

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# Chartainvilliers

Plan Local d'Urbanisme

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVÉLOPPEMENT DURABLE

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 délibération 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 : **2**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# **La structure du projet : vers une commune multifonctions**

**Le projet de la commune est multiple, pas seulement camper sur la production de logements.**

**Renforcer l'offre d'emplois**

**Maintenir voire renforcer les équipements collectifs**

**Favoriser l'accès aux services de proximité**

**Faciliter l'évolution de l'activité agricole**

# Amorcer un renouvellement de population régulier

## **Améliorer l'offre de logements en direction des jeunes**

Le marché de l'immobilier et les revenus des jeunes ou couples ou leur capacité d'emprunt ne leur permettent que difficilement d'habiter Chartainvilliers. Ainsi les élus souhaitent renforcer l'offre communale de logements répondant mieux à la demande des jeunes (logements aidés, logements locatifs...)

## **Améliorer l'offre de logements pour les personnes âgées et faciliter l'accès aux structures adaptées.**

Pour intégrer le vieillissement de population l'offre de logements adaptés aux personnes âgées sera renforcée et l'accès aux structures d'accueil de l'agglomération chartraine et de Maintenon facilité.

# Participer à la limitation des déplacements en véhicules individuels

## **Envisager une croissance démographique raisonnée.**

L'essentiel des déplacements sont induits par les actifs travaillant à Chartres. Pour ne pas faire exploser ces déplacements, la croissance démographique prévue pour la dizaine d'années à venir sera limitée, en accord avec l'identité et les possibilités de la commune. Ainsi, en matière de démographie, le projet communal prévoit l'accueil d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires sur une dizaine d'années (*cela correspond à peu près à un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ 0,7 % par an*).

## **Favoriser l'accès aux transports en commun et aux services.**

Saint-Piat est la gare de la ligne Paris-Chartres la plus proche et la plus utilisée. Les actifs de Chartainvilliers qui l'utilisent sont nombreux. Toutefois le relief ne rend pas aisée l'accès à Saint-Piat à vélo. Les élus souhaitent toutefois favoriser les liaisons douces ou au minimum préserver les portions de chemin existantes entre Chartainvilliers et Saint-Piat, sachant que Saint-Piat est également un petit pôle de commerces de proximité.

## **Proposer le maximum de fonctions aux habitants, en cohérence avec les capacités et caractéristiques de la commune.**

Le projet de la commune a pour objectif de maintenir voire développer, les équipements collectifs, les emplois, l'accès aux services de proximité... voir les parties spécifiques développées dans le présent projet d'aménagement et de développement durables.

# Favoriser l'activité économique à l'échelle communale

À l'échelle intercommunale Chartainvilliers n'est pas ciblée pour accueillir une zone d'activité. Le développement économique de la commune nécessite de la souplesse.

## Accompagner l'évolution de l'activité agricole

### Préserver les espaces et sites agricoles

Modérer la consommation des espaces agricoles, voir la partie consacrée.

Ne pas renforcer l'urbanisation à proximité des sites d'exploitations pérennes pour ne pas obérer leur potentiel de développement.

### Permettre la relocalisation des sites d'exploitation dans des espaces moins contraints

### Améliorer les circulations agricoles

Améliorer la circulation des engins agricoles sur les axes stratégiques pour faciliter l'activité notamment le long de la frange ouest du bourg.

### Favoriser la diversification

Favoriser la diversification agricole en autorisant les activités compatibles avec l'agriculture dans les sites d'exploitation, en permettant la transformation des productions agricoles à proximité des zones de production, en garantissant la qualité des communications numériques.

## Faciliter le développement des activités économiques existantes

Permettre le renouvellement dans les bâtiments et secteurs déjà destinés à l'activité économique.

## Favoriser l'émergence d'une économie plus «extensive»

Permettre l'activité économique en générale dans les secteurs bâtis de la commune sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

Développer le télétravail qui nécessite en parallèle :

- la proximité des pôles d'emploi (Chartres-Paris-Maintenon),
- une desserte numérique de qualité
- et pourquoi pas des espaces de travail partagés

# Adapter l'offre d'équipements et services à la demande

## Permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

En secteur rural, les personnes âgées souhaitent majoritairement rester à domicile le plus tard possible. Ainsi, bien que cela ne relève pas de compétences communales, les services à la personne, notamment en direction des personnes âgées doivent être développés.

## Préserver ou développer l'offre d'équipements collectifs de loisirs

Renforcer le réseau de liaisons douces destinées à la promenade.

Renforcer l'offre d'équipements en direction des jeunes (terrain de sport, de jeu...)

Prévoir la relocalisation de la salle des fêtes.

Profiter de l'aménagement de l'entrée nord du bourg et notamment de la mare pour organiser un point de rencontre, d'activités pour les enfants et d'amélioration de la biodiversité.

## Renforcer l'identité communale

Les principales caractéristiques du paysage de plaine agricole devront être préservées :

- une plaine agricole structurée par des bois et bosquets
- des secteurs bâtis bien intégrés dans le paysage de plaine (franges bâties plantées, présence d'ouches, végétation des secteurs bâtis, hauteur croissante des constructions vers le cœur des secteurs bâtis)

## Améliorer la frange du bourg visible depuis la Rd 906

Pour assurer la bonne intégration paysagère du bourg vu de la Rd 906 et par la même occasion préserver un élément identitaire fort, les alignements d'arbres qui bordent cet axe très fréquenté seront préservés.

## Intégrer les éventuelles extensions du bourg au paysage

Si le projet communal nécessite des extensions des secteurs bâtis, elles devront participer à améliorer la qualité paysagère de la frange urbaine concernée.

## Préserver les principaux éléments identitaires

Les alignements d'arbres longeant la Rd 906

Le canal Louis XIV

Les anciens socles d'éoliennes

La transition boisée entre le plateau et la vallée

Les bosquets en plaine

La mare en entrée nord

Le mail de tilleuls de la place du Frou

Les bornes milliaires

## **Valoriser le bâti agricole traditionnel**

«Valoriser» ne signifie pas «mettre sous cloche», bien au contraire. Le bâti agricole traditionnel répond de moins en moins aux besoins de l'agriculture actuelle. D'autre part, le nombre de sites d'exploitation agricole diminue régulièrement. Ainsi, l'utilisation du bâti agricole traditionnel devrait diminuer dans les années à venir. Pour assurer le maintien de ce patrimoine participant à l'identité locale, il faut lui permettre d'accueillir de nouvelles occupations, logements, activités...

## **Modérer la consommation d'espace**

L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'économiser l'espace.

### **Limiter le recours aux zones à urbaniser.**

Pour ce faire les élus souhaitent limiter le recours aux zones à urbaniser qui viendraient en extension du tissu bâti existant.

À Chartainvilliers, les besoins en logements seront prioritairement satisfaits par :

- la mobilisation du potentiel existant :
- les dents creuses<sup>1</sup>,
- le potentiel de renouvellement urbain,
- les logements vacants.

Ainsi, les zones de développement en extension du bourg destinées à l'habitat seront limitées à 2 hectares au maximum soit moins de la moitié des 4,55 hectares consommés durant les quinze dernières années.

Le projet de création d'une nouvelle salle polyvalente, ses abords, les activités de loisirs de plein air qui l'accompagneront consommeront moins d'un hectare.

### **Assurer l'efficacité des possibles zone à urbaniser**

Malgré le potentiel existant, compte tenu de ses objectifs démographiques, la commune devra recourir à de l'espace en zone à urbaniser. Son impact sur l'espace agricole ou naturel devra être limité. Pour ce faire, la densité de logements en zone à urbaniser doit être renforcée.

Durant la quinzaine d'années passées, environ 4,55 hectares ont été consommés pour produire 57 logements soit une densité d'environ 12,55 logements à l'hectare.

Pour modérer sa consommation d'espace, la densité de logements minimum pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera augmentée d'environ 25 %, soit au minimum 15 logements par hectares.

## **Favoriser la biodiversité**

Le territoire communal n'est pas concerné par des enjeux environnementaux forts.

L'un des moyens le plus efficaces est la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles, voir la partie concernée.







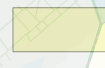


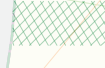

En matière de trames verte et bleue, devront être préservés pour leur rôle favorable à la biodiversité, les ensembles suivants :

- la zone boisée marquant la charnière entre la plaine et la vallée de l'Eure
- les boisements situés le long du canal Louis XIV
- les bosquets de la plaine
- la mare à l'entrée du bourg

---

<sup>1</sup> Dents creuses : terrain constructible, mais non construit, entre deux terrains construits.  
Chartainvilliers, plan local d'urbanisme, Projet d'aménagement et de développement durables

## Légende :

-  limites communales
-  Exploiter le potentiel de logements en respectant les caractéristiques actuels du bourg
-  Assurer l'intégration des franges urbaines
-  Organiser la valorisation du coeur d'îlot à long terme
-  Créer un pôle d'équipements collectif plutôt destinée aux loisirs
-  Renforcer le pôle d'équipements collectifs
-  Permettre le renouvellement de l'activité en place
-  Permettre la production de logements en extension
-  Prévoir l'extension du bourg à long terme (soit au delà de la durée de vie du Plu)
-  Permettre la valorisation des espaces agricoles (ponctués de bosquets)
-  Marquer la charnière plaine-vallée par des boisements
-  Maintenir les activités de loisirs existantes
-  Marquer le canal Louis XIV
-  Valoriser les entrées de bourg
-  Préserver les vues sur le bourg

