

Département d'Eure-et-Loir

# Champroudon - en - Gâtine



## **PLAN LOCAL d'URBANISME**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 24 septembre 2009  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

**ORIENTATIONS  
PARTICULIERES  
D'AMENAGEMENT**

**3**

## 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.

### Les raisons de l'élaboration

La commune de Champrond-en-Gâtine ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Son développement reste en conséquence limité aux seules possibilités de construction autorisées par le Règlement national d'Urbanisme, à savoir dans les secteurs déjà urbanisés ou dans leur prolongement immédiat.

En 2005, l'équipe municipale a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour prendre en compte les évolutions sociales et économiques récentes et doter la commune d'un outil juridique plus adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement qui permette, entre autres:

- d'ouvrir des terrains à l'urbanisation afin de prévoir l'accueil de nouveaux habitants,
- de déterminer les besoins en matière de réseaux et d'équipements publics,
- de prévoir l'extension de la zone d'activités intercommunales,
- de préserver le patrimoine naturel et agricole de la commune.

### Les orientations 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.

Pour rappel, les documents du PLU comprennent :

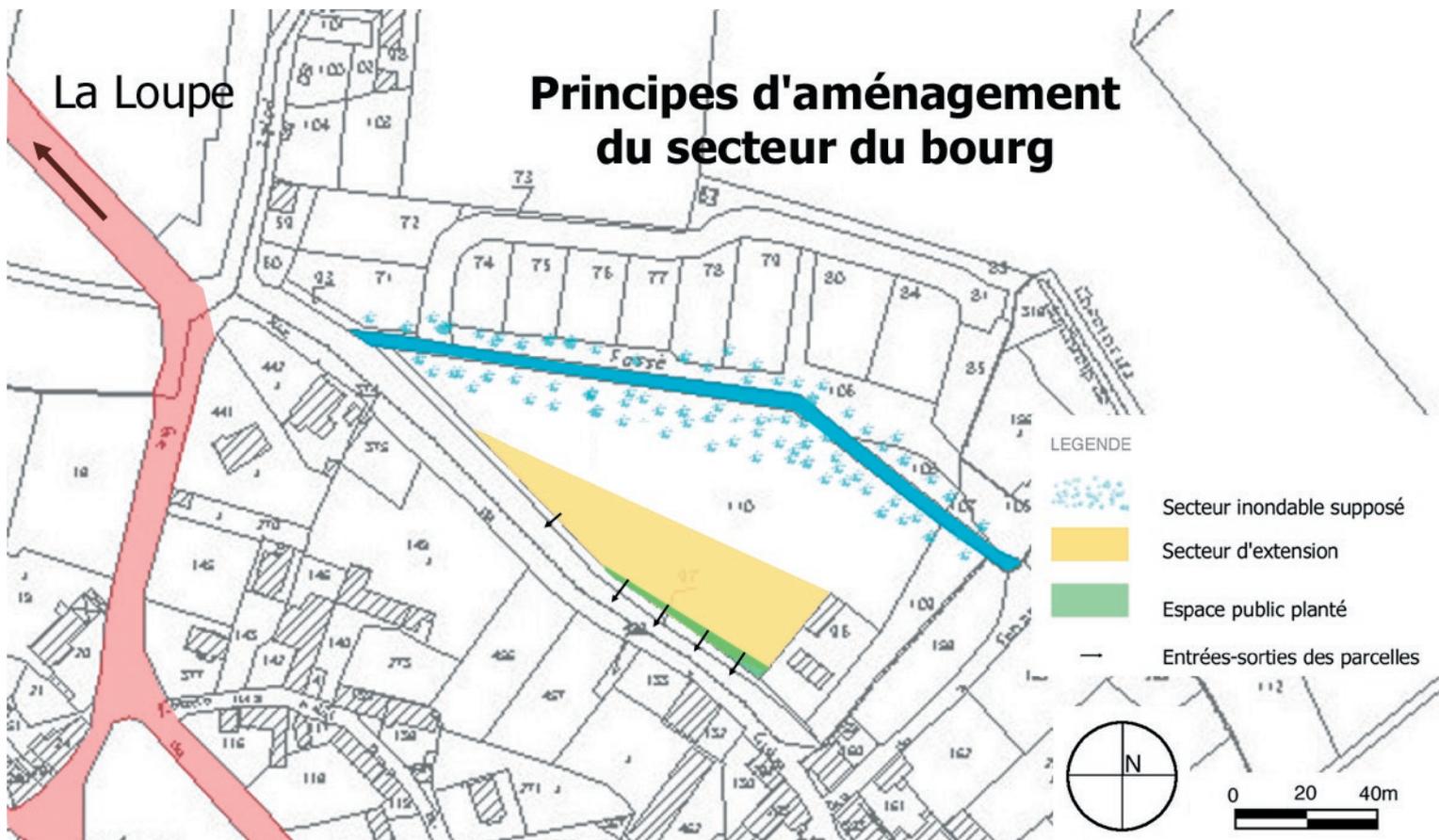
- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable fixant les orientations générales de développement,
- des orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers (document facultatif),
- un plan de zonage divisant le territoire communal selon la vocation des sols,
- 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.

## Secteur d'extension «Le bourg»

Ce petit secteur d'extension est situé entre la rue de la Fontaine et le fossé alluvial. La construction est envisageable en partie haute seulement du fait de l'humidité du sol et limitée à quelques maisons. La prescription permet la création d'un espace libre (élargissement de la rue, stationnement...etc.) et l'implantation des maisons en bord de chaussée.

Surface : 0,2 hectares

Nombre de logements possibles : 3



## **Secteur d'extension de l'ancienne gendarmerie**

Au sud de la RD923, derrière les bâtiments de l'ancienne gendarmerie, la commune a le projet de construire des logements locatifs sociaux à court terme. Derrière ce premier périmètre, la commune souhaite développer un nouveau quartier qui peut s'étendre le long de la RD941 jusqu'à la limite formée par le silo.

Le schéma d'aménagement de ce secteur prévoit une liaison entre les deux futurs quartiers et également l'amorce d'un prolongement de l'urbanisation vers l'Est.

Afin de contrôler l'urbanisation et de permettre la construction de manière progressive, il est possible de procéder à un phasage de ce secteur.

Surface : 3,3 hectares

Nombre de logements possibles : 20 à 30

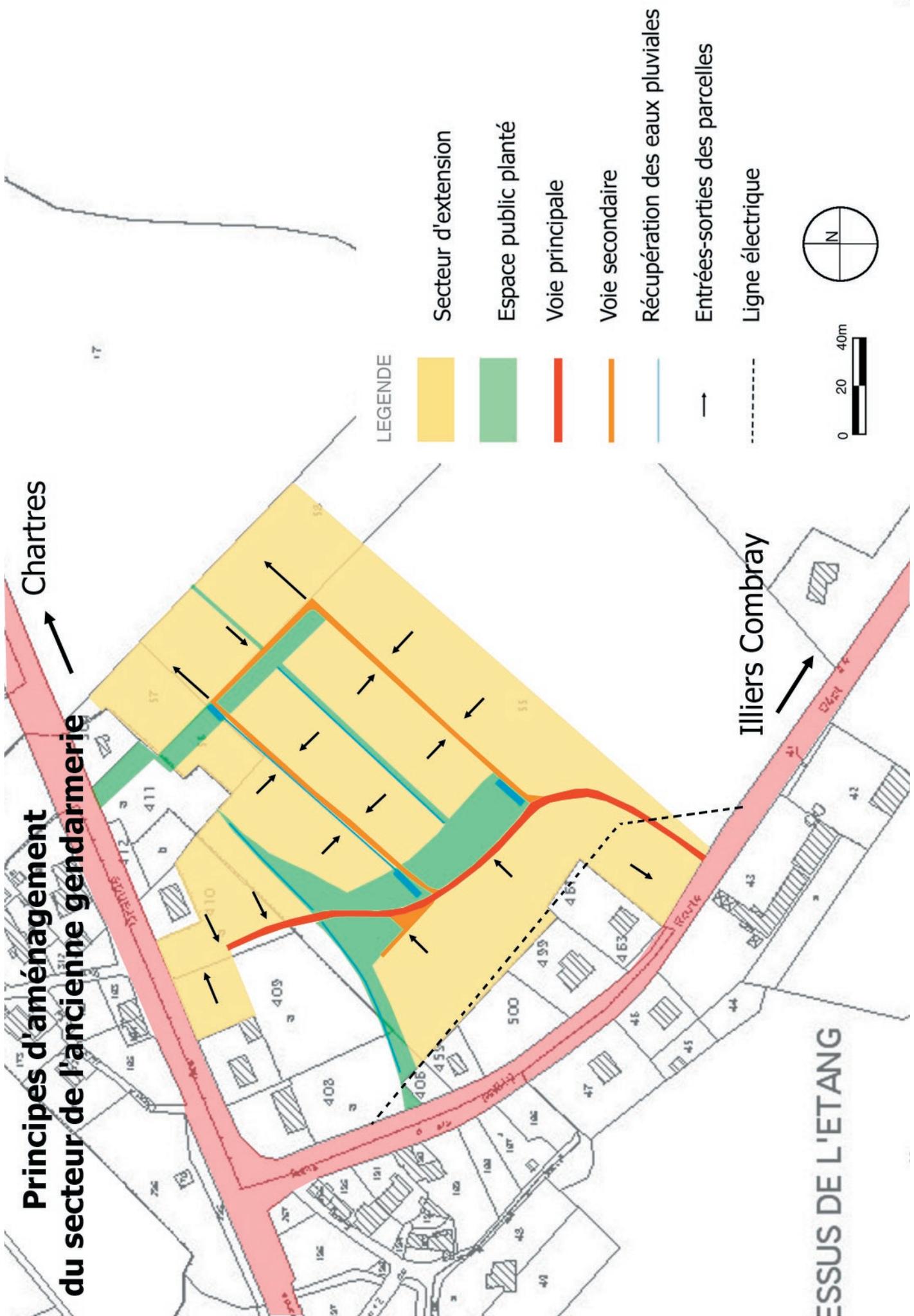
## **Secteur d'extension «Derrière l'étang»**

Au sud de l'étang de Panama, l'urbanisation contribuera à donner de l'épaisseur au village. Le secteur vient se caler contre la pente. Les constructions devront être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la RD19. Le secteur le plus pentu au sud est dévolu aux jardins.

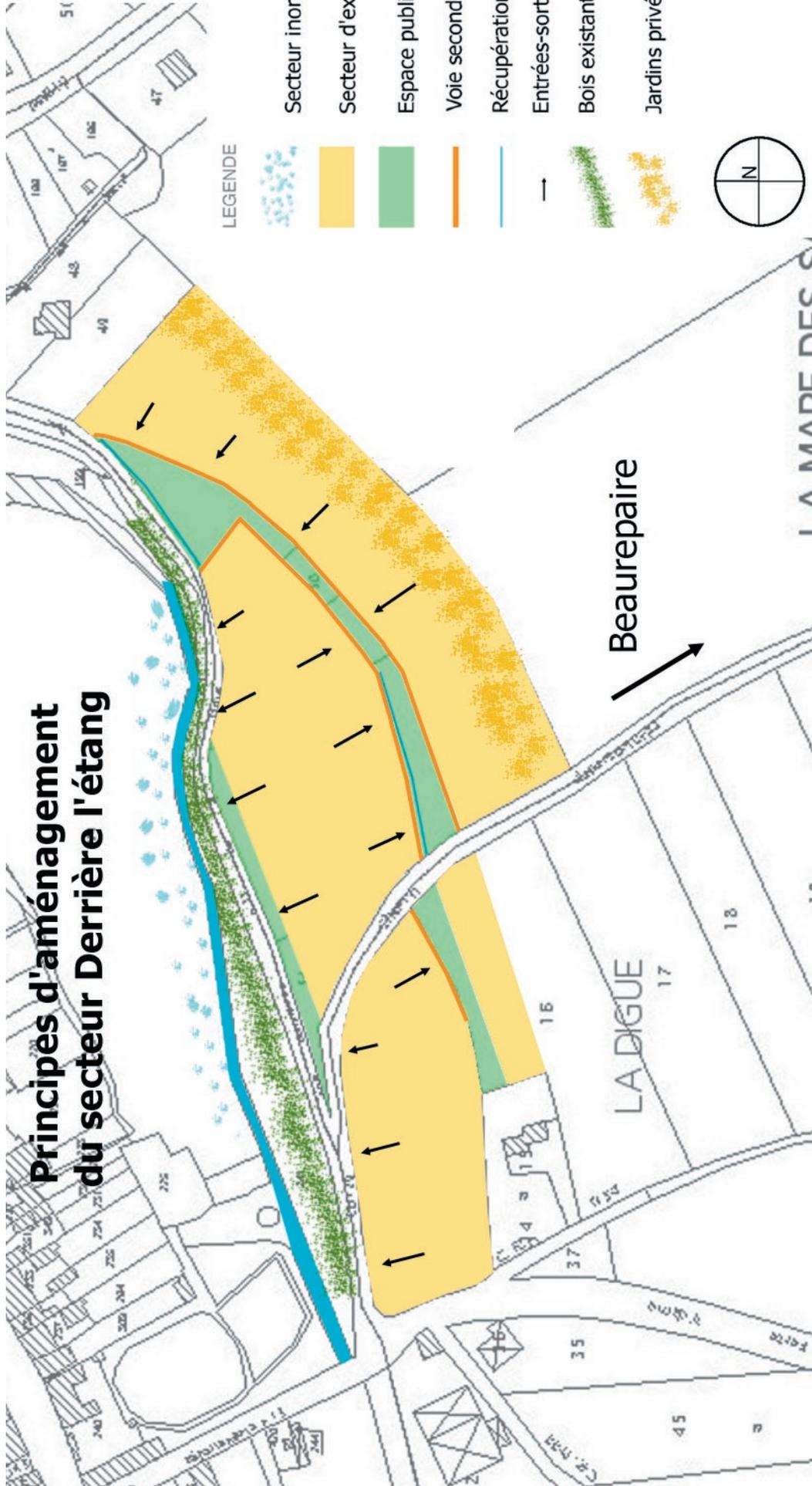
La desserte existante étant réduite à une voie étroite au nord, le schéma d'organisation prévoit la création d'une nouvelle voie et d'un espace public. Les eaux pluviales seront récupérées pour une infiltration sur place.

Surface : 2,4 hectares

Nombre de logements possibles : 15 à 20

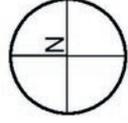


# Principes d'aménagement du secteur Derrière l'étang



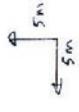
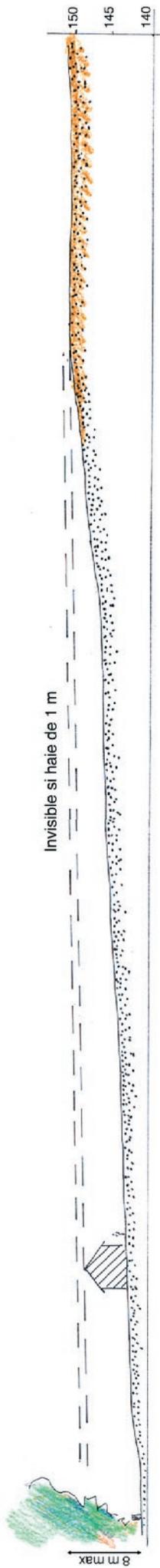
LEGENDE

-  Secteur inondable supposé
-  Secteur d'extension
-  Espace public
-  Voie secondaire
-  Récupération des eaux pluviales
-  Entrées-sorties
-  Bois existant
-  Jardins privés

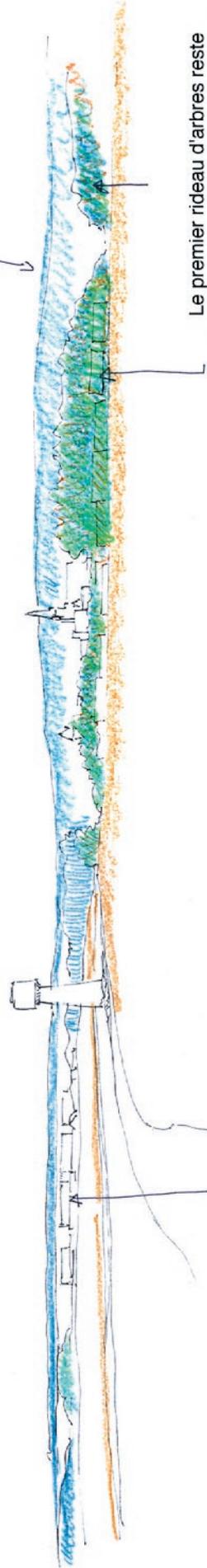


N N-Ouest

SS-Est



L'horizon reste continu



Le premier rideau d'arbres reste  
Les premiers toits ne s'imposent pas

Les bâtiments d'activités doivent rester discrets

## Le secteur de l'ancien relais de chasse

Une orientation est définie sur ce secteur dans le but de préserver le caractère particulier de ce lieu, occupé par les bâtiments d'un ancien relais de chasse. La commune souhaite que la construction soit limitée et organisée comme figuré sur le schéma ci-dessous : les emprises constructibles sont localisées en périphérie de la parcelle afin de dégager une cour centrale. Les accès se font depuis les deux rues adjacentes. Un accès piéton est également possible au sud du secteur.

