

+

Commune de

# Barjouville

(Eure-et-Loir)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 30 juillet 1980, modifié le 25 mars 1988, mis à jour le 10 octobre 1988
- 1<sup>e</sup> révision simplifiée approuvée le 9 septembre 2005,
- 2<sup>e</sup> révision simplifiée approuvée le 16 décembre 2005
- 1<sup>re</sup> révision prescrite le 28 mars 1997
- 2<sup>e</sup> modification approuvée le 14 mars 2008
- 3<sup>e</sup> modification approuvée le 25 septembre 2009
- 4<sup>e</sup> modification approuvée le 13 mai 2011
- Plu arrêté le 5 juillet 2013
- Plu approuvé le 25 septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Barjouville

Le maire,  
Jean-François Lelarge

## Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

**20 septembre 2014**

Phase :

**Approbation**

**2b**

**Mairie de Barjouville** 1 rue Jean-Moulin (28630)

tél : 02 37 34 30 04 / fax : 02 37 34 80 08 / courriel : [mairie@barjouville.fr](mailto:mairie@barjouville.fr)

Agence Gilson et associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

*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 compatibilité (et non de conformité). En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.



## **1 – Le Plan vert**

Le plan local d'urbanisme de Barjouville prend en compte le Plan vert de l'agglomération chartraine en vallée de l'Eure. Les aménagements seront réalisés dans un souci de respect des milieux naturels. Les matériaux seront « ruraux » et non urbains : gravillons, sablé, absence de bordure le long des voies, etc.

## **2 – Secteur les Dix Setiers 4**

### **2.1 – Contexte**

L'aménagement de ce secteur correspond à la dernière tranche d'aménagement du lotissement des Dix Setiers ; c'est aussi l'aménagement de l'entrée sud du village.

### **2.2 – Enjeux et objectifs**

- donner à ce secteur d'urbanisation nouvelle un caractère de village,
- conforter l'identité de la commune,
- traiter les franges urbaines,
- traiter l'opération comme une *greffe de village* reliée au bourg,
- diversifier l'habitat en assurant la mixité sociale.

### **2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement**

#### **Les affectations**

Il s'agit d'un secteur destiné à l'habitat.

#### **La composition**

Il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec façades sur voie plutôt étroite. Le découpage du parcellaire destinés aux lots dits « libres », le cas échéant, sera dans la mesure du possible hétérogène (largeurs des parcelles, superficie des parcelles, dessin des parcelles).

Des plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes seront prévues. Les essences d'arbres qui seront plantées sur les espaces collectifs seront choisies en sorte qu'une fois adulte leur volume ne nécessite pas de taille particulière : ces arbres devront être adaptés au site et à la proximité éventuelle de constructions.

#### **L'environnement**

Le **recueil ou l'infiltration des eaux pluviales** par noues et fossés plutôt que par tuyaux devra être privilégié.

Un emplacement réservé est prévu le long de la voie au sud pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques, de plantations et de liaisons douces.

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum de l'exposition solaire et pour limiter les ombres portées sur les habitations des voisins.

#### **Le paysage**

Le secteur s'intégrera dans le paysage global de cette entrée sud du bourg.

Un traitement paysager et non routier donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Des espaces paysagers et des plantations d'arbres haute tige seront réalisés à l'intérieur du secteur.

Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site ; les franges de l'urbanisation doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique de type haie taillée ou non, n'excédant pas 2 m de hauteur pour conserver les liaisons visuelles entre le bâti et le talweg.

La bande boisée sur le site du futur lotissement est préservée et constitue un point fort de la composition d'ensemble.

Une perméabilité visuelle vers le talweg et le plateau doit être conservée depuis le lotissement et des accès réservés entre le lotissement et la future piste cyclable.

La voie actuelle (Rd339-5) devenant une piste cyclable doit être une voie qualifiée et plantée d'arbres à petit développement.

Le talweg au sud du lotissement doit rester ouvert visuellement vers le plateau. Il est à traiter comme un espace de liaison avec la vallée de l'Eure dans un esprit très naturel.

## **2.4 - Dispositions portant sur l'habitat,**

Chaque phase d'aménagement devra se conformer aux dispositions réglementaires du Plu en logements sociaux.

## **2.5 - Dispositions portant les transports et les déplacements**

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée et permettront un déplacement aisé pour les personnes à mobilité réduite ; des stationnements devront être prévus à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite.

Des liaisons douces, chemins piétons et pistes cyclables, sont prévues le long de la rue bordant le secteur au sud.

# **3 – Opération cœur de village**

## **3.1 – Contexte**

L'opération cœur de village se situe en zone urbaine entre le centre ancien de Barjouville et les quartiers plus récents, entre les rues de Beauce, Jean-de-la-Fontaine, du Vaugautier et des Moissonneurs.

## **3.2 – Enjeux et objectifs**

- renforcer l'urbanisation du centre village
- assurer une mixité d'usage : logements, commerces, services.

## **3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement**

### **Les affectations**

Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé d'habitat, de commerces et de services. Les types de logements proposés seront diversifiés ; un foyer-résidence de personnes âgées pourrait être prévu.

### **La composition**

Les espaces publics seront composés en cohérence avec l'architecture et agrémentés de plantations ; des cheminements piétons relieront ce cœur de village aux équipements et aux autres quartiers.

## **3.4 - Dispositions portant sur l'habitat**

Chaque phase d'aménagement devra se conformer aux dispositions réglementaires du Plu en logements sociaux.

## **3.5 - Dispositions portant les transports et les déplacements**

Des liaisons douces, chemins piétons et pistes cyclables, sont prévues.

## **4 – Requalification de la zone d’activités de la Torche**

### **4.1 – Contexte**

La zone d’activités de la Torche située au nord du territoire de Barjouville, le long de la rocade de Chartres, est une zone commercialement attractive mais d’une relative médiocrité architecturale et paysagère. C’est une zone manquant d’image de marque, et peu fonctionnelle : ce dysfonctionnement est dû à des causes internes, notamment urbanistiques.

### **4.2 – Enjeux et objectifs**

La requalification de la zone d’activités de la Torche a pour objectifs de :

#### **Objectifs architecturaux et paysagers**

- **renforcer les écrans végétaux extérieurs**
  - le long de la Rn 123
  - en limite sud avec le passage d’une liaison douce
  - le long de l’entreprise *Chedeville*
- **Remplacer les plantations d’alignement** à l’intérieur en diversifiant les essences pour une meilleure identification des espaces
- **Imposer certains types de clôture et de plantations arbustives** en limite des terrains privés
- **Adapter les revêtements de sols à la fonction des espaces** : enrobé, stabilisé, sols plus chics aux entrées...
- **Tenter de retrouver une cohérence dans la composition** :
  - imposer un alignement par rapport à la rue,
  - retourner les entrées des bâtiments dont la façade regarde la Rn 123,
  - clarifier les entrées des entreprises
  - adapter les plantations, arbustives, arborées ...
- **Supprimer ou réduire quelques bâtiments** pour un meilleur accueil :
- **Créer, par un artifice architectural, une unité d’ensemble** (un grand cadre qui unifie toutes les façades et intègre les enseignes...).
- **Imposer quelques règles d’architecture** : volumétrie, matériaux couleurs, enseignes réglementées

#### **Objectifs en termes de fonctionnement, utilisation et usages**

- **Favoriser le regroupement les entreprises**, selon notamment les besoins en stationnement : la disparité et le regroupement possible des entreprises présentes serait à analyser avec, par exemple, la chambre de commerce et d’industrie et Chartres Métropole.
- **Revoir la signalétique interne par secteur et par entreprise** : imposer si possible pour chaque entreprise un cadre commun pour les enseignes : forme, taille...
- **Différencier les espaces clients /services**
- **Revoir le stockage et la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables** avec les services concernés
- **Éliminer les dépôts sauvages**
- **Améliorer le stationnement** : augmenter le nombre de stationnement et surtout rendre les parkings plus fonctionnels : trouver une cohérence dans le dessin, relier les poches de parkings entre elles dans la mesure du possible pour éviter les impasses impliquant manœuvres et demi-tours

### **4.3 – Dispositions portant les transports et les déplacements**

#### **Objectifs en termes de fonctionnement routier et de circulation**

- **Améliorer la signalétique aux endroits clés** :
  - les grandes directions : Barjouville centre, Chartres, Rn 123 est, Rn 123 ouest
- **Intensifier l’utilisation des transports en commune par la ligne de bus urbains**
- **Améliorer la lisibilité de l’espace routier** par la signalétique intérieure : panneaux ou totems
- **Aménager les carrefours** en prenant en compte les projets à long terme.
- **Limiter en les regroupant les accès automobiles aux commerces** : création dans la partie est de quelques accès à plusieurs commerces et aux parkings reliés entre eux, accès clairement identifiés, de façon à limiter les traversées de chaussée
- **Identifier les circulations et les traversées piétonnes**

## 5 – Extension de la zone d'activités de la Torche

### 5.1 – Contexte

La commune de Barjouville veut pérenniser le bon niveau d'équipements barjouillois et conforter son rôle de pôle commercial du sud de l'agglomération chartraine. Il s'agit d'accueillir la population dans un cadre alliant l'espace de la vallée de l'Eure à la vie locale associative et aux loisirs tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité en direction des habitants de l'agglomération et en offrant des emplois.

L'affirmation de la vocation commerciale de la partie nord du territoire de Barjouville nécessitera le maintien des activités existantes au sein de l'extension future et la réalisation d'un nouveau centre commercial.

### 5.2 – Enjeux et objectifs

#### Objectifs architecturaux et paysagers

##### *Le parti d'aménagement*

- L'espace à traiter est situé entre le domaine public (route départementale 910, ex Rn 10) et les terrains qui seront dévolus à l'hypermarché et ses stationnements. Cet espace présente une largeur minimale, du bord de la chaussée au bord de la voie interne de desserte des stationnements, d'au moins 30 à 35 m jusqu'à plus d'une centaine de mètres (voir coupes A, B et C).
- Le parti d'aménagement est de créer un espace qui restera communal, qui sera aménagé, maîtrisé et entretenu par la collectivité, afin de réaliser un paysage qualitatif et à l'échelle du site (vallée de l'Eure proche, vue sur la cathédrale de Chartres, emprise de l'ancienne nationale...).
- En arrivant par le sud, c'est-à-dire en venant de l'Eure, une bande boisée opaque est établie pour s'inscrire dans la logique des boisements existants, non continus, établis sur la cassure du plateau (bois des Pierres-Bègles par exemple) : il s'agit de s'inscrire dans la logique paysagère du site de la vallée. Cette vaste bande boisée dissimulera totalement l'urbanisation. En effet, elle sera opaque, composée d'une strate arbustive sous une strate arborescente. Les végétaux utilisés seront uniquement des essences indigènes parfaitement adaptées aux conditions du site.
- Le long de la route, un alignement d'arbres à grand développement est complanté pour doubler l'alignement d'érables existants ; ce nouvel alignement répond à celui planté sur le terrain de la jardinerie située en face. Ces rangées d'arbres accompagneront l'urbanisation, de loin et à l'échelle du site, mais autoriseront des transparences sous les couronnes.
- De façon à dissimuler au mieux les aires de stationnement, le sol entre la route départementale et la limite du terrain à urbaniser sera formé en léger mouvement, en doucine, de façon à ne pas donner de vues directes sur les parkings. Il ne s'agit pas de créer un merlon, qui serait un obstacle, mais au contraire un aménagement paysager.
- L'espace ainsi formé sera planté de végétaux disposés de façon aléatoire pour mettre en valeur le vide ; ces végétaux seront eux aussi des arbres à grand développement.

##### *Le traitement des sols*

- Pour éviter toute imperméabilisation, les sols seront engazonnés ou, au pied des végétaux, traités en paillage pour, durant les toutes premières années de plantation, protéger les végétaux.
- L'engazonnement sera de type prairie de façon à réduire les fréquences d'entretien et pour donner un gradient de maintenance, allant de l'espace naturel extensif peu entretenu où la nature domine, à l'espace très entretenu en abords immédiats des constructions. Il s'agit de favoriser la biodiversité, d'une part, et de préserver la vie du sol, d'autre part, en évitant tout produit phytosanitaire.

##### *Les équipements et mobilier urbain*

- Pour affirmer leur caractère d'espace naturel, le site ne recevra aucun mobilier urbain ni aucun équipement publicitaire (enseignes).
- Les seuls équipements seront la signalisation verticale routière.

##### *Les plantations*

- Les arbres pour constituer les boisements denses et opaques seront des essences indigènes comme : érables sycomore et plane (*Acer pseudoplatanus* et *Acer platanoides*), érable champêtre (*Acer campestre*), chêne d'Europe (*Quercus petraea*), frêne (*Fraxinus excelsior*), aubépine (*Crataegus oxyacantha*), Merisier (*Prunus avium*), Aulne à feuilles en cœur (*Alnus cordata*), Charme (*Carpinus betulus*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Cerisier à grappes (*Prunus padus*)...
- Les mêmes essences seront choisies pour créer les sujets plus ou moins isolés sur les parties engazonnées.
- Les arbres d'alignement seront des érables sycomore et plane (*Acer pseudoplatanus* et *Acer platanoides*) puisque ce sont ces végétaux qui existent le long de la route départementale 910.

##### *Notice décrivant les aménagements paysagers*

Extrait de l'étude des abords de la Rd 910 dans le cadre de l'urbanisation de terrains à usage d'activités, avril 2011

\*\*\*\*\*