

CHILLEURS AUX BOIS

Plan Local d'Urbanisme

PADD/
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2

PLU modifié le	31/07/2025
PLU approuvé le	16/09/2005
PLU arrêté le	02/12/2004
PLU prescrit le	19/11/1999
POS modifié le	28/06/1996
POS révisé le	29/10/1993
PROCEDURE	DATE



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DU LOIRET
Service de l'architecture de l'urbanisme et de l'aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE CHILLEURS-AUX-BOIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable constitue une pièce du plan local d'urbanisme(article R.123.1 du code de l'urbanisme).

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des principes et objectifs énoncés aux articles L.110. et 121.1 du même code.

1) Introduction

En prescrivant par délibération en date du 19 novembre 1999 la révision de son plan d'occupation des sols, le conseil municipal de Chilleurs-Aux-Bois a décidé de revoir les orientations d'aménagement spatial de la commune, notamment en matière d'offre de terrains à bâtir.

Les intentions de la municipalité ont pour principal objectif un développement harmonieux de Chilleurs au travers duquel la qualité et le cadre de vie des habitants sont à privilégier. Le projet communal développé ci-après s'inscrit dans cet objectif.

2) Les perspectives de développement démographique et économique retenues

La commune de Chilleurs connaît depuis le recensement de 1968 comme le montre l'analyse démographique du rapport de présentation, une croissance démographique plus ou moins soutenue. La dernière augmentation importante a été constatée entre 1990 et 1999, augmentation due à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune (1702 habitants en 1999). Le choix en matière de développement consiste dans l'hypothèse la plus haute, à prolonger cette croissance sans toutefois l'accentuer. Ainsi, sur une période d'une douzaine d'années, cette évolution maximale pourrait représenter 250 à 300 habitants supplémentaires, l'objectif étant de maintenir l'identité actuelle de Chilleurs en tant que village d'une taille de l'ordre de 2000 résidents.

La volonté de prolonger cette croissance démographique sous la forme de l'arrivée de nouvelles familles se justifie au titre du maintien ou du confortement des structures scolaires, des commerces et des services existants sur la commune.

La construction de l'autoroute A19 et sa mise en service peuvent être des événements propices à cet égard. En effet, la commune ne devrait être distante du futur échangeur A19/RN152 que de 6 km environ plaçant ainsi la commune dans une position favorable, d'où l'intérêt pour la municipalité d'avoir une certaine maîtrise de son territoire.

Sur le plan économique, la commune souhaite le maintien des activités économiques existantes en permettant éventuellement leur développement. Cette préoccupation concerne autant les activités industrielles et artisanales que l'exploitation agricole ou forestière fortement présente sur la commune, les commerces, les services et le tourisme.

Chilleurs fait par ailleurs partie de la communauté de communes "Beauce-Gâtinais" dont l'une de ses principales préoccupations est le développement économique. Cet investissement au sein de cette structure intercommunale conduit la collectivité à raisonner à une échelle spatiale dépassant les seules limites communales, et donc à ne plus investir isolément dans l'aménagement de nouvelles zones d'activités.

3) Principaux secteurs d'extension de l'urbanisation

3.1) Le bourg

Le respect des objectifs et des principes réglementaires relatifs aux documents d'urbanisme conduit notamment à aboutir à une utilisation rationnelle des sols et à ne pas favoriser l'étalement urbain. Sur Chilleurs, ce souci s'est traduit par une délimitation des principales zones à urbaniser à l'intérieur du tissu urbain ou en périphérie immédiate du bourg, avec comme limite Ouest les anciens chemins de pourtour qui seront amenés à constituer une artère routière du bourg à moyen terme et à être aménagés en conséquence (élargissement de l'emprise notamment). Le relatif étirement du bourg le long des voies de circulation a au fil des années, laissé des espaces non bâtis. Ces espaces se sont retrouvés ensuite englobés dans le village ou situés à sa périphérie ce qui leur confère un intérêt certain pour le développement du bourg.

Ces principaux espaces sont situés d'une part à l'Ouest et au Sud du bourg, (secteurs de la Rouche", des "Tirelles", du "Grand Orme", de "Laveau") couvrant une superficie totale d'environ 15 hectares et d'autre part, au Nord-Ouest (secteur des "Terres de Cottart") pour une superficie d'environ 9 hectares. Cette dernière est plus particulièrement destinée à l'accueil d'activités commerciales (type supérette) et de service vu sa situation et son accessibilité.

L'importance de ces zones nécessite de hiérarchiser l'aménagement de ces zones. Ainsi, celles dont la viabilité existante à leur périphérie paraît insuffisante pour les besoins de leur urbanisation ne seront pas ouvertes à court terme à l'urbanisation.

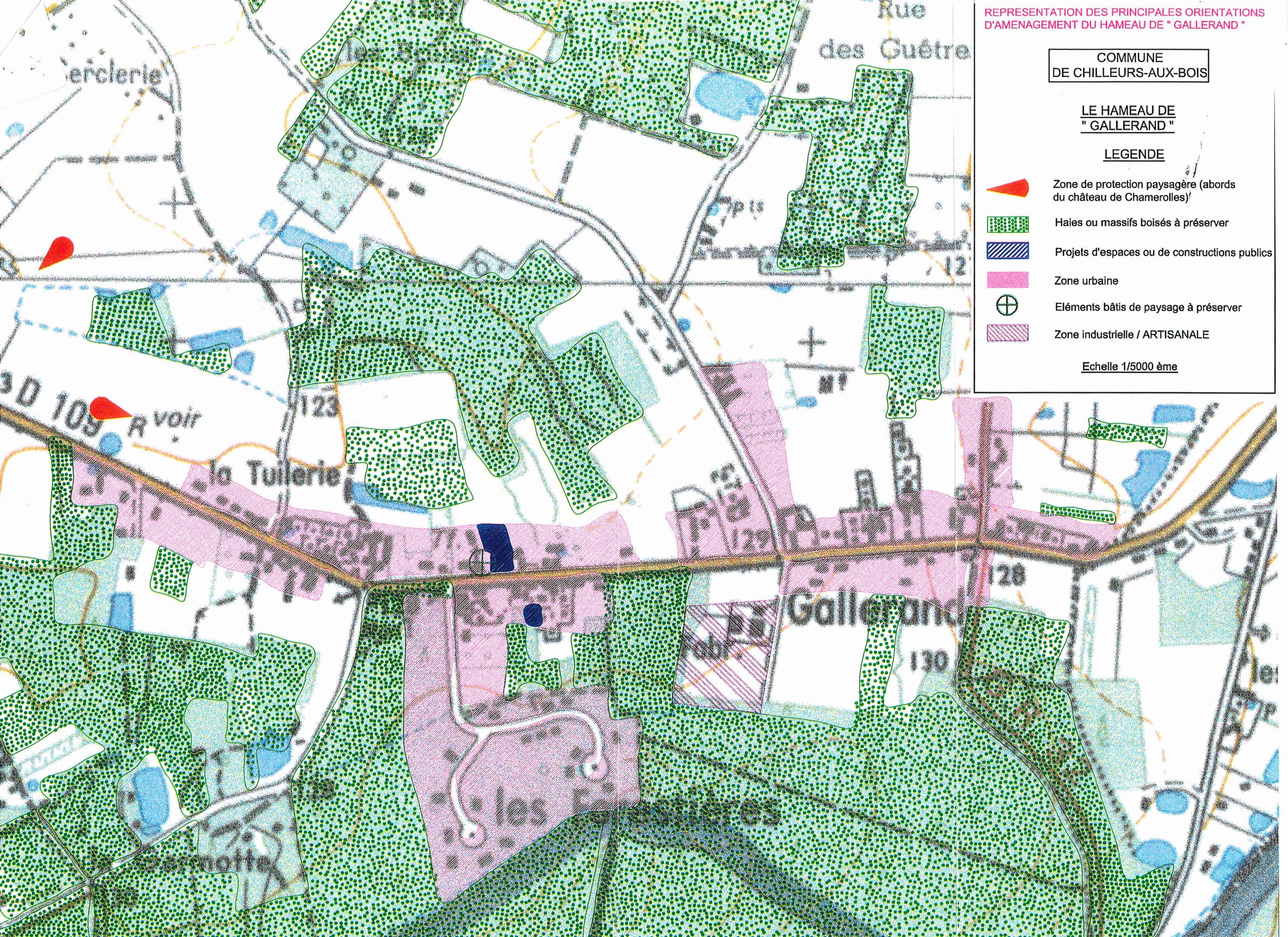
COMMUNE
DE CHILLEURS-AUX-BOIS

LE HAMEAU DE
" GALLERAND "

LEGENDE

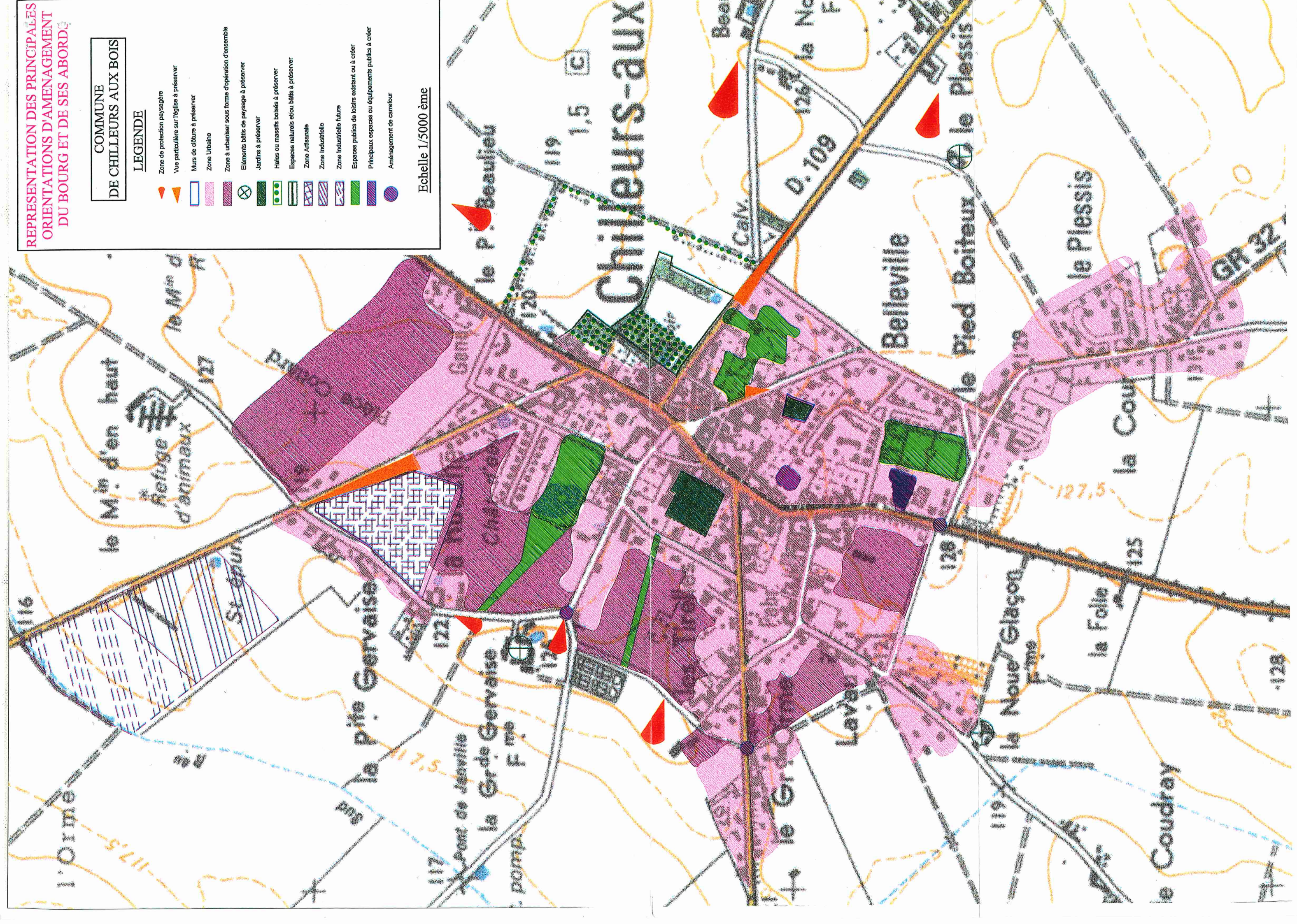
-  Zone de protection paysagère (abords
du château de Chamerolles)
-  Haies ou massifs boisés à préserver
-  Projets d'espaces ou de constructions publics
-  Zone urbaine
-  Eléments bâtis de paysage à préserver
-  Zone industrielle / ARTISANALE

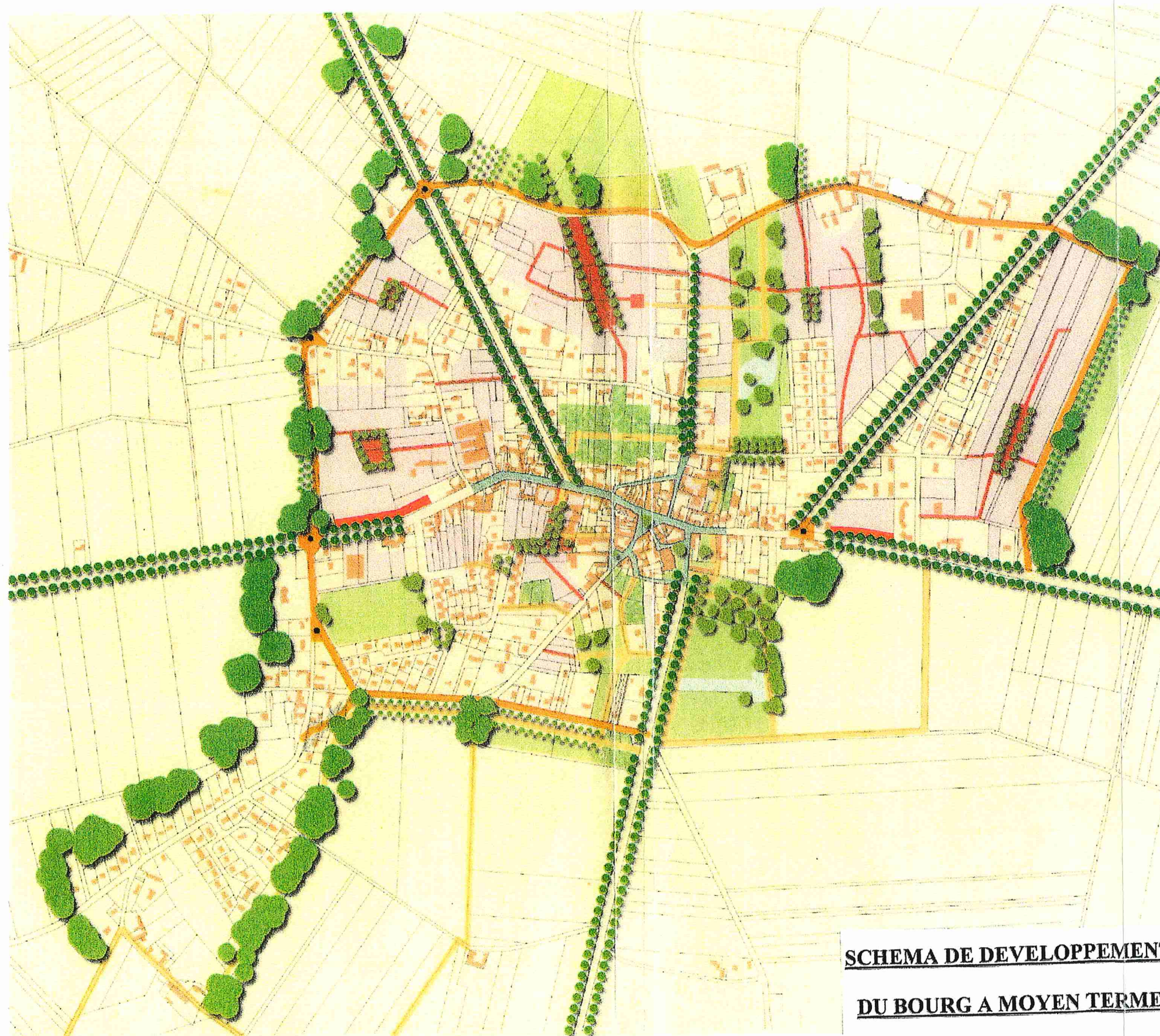
Echelle 1/5000 ème



	Zone de protection paysagère
	Vue particulière sur l'église à préserver
	Murs de clôture à préserver
	Zone Urbaine
	Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble
	Éléments bâtis de paysage à préserver
	Jardins à préserver
	Hales ou massifs boisés à préserver
	Espaces naturels et/ou bâtis à préserver
	Zone Artisanale
	Zone Industrielle
	Zone Industrielle future
	Espaces publics de loisirs existant ou à créer
	Principaux espaces ou équipements publics à créer
	Aménagement de carrefour

Chilleurs-aux-Bois





Représentation à titre indicatif
des plantations d'alignement
en bordure des voies.

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT (PRINCIPE)
DU BOURG A MOYEN TERME

Schéma établi par M Collin

Audit d'aménagement 2003.

Pour les autres, leur taille importante, l'absence de viabilité interne nécessitent au préalable, une réflexion relative à leur aménagement afin de créer une certaine homogénéité du tissu bâti du bourg et du réseau viaire, et l'exécution de travaux de viabilité. Il convient de préciser que ces futures opérations d'urbanisme constitueront les futurs quartiers du bourg et que par conséquent, leur conception et leur aménagement seront déterminants pour faciliter leur intégration (une voirie interne sera nécessaire pour desservir le cœur de ces espaces). Le schéma ci-contre illustre à l'échelle du bourg, les principaux axes de voirie qu'il conviendrait de privilégier lors de l'aménagement de ces zones. Le principe d'aménagement de placettes figure également sur ce schéma. Afin de maîtriser l'urbanisation des deux principales zones (les Tirelles et la Rouche), tant au niveau de la conception que de la réalisation, la collectivité a décidé de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC).

A noter également l'espace situé en périphérie immédiate du centre-bourg, entre le secteur mairie/école élémentaire et la rue du 13 août 1944 d'une surface de 0,6 hectare

Afin de diversifier l'offre de possibilités de constructions, des espaces immédiatement urbanisables existent à l'intérieur du tissu bâti ou dans son prolongement. Les espaces les plus significatifs sont localisés le long de la RN152, de la rue du 13 août 44, non loin des principaux équipements collectifs ou espaces de loisirs.

3.2) Les hameaux

Le principal hameau de la commune de Chilleurs est Gallerand, situé à 4km à l'Est. Ce hameau très étiré le long de la RD 109 est en cours de desserte par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Plus précisément, il est constitué par deux entités urbanisées séparées par un espace boisé au sud de la RD et par une parcelle cultivée au Nord, séparation qu'il est prévu de maintenir.

Dans les mêmes préoccupations que pour la délimitation des secteurs d'extension du bourg, les possibilités de construction ne doivent pas aboutir à une aggravation sensible de l'étirement de ce hameau. L'existence de quelques terrains non bâtis entre les constructions ou en vis à vis des dernières habitations du hameau offre toutefois quelques possibilités dans un environnement verdoyant assez attractif.

Ronville constitue le deuxième hameau sur la commune, aux proportions plus réduites que Gallerand. L'objectif d'aménagement consiste à relier les deux secteurs bâtis de ce hameau jusqu'à la RD 5 en bordure de laquelle un retrait des constructions sera observé.

La configuration et la situation des autres écarts bâtis ne permettent pas d'envisager leur développement à divers titres, soit pour des raisons de surcoût d'équipements publics, soit au titre de la protection des espaces ou des exploitations agricoles présentes, de la préservation des espaces boisés, des milieux humides ou naturels, des paysages. Ces mesures répondent à un souci de développement durable en évitant de permettre des initiatives qui pourraient s'avérer ultérieurement pénalisante pour la collectivité, ne serait-ce qu'au niveau des équipements et des problèmes d'assainissement.

3.3) Les activités

Le principe de mixité imposé par les textes réglementaires impose de permettre l'exercice de certaines activités dans le bourg, d'autant plus qu'il en existe actuellement: garages automobiles, artisans...

La délocalisation de l'entreprise IPI entreprise à l'extérieur du bourg répond à la volonté de la commune de soustraire du trafic routier du bourg, les mouvements de poids lourds induits par le fonctionnement de cette activité, ce qui a permis d'améliorer sensiblement le cadre de vie des riverains à cet établissement.

Une extension de la zone d'activité vers le Nord-Ouest est envisagée essentiellement pour les besoins de développement d'IPI et d'extension d'activités existantes, voir de transferts d'autres activités présentes sur la commune.

3.4) Le tourisme

Une extension du parc résidentiel de loisirs de Chamerolles est à prévoir afin que le cas échéant, sa capacité d'accueil puisse être augmentée sans toutefois que cette extension ne soit visible depuis la RD109 et le château.

4) L'aménagement d'espaces publics

Plusieurs sentiers piétonniers sont à développer ou à compléter : cheminement centre- bourg/ château de Chamerolles, secteur du "climat de Plessis"/ Centre-bourg via la création d'une liaison et d'un espace collectif (type placette) entre l'école élémentaire et la rue des Primevères, liaison écoles pré-élémentaires / élémentaires / centre-bourg via le secteur des Tirelles.

L'accès à l'école maternelle et le stationnement ont été améliorés en élargissant la rue de la Boulangère. La ruelle à Guérin sera à aménager.

Une coupure naturelle ayant pour effet de marquer la séparation entre l'essentiel du bourg et la zone artisanale est envisagée en bordure Sud de celle-ci.

Sur le plan routier, plusieurs aménagements de carrefour sont envisagés: il s'agit des carrefours RN152/rue du Pied Boiteux/rue du Moulin, route de Neuville/rue des Sablonnets/chemin du Grand Orme, rue de la Gervaise/rue du Vivier.

Un espace vert est projeté route de Gallerand, en vis à vis de l'espace vert attenant à ''La Cour Gauthier''. Plusieurs places ou parkings publics sont également projetés (secteur de la mairie/école, gymnase, chapelle et salle de réunions à Gallerand).

5) Les paysages et la préservation du patrimoine

5.1) entrées de bourgs

a) L'entrée Nord du bourg: cette entrée sera préservée de toute extension de l'urbanisation; la haie composée d'arbrisseaux délimitant l'espace dit "Beaulieu" sera à conserver.

b) L'entrée Sud: Le projet d'aménagement communal consiste à compléter cette urbanisation sous certaines conditions de manière à garantir une certaine qualité de cette entrée d'agglomération, dans les conditions imposées par les dispositions de la réglementation.

Les principales orientations consistent d'une part, à l'aménagement de la rue du moulin et du carrefour que cette voie forme avec la RN152/ et la rue du Pied Boiteux et d'autre part, à définir certaines prescriptions en ce qui concerne l'orientation et le recul des constructions par rapport à la RN152.

c) L'entrée Est: Ce secteur sera conservé en l'état en y excluant toute urbanisation de nature à modifier la vue sur cet espace observable depuis la voie. L'ancien plan d'eau du parc de la Cour Gauthier sera à recréer sur la base des principes (configuration notamment) figurants sur les documents graphiques anciens.

d) Les limites actuelles des autres entrées du bourg seront conservées en l'état.

e) Les entrées de Gallerand seront confortées en permettant de compléter l'urbanisation au droit des habitations existantes situées à chaque extrémité.

5.2) La préservation du bâti ancien

Le centre-bourg est constitué principalement de constructions anciennes traditionnelles assez homogènes ce qui lui donne un certain caractère : implantation à l'alignement des voies et sur limites séparatives, toitures en petites tuiles plates ou en ardoises avec des pentes relativement accentuées. La préservation de ce patrimoine et de ses caractéristiques contribue à une certaine qualité de la vie des habitants en veillant à transmettre aux générations futures, le témoignage du passé du village au travers du bâti ancien.

Parmi les autres constructions présentant un certain intérêt sur le plan architectural ou historique qu'il convient de préserver, citons la chapelle de Gallerand, le château et la ferme de la Saussaye, les fermes de la Noue Glaçon, du Linantin et de la Grande Gervaise, sans oublier l'église et le château de Chamerolles tous deux protégés par la législation relative aux monuments historiques. Pour ce dernier, la préservation de ses abords naturels impose que leur inconstructibilité soit maintenue au plan local d'urbanisme.

5.3) Autres aspects

La préservation des espaces agricoles, forestiers ou naturels au-delà des seules zones destinées à l'urbanisation devrait assurer globalement celle de leur paysage. Les espaces agricoles ceinturant le bourg au Nord, à l'Est et à l'Ouest offrent des perspectives sur la plaine que la commune souhaite préserver en interdisant l'ensemble des constructions à l'exception de celles de petit volume nécessaire au fonctionnement des activités de la zone.

Le secteur des Tirelles situé entre la rue du même nom et le centre-bourg correspond à d'anciens vergers et jardins qui jouxtent le centre-ancien et qui sont également à préserver, de même que les potagers situés le long du sentier dit de la Baraque.

6) **L'eau potable et l'assainissement**

6.1) Eau potable

La procédure devant permettre l'institution des périmètres de protection du forage communal est en cours. Sa situation sur une partie du bourg implique d'observer une certaine vigilance au niveau de la vie quotidienne: rejets dans les fossés, l'exploitation des jardins, raccordements obligatoires au réseau d'eaux usées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché principalement. L'arrêté Préfectoral précisera et complètera les dispositions à mettre en œuvre ou à respecter à cet égard.

Mais les analyses sur les eaux captées par ce forage ont montré des teneurs en sélénium supérieures à la norme en vigueur ce qui a conduit la municipalité à conduire une étude sur ce problème de ressource en eau afin d'éclairer les choix à retenir face à cette situation (raccordement à un autre réseau, nouvelle ressource à exploiter...). Les conclusions de cette étude seront connus en milieu d'année 2005.

6.2) Assainissement

Le schéma d'assainissement élaboré précise les zones qui relèvent ou qui à terme relèveront de l'assainissement collectif et celles qui resteront en assainissement non collectif. L'ensemble du bourg et le hameau de Gallerand pour lequel les travaux de desserte sont en cours est inclus dans la zone d'assainissement collectif.

La capacité de traitement de la station d'épuration est passée depuis une dizaine d'années à 1500 équivalent-habitants; Cette capacité sera peut être à réajuster dans le cas où la commune connaîtrait l'évolution démographique maximale esquissée. Une étude diagnostic du réseau unitaire est à lancer afin de cerner notamment, l'origine des surcharges hydrauliques occasionnant des problèmes de fonctionnement de la station.