

Département d'Eure-et-loir, commune de

Berchères-les-Pierres

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 25 novembre 2010

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme prescrite le 31 mars 2016

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme arrêtée le 18 juillet 2019

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme approuvée le 13 février 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2020 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Berchères-les-Pierres

Le maire,
Jean-Claude Breton

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

7 février 2020

Phase :

Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de **Berchères-les-Pierres**, 17 rue de la Mairie, (28630)
Tél. : 02 37 26 02 08 courriel : mairieberchereslespierres@wanadoo.fr



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

Rappels

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.*

1. Secteur « rue du Bois-Berlin »

1.1. Contexte et enjeux

Ce secteur à urbaniser d'environ 0,7 ha est le fruit d'évolutions et réflexions récentes sur le territoire communal. Il est situé dans un tissu bâti ancien et serré. Le sud de la rue du Bois-Berlin est longé par les fonds de jardins du bâti ancien d'allure traditionnelle rue de l'Église.

La réorganisation de la voirie induite par l'ouverture de la ligne ferroviaire Chartres-Voves a conduit le conseil départemental à compenser la fermeture de l'ancienne portion de route départementale reliant La Saussaye à Berchères. Ainsi le chemin du Bois-Berlin a été transformé en rue du Bois-Berlin.

Cette nouvelle rue devient alors la priorité en termes d'urbanisation future pour les élus compte tenu de sa localisation, de son ouverture sur les rues de la Gare et de l'Éolienne, de sa facilité à être intégrée dans le paysage, de sa toute proximité du centre bourg.

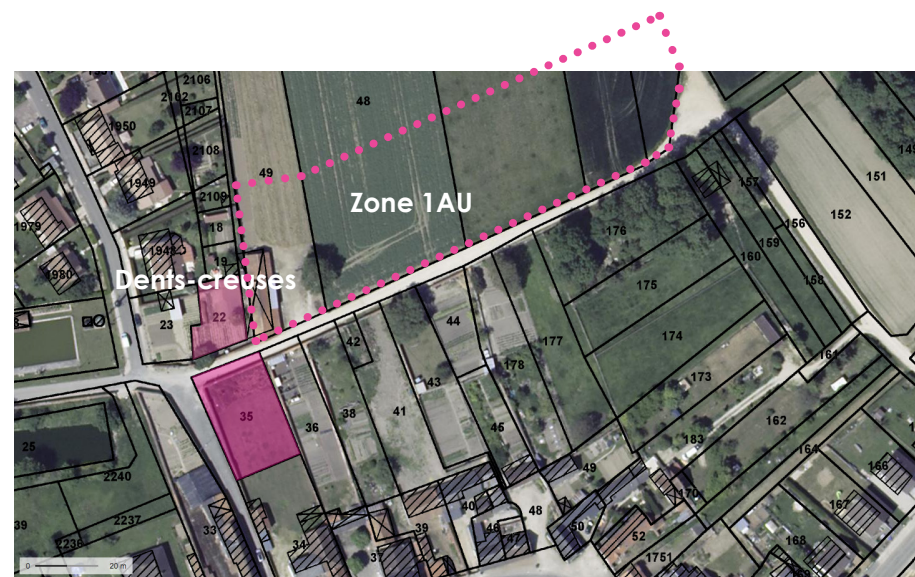


Chemin du Bois-Berlin avant travaux



Rue du Bois-Berlin après travaux

Localisation du secteur d'orientation



Le secteur d'urbanisation à long terme de 3 ha au niveau de la rue de la Gare initialement prévu dans le précédent PLU est donc aujourd'hui écarté, il sera peut-être urbanisé à plus long terme...

Réseau hydraulique



Des travaux sur les réseaux d'adduction d'eau potable ont permis à la commune de rejoindre le réseau de Chartres Métropole assurant ainsi une distribution d'eau potable de qualité.

Les profils altimétriques réalisés au niveau du secteur à aménager identifient de légères pentes nord/sud et ouest/est. Les axes de ruissellement devront être pris en compte afin d'éviter tout risque de débordement.

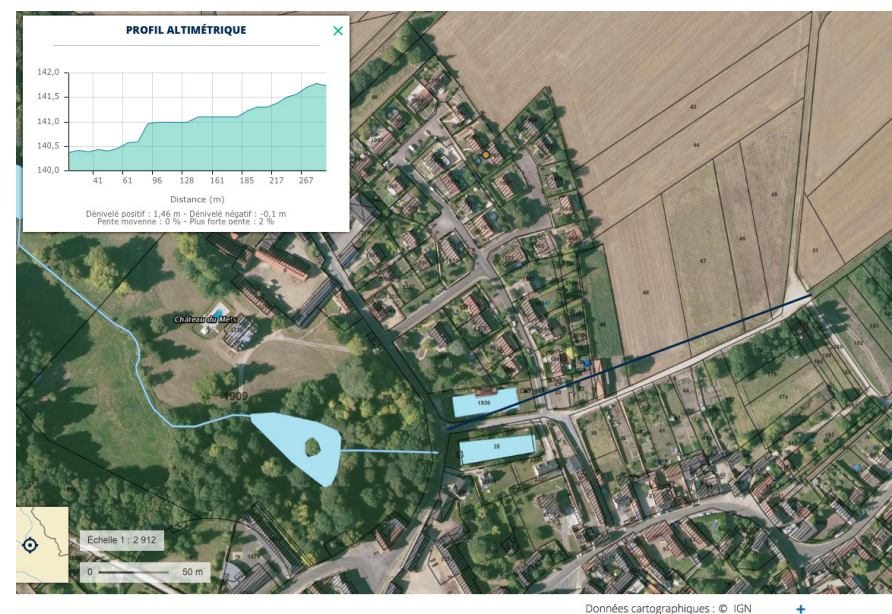
Il faut noter qu'un projet de halte Sncf est en cours d'études vers le hameau de La Saussaye soit à moins de 2 km du secteur d'urbanisation.

Enfin, le déplacement des engins agricoles a également été pris en compte. Le RPG 2017 montre que les parcelles cultivées font parties d'une même unité foncière. L'urbanisation de ce secteur ne contraindra par conséquent pas les déplacements agricoles qui pourront accéder à leurs parcelles via le chemin existant.

1.2. Objectifs

- Intensifier le tissu en continuité des limites bâties existantes
- Profiter de l'opportunité créée par l'aménagement de la rue du Bois-Berlin
- Participer à l'effort de croissance démographique
- Créer un aménagement cohérent avec les formes et typologies bâties environnantes
- Anticiper le risque de ruissellement des eaux

Rue du Bois Berlin



1.3. Principes d'aménagement

Participer à l'effort démographique

Zone à urbaniser : environ 10 logements sont possibles sur la zone 1AU de 0,7 ha ce qui correspond à environ 15 logements ha. L'aménagement de ce secteur devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble.

Prendre en compte les caractéristiques physiques du site et assurer l'intégration paysagère

Le secteur d'orientation accueille des espaces de nature arborés à préserver : d'une part, le bosquet du bois-Berlin sera protégé. Il constitue un refuge pour la biodiversité à la frontière du secteur bâti. D'autre part, les cœurs d'îlots verts des habitations ne seront pas construits. Il s'agit de densifier tout en conservant des espaces de respiration et de nature afin de préserver certains milieux écologiques et le bien-être des habitants. Le plan de zonage affirme cette volonté communale en affirmant le rôle des fonds de jardin sans les rendre totalement inconstructibles.

Le question de la gestion des eaux de ruissellement est centrale et doit être prise en compte suffisamment en amont en particulier à Berchères qui, à la suite d'épisodes pluvieux exceptionnels, a connu des inondations en aval de ce secteur. La gestion des eaux sera intégrée aux futurs projets notamment par des aménagements intégrés le long de la rue du Bois-Berlin en façade des habitations.

Images de référence

(noues végétalisées)



Cela peut consister en l'aménagement de noues plantées ou végétalisées combinant la question de l'infiltration du sol, la fonction écologique, la fonction de rafraîchissement local pour tenir compte des pics de chaleur, et pourquoi pas la fonction de loisirs. De plus, une haie bocagère devra être plantée en amont (localisation sur le plan ci-après) afin de ralentir, infiltrer et drainer les eaux de ruissellement et ainsi limiter leur écoulement.

Concernant le nord de la rue du Bois Berlin, les logements devront présenter une volumétrie homogène cohérente en termes de traitement, de matériaux ou encore de gabarits (illustration à titre indicatif ci-contre).

Développer les perméabilités sur l'îlot

De nouveaux accès carrossables devront être prévus afin de renforcer la perméabilité du secteur et ne pas bloquer des possibilités d'aménagement à plus long terme. Ces accès devront être prévus sur la rue du Bois Berlin ainsi que sur la rue de la Mare.

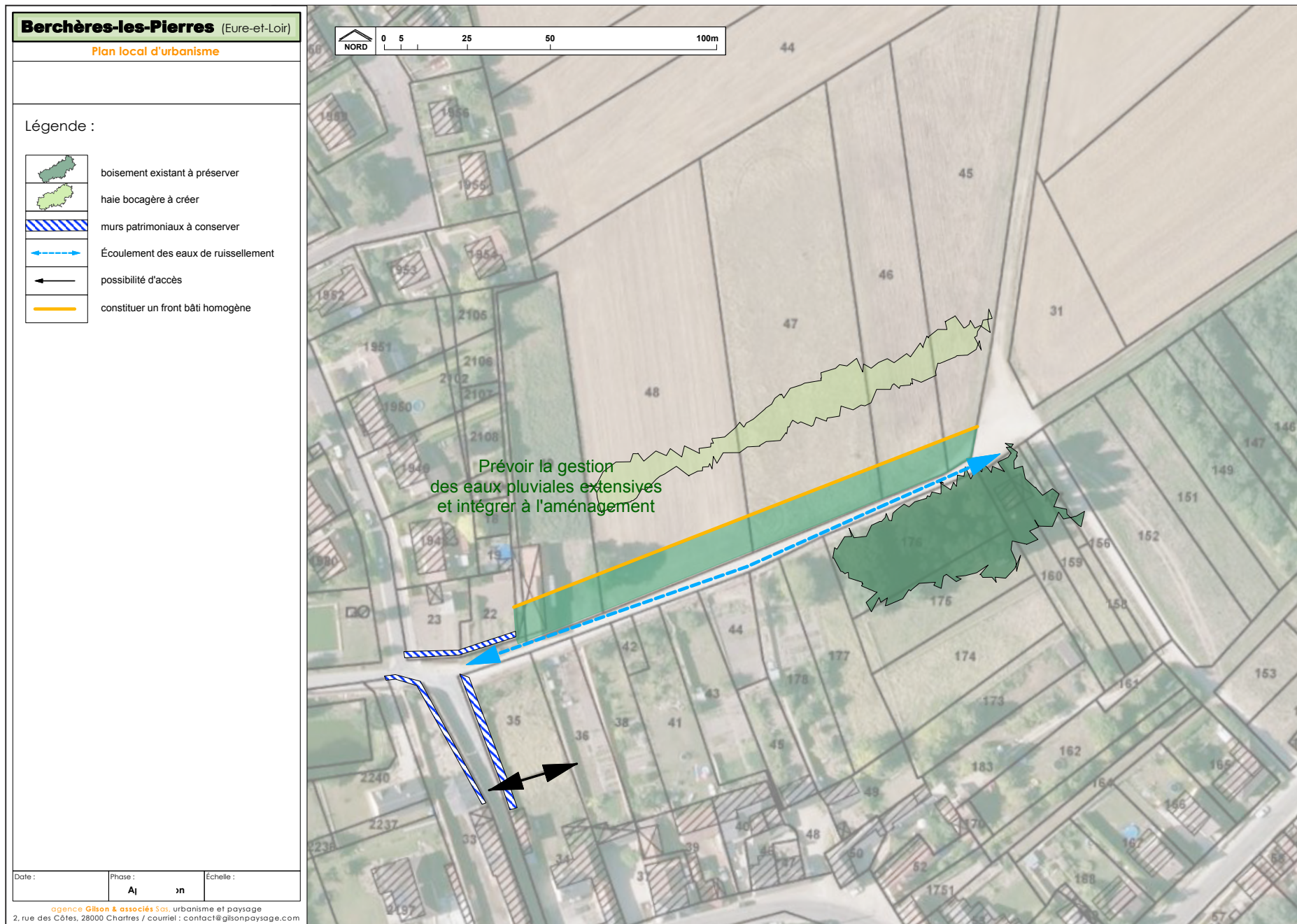
Secteur d'orientation actuel



Perspective du secteur d'orientation (Illustration)



Schéma d'orientation



2. Secteur zone d'activités

2.1. Contexte et enjeux

Ce second secteur d'orientation est situé le long de la route nationale 154 classée à grande circulation et donc concerné par l'« amendement Dupont », article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».

L'application de l'article L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme induit donc une interdiction de construire dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour fixer l'emploi à l'échelle locale, la commune doit notamment accueillir quelques activités dans le tissu bâti existant mais aussi dans la zone d'activités et surtout permettre le développement des activités en place, notamment la carrière.

Ce secteur est situé dans un environnement boisé. L'enjeu est donc de permettre une extension mesurée en limitant son impact paysager par le renforcement de l'ambiance boisée.

Il est cohérent de pérenniser la zone d'activité.

Les mesures prises pour réduire la bande inconstructible le long de la Rn 154 en fonction des cinq critères définis par la loi, sécurité, nuisances, qualité de l'urbanisme, qualité des paysages, qualité architecturale du bâti figurent dans le tableau suivant et sont illustrées sur les croquis et photos-montages qui suivent.

Le secteur concerné est le secteur de Sermaises destiné à l'activité économique.

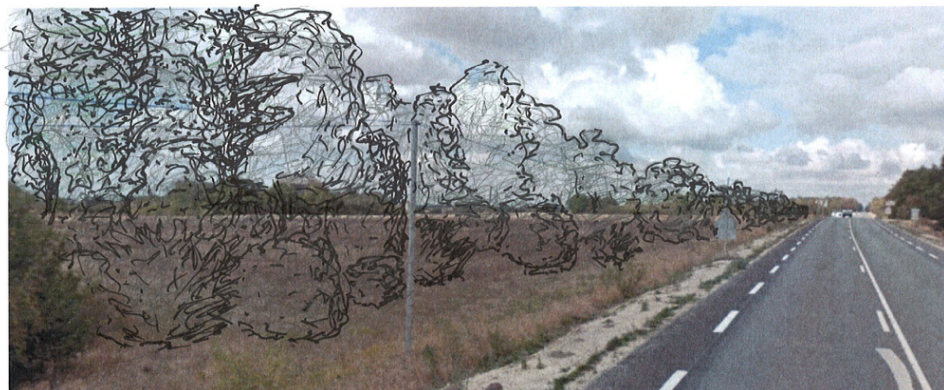


2.2. Principes d'aménagement induits par la prise en compte de la loi Barnier

	Diagnostic	Propositions
Sécurité	. Le trafic et la vitesse des véhicules sont sources de danger. C'est un axe très fréquenté qui relie Rouen à Orléans via Chartres.	. L'accès se fera uniquement par la Rd 28 ; il nécessitera de plus l'accord du gestionnaire de la voirie, le conseil départemental. . Aucun accès ne sera autorisé sur la Rn 154.
Nuisances	. La circulation génère une nuisance sonore ; . la circulation peut induire des transports de matières dangereuses . les occupations et utilisations du sol induiront des rejets d'eaux usées.	. La Rn 154 est classée voie à grande circulation. Le code de la construction induira nécessairement que les constructions présentent un isolement acoustique conforme à la loi. . La mise en place de plantations a contribué et contribuera à atténuer le bruit. . Les effluents des activités seront traités par la station d'épuration. . Le règlement privilégie la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
Qualité de l'urbanisme	. L'entrée de Berchères par la Rd 28 au niveau du carrefour avec la Rn 154 est actuellement agréable : les arbres plantés sur la parcelle de l'entreprise de travaux publics ont poussé et offrent un volume intéressant ; sur la commune de Sours, les parcelles sont densément boisées. Venant de la direction d'Orléans, pas mal de parcelles sont boisées côté Berchères. L'impression globale est de passer dans une portion de forêt à la sortie de laquelle se découvre la cathédrale.	. Pour l'insertion de cette extension de l'urbanisation, il a été créé une trame végétale dont la présence contribuera à atténuer l'impact visuel des constructions... Une bande de plantations a donc été réalisée côté Rn 154, et aussi en limite sud. . Le règlement précise les essences à utiliser pour les plantations à réaliser afin que la zone d'activité se fonde dans les boisements existants.
Qualité de l'architecture	. Le bâti de la zone d'activités existante est très disparate, depuis les silos en béton jusqu'aux bureaux à toiture terrasse et ne comportant qu'un seul niveau.	. La qualité de l'architecture est prise en compte dans le règlement de façon à donner une certaine cohérence au secteur. La couleur des constructions est réglementée pour autoriser une meilleure insertion paysagère (teintes sombres).
Qualité du paysage	. Les parcelles non bâties sont actuellement exploitées en agriculture. . La situation en bord de nationale en fait un secteur relativement visible ; cette visibilité est cependant atténuée par la présence des boisements, notamment le long de la Rn 154.	. Les clôtures sur voies et en limite séparative devront comporter une haie d'essences locales. . Le règlement prévoit un pourcentage minimal d'espaces végétalisés sur chaque terrain de façon à conserver le caractère arboré de ce secteur. . Les principales franges ont été plantées.

- ① Vue proche en provenance de Chartres, bâtiments masqués par la haie de l'emplacement réservé
- ② Ambiance boisée renforcée et vue masquée sur la zone, depuis le Sud
- ③ Vue lointaine en provenance de Chartres arrêtée par le bois de la Rosette
- ④ Vue lointaine en provenance du Sud préservée par l'espace boisé classé de la carrière





Vue éloignée future en arrivant d'Orléans



Vue éloignée future en arrivant de Chartres

Berchères-les-Pierres (Eure-et-Loir)

Plan local d'urbanisme

Légende :



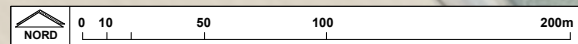
boisement existant à préserver

Date :

Phase :

Échelle :

agence **Gilson & associés sas** urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com



3. L'évolution du bâti agricole

3.1. Contexte et enjeux

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

Bon nombre d'entre eux 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.

3.2. 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 :

- Participer à l'effort démographique en intensifiant le tissu bâti ;
- Permettre la valorisation des corps de ferme sous forme de plusieurs logements mais pas leur « saucissonnage » ou la « vente à la découpe » ;
- Préserver les caractéristiques patrimoniales du bâti traditionnel.



Exemple de bâti agricole et remarquable du hameau de Chamblay pouvant prétendre à un changement de destination

3.3. 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 et toujours traversants (chaque logement est éclairé sur deux façades) ainsi que les aspects traditionnels : enduits clairs et maçonnerie enduite à pierre vue. (voir photographies ci-contre). 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