

### **A Saint-Germain**

- organisation des futurs quartiers,
- aménagement d'une aire de stationnement pour les campings-cars le long de l'ancienne RN154,

### **A Berchères**

- organisation du secteur situé derrière l'église,

### **A la Dragonnerie**

- définition des emprises constructibles du lotissement.

## ORGANISATION DES FUTURS QUARTIERS A SAINT GERMAIN,

Cette orientation a pour objet la création de nouveaux quartiers à Saint Germain, avec une vue reconnue sur la cathédrale de Chartres. Un plan de principe et une coupe hors échelle illustrent l'esprit de cette orientation.

### Les différentes dispositions visent à protéger cette vue...

- Les voies principales, les chemins piétons et ruraux et les espaces publics principaux sont dans le sens de la pente pour garder la vue dégagée vers la cathédrale.

La voie transverse est inscrite dans une courbe de niveau.

- Les hauteurs des différentes constructions sont calées sur les gabarits des maisons existantes rue Caboulot. Le regard d'un observateur situé sur l'ancien tracé de la RN 154 doit pouvoir passer au-dessus des constructions à venir dans le secteur compris entre la rue Caboulot et la rue E. Debu.

- Les abords de l'ancienne RN 154 ne sont pas constructibles pour éloigner latéralement les maisons de l'axe de vue : un chemin rural permet de contourner le futur quartier nord.

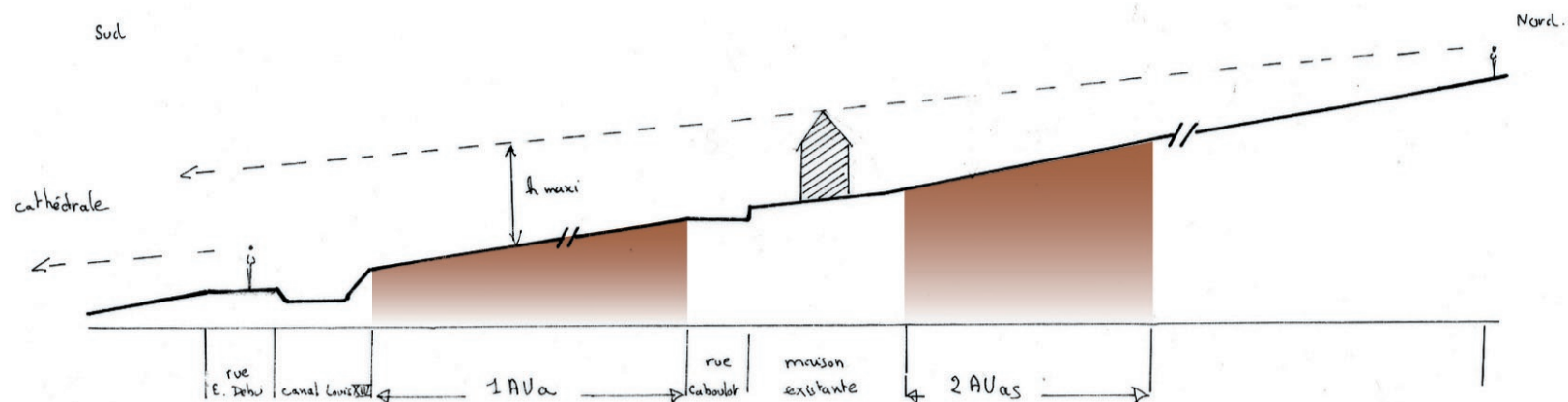
### ... Mais aussi à assurer des contacts avec le tissu du village et son patrimoine.

- Un espace public est à prévoir au nord ouest, en entrée du nouveau quartier.

- Les espaces publics doivent regrouper les entrées des parcelles pour former des lieux de vie collective.

- Le canal Louis XIV n'est pas constructible. Il doit de plus être franchi par une rue et 2 chemins piétons au moyen de ponts ou passerelles et non par des remblais.

### Coupe, hors échelle, depuis l'ancien tracé de la N154



# ORGANISATION DES FUTURS QUARTIERS A SAINT GERMAIN,



## SAINT GERMAIN, LE LONG DE L'ANCIENNE RN 154



Le terrain de camping-car est parallèle à la route, sur l'actuel accotement.

- Les voitures sont rangées les unes derrière les autres
- Quelques grands arbres apportent de l'ombre
- Le quartier voisin est séparé par une noue, quelques petits arbres et un chemin.



# BERCHERES : ORGANISATION DU SECTEUR DERRIERE L'ÉGLISE



# LE LOTISSEMENT DE LA DRAGONNERIE

Afin de conserver le caractère originel du lotissement de la Dragonnerie (vastes parcelles, couverture boisée importante), les emprises constructibles, définies lors de la conception du lotissement sont reprises, comme le montre le schéma ci-contre.

