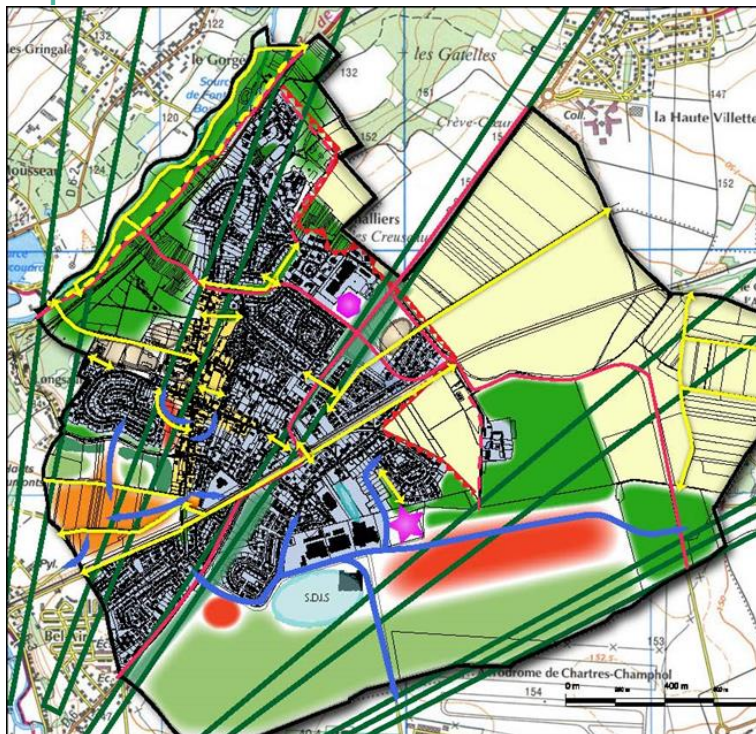


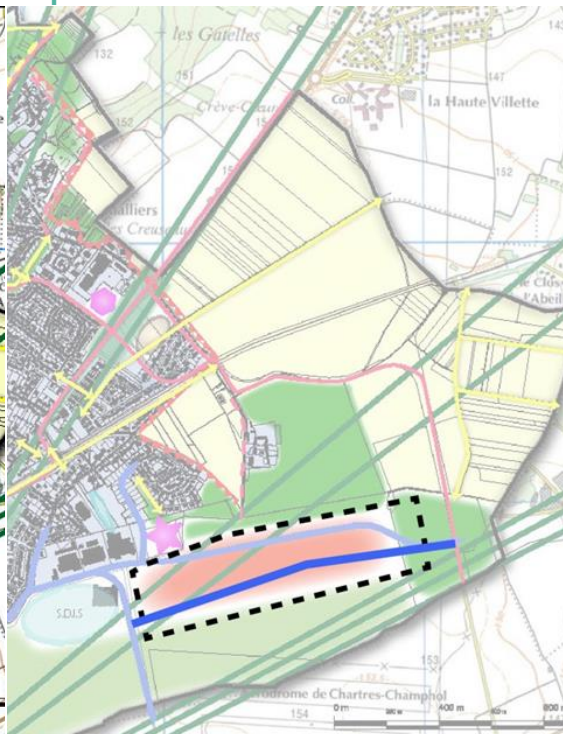
2 Le PADD

Aucune formulation du PADD n'est à modifier. Seule la cartographie de synthèse doit être adaptée pour traduire l'évolution du périmètre du projet et de son axe viaire principal.

Dispositions initiales



Dispositions modifiées



Commune de
Champhol

Eure-et-Loir

15, rue de la mairie - 28300 Champhol - Tél : 02 37 21 61 65 - Fax : 02 37 21 78 64

1^{ère} Révision
du **Plan Local d'Urbanisme**



**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

3a

- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2009
- ▶ Prescription de la 1^{ère} révision le 14 septembre 2011
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 29 mars au 29 avril 2013
- ▶ Révision approuvée le 22 mai 2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 22 mai 2013

approuvant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune de Champhol

Le Maire,

PHASE :

Approbation



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

S o m m a i r e

Préalable

- 1.** Conforter l'identité paysagère existante et promouvoir le développement durable.
- 2.** Maîtriser le développement territorial et démographique
- 3.** Renforcer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social.
- 4.** Développer l'emploi sur la commune et limiter les déplacements
- 5.** Pérenniser la politique d'aménagement des équipements publics
- 6.** Modérer la consommation des espaces agricoles

Plan de synthèse : orientations générales

Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives,

culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en terme de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Champhol consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

1.Conforter l'identité paysagère existante et promouvoir le développement durable

LE CONTEXTE

Champhol se distingue par la fragilité de son territoire. Soumis à la pression urbaine de l'agglomération chartraine, les milieux sensibles tels que la vallée de l'Eure, les entrées de villes, les vues sur la cathédrale Notre dame de Chartres, le patrimoine vernaculaire et historique, les boisements et le plateau agricole sont autant de caractéristiques que la municipalité cherche à protéger. Dans ce sens, des mesures ont déjà été prise pour permettre la gestion durable du territoire.

LES ORIENTATIONS :

- ➔ Préserver les continuités écologiques constituées par la vallée de l'Eure,
- ➔ Protéger les vues sur la cathédrale Notre Dame de Chartres,
- ➔ Requalifier de façon progressive la friche de l'ancienne base aérienne en suivant les principes de respect de l'environnement et d'amélioration de la qualité paysagère.
- ➔ Limiter la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.
- ➔ Maintenir la qualité de vie à travers le développement d'actions spécifiques : offrir des espaces verts à vocation de loisirs ou ludique sur l'ensemble du territoire.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Préserver le paysage-patrimoine : d'une manière générale, il convient de préserver le patrimoine sous toutes ses formes.

La vallée et le plateau Est sont majoritairement protégés permettant une réelle prise en compte de l'environnement et des risques naturels.

Les boisements de la vallée de l'Eure, les pénétrations "végétales" dans le tissu urbain, et le massif boisé du Château de Vauventriers font eux aussi l'objet de mesure de préservation. Les jardins publics et privés de qualité sont également considérés comme des éléments qu'il convient de valoriser comme des écosystèmes spécifiques au milieu urbain.

B. Protéger les vues sur la Cathédrale Notre-Dame de Chartres : bien que située hors du territoire communal, la cathédrale Notre-Dame doit être considérée comme une plus value locale. En effet, les vues sur le monument, considérés comme forte valeur paysagère, font l'objet de mesures réglementaires qui visent à garantir une insertion respectueuse voire une extension limitée des nouvelles constructions au sens large. En ce sens, la délimitation des zones urbaines et naturelles le long des grands axes découle de ces mesures réglementaires (abords de la RD 6,...).

C. Valoriser les mesures éco-citoyennes : le recours aux solutions alternatives en matière de déplacements (marche, vélo) sont autant de pistes exploitées pour limiter l'usage de la voiture. En matière d'énergie, le Plan Local d'Urbanisme favorise le recours aux énergies renouvelables aussi bien dans les constructions publiques que chez les propriétaires privés.

D. Limiter le mitage et la consommation d'espace : les espaces urbanisés et urbanisables (zones AU) sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité. Les zones à urbaniser sont limitées aux secteurs les moins fragiles du point de vue paysager et environnemental.

2. Maîtriser le développement territorial et démographique

LE CONTEXTE

A l'inverse de certaines communes de l'agglomération chartraine, Champhol a toujours connu une croissance démographique positive. C'est entre 1975 et 1982 que la commune enregistre son plus fort taux de croissance (+59.36% sur la période). Depuis lors, la commune bénéficie d'une croissance moindre (+17.48% entre 1999 et 2012) mais toujours soutenue, notamment par son solde migratoire, preuve de l'attrait que suscite la commune.

Pour poursuivre sa croissance démographique, la municipalité de Champhol souhaite augmenter sa population pour assurer un développement à la mesure de l'agglomération chartraine.

Ainsi, au regard de l'évolution démographique, c'est une croissance démographique soutenue que souhaite la municipalité de Champhol pour ces dix prochaines années.

Ce développement urbain doit prendre corps à la fois par l'aménagement de nouveaux quartiers mais également par la requalification de l'habitat existant et le renouvellement de l'espace déjà bâti.

Les nouveaux aménagements se feront en cohérence avec les espaces bâtis existants. Le type d'habitat et les densités attendus pour satisfaire les besoins démographiques respecteront les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres Métropole.

LES ORIENTATIONS

- ➔ Maîtriser le développement urbain par le biais des secteurs ouverts à l'urbanisation
- ➔ Créer une identité urbaine homogène

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Ouvrir à court et long terme des secteurs destinés à la construction de logements : afin de bénéficier d'une grande flexibilité et d'une meilleure maîtrise de développement territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables favorise des aménagements destinés à l'habitat, échelonnés dans le temps.

Certaines zones, d'ores et déjà identifiées, seront aménagées à court terme et ce n'est qu'une fois seulement ces zones urbanisées, que d'autres secteurs seront ouverts à l'urbanisation.

Sur le court terme, il est prévu l'urbanisation :

- de la Varenne (dans la continuité du lotissement voisin).
- de l'ilot entre la rue de Chartres et la rue de Longsault.
- du secteur situé au niveau de la rue de la Paix.
- d'une partie des terrains de l'ancien site des antennes.

A long terme, il est attendu l'aménagement du secteur des Flavilles.

L'ensemble des secteurs à aménager prolongent le tissu urbain existant.

B. Accentuer l'identité communale : la commune est sous l'influence directe de Chartres et la relation avec cette dernière laisse peu de place pour que les Champholois s'identifient à leur espace de vie. Pour pallier cette déficience, le PLU cherche à promouvoir la dynamique et l'identité du centre-bourg notamment par des mesures de renouvellement urbain, de renforcement des équipements collectifs et d'identification des entrées de ville par la mise en place d'aménagements paysagers.

3. Renforcer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social

LE CONTEXTE

La logique d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autant sur la ville existante que sur les quartiers futurs. Ainsi, la municipalité cherche à faire évoluer le tissu urbain déjà bâti. Cette logique ne tend pas à faire table rase de l'existant, mais plutôt à faire évoluer en douceur certains quartiers.

La volonté exprimée porte donc sur un développement articulé entre la croissance des nouveaux quartiers et le renouvellement du bâti ancien de la commune. Pour atteindre cet objectif, la mixité des utilisations du sol sera favorisée aux fins de permettre l'installation à la fois de nouvelles formes d'habitat, de commerces et de services de proximité.

Dans le respect des documents d'urbanisme de normes supérieures (Schéma de Cohérence Territoriale et Programme Local d'Habitat de l'agglomération chartraine), les zones destinées à recevoir de nouveaux logements sont de formes variées (individuels, individuels groupés, petits collectifs...) et permettent une mixité sociale.

LES ORIENTATIONS :

- ➔ Redessiner les contours urbains de la ville afin d'intégrer les "nouveaux quartiers" dans un système urbain cohérent et respectueux du cadre de vie.
- ➔ Faire des choix pertinents quant aux nouveaux espaces à urbaniser.
- ➔ Développer les quartiers de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités...).
- ➔ Diversifier l'offre immobilière sur le marché (accession à la propriété, location...).
- ➔ Imposer dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement , la réalisation de logements locatifs suivant les dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Tout aménagement de l'espace donnant lieu à la création de logements en zone urbaine existante ou à venir devra répondre à une offre :

- A.** variée : logement individuel indépendant, individuel semi-groupé, individuel groupé, petits collectifs
- B.** équilibrée : locative ou d'accession à la propriété
- C.** plurielle : sans distinction de l'origine sociale ou de l'âge.

4. Développer l'emploi sur la commune et limiter les déplacements

LE CONTEXTE

Bien que la commune ait connu au cours de cette dernière décennie un dynamisme démographique important et un regain d'activités commerciales, Champhol tend à conforter son statut éminemment résidentiel dans l'agglomération chartraine. En effet, Champhol présente un déficit d'emploi par rapport au nombre de logements. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations quotidiennes vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. Pour pallier cette image, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables corrobore la volonté de la municipalité qui se définit par le maintien et le développement des activités économiques.

LES ORIENTATIONS

- ➔ Renforcer et développer le pôle économique en partenariat avec la communauté d'agglomération en le rendant attractif pour l'implantation de nouvelles entreprises adaptées à la vie locales (commerces, petit artisanat,..)
- ➔ Améliorer la mobilité des habitants par le renforcement et le développement des circulations douces

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Favoriser le développement local : Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme feront acte d'une volonté de développement des commerces de proximité. De la sorte, l'ensemble de ces mesures pourra permettre de générer des échanges marchands et une vraie vie sociale. Ce maintien d'une vie économique devrait tempérer les déplacements des individus entre les secteurs résidentiels et les zones d'emploi.

B. Harmoniser les déplacements à l'échelle de l'agglomération chartraine.

Au-delà de la desserte interne, la mobilité doit prendre mesure des actions mises en pratique en dehors du territoire communal. Ainsi, l'ensemble des modalités de déplacement inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme apparaît en adéquation avec les politiques engagées des municipalités voisines et plus

particulièrement avec les dispositions du Plan Vert de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

C. Fluidifier la circulation sur les voies principales et apaiser les flux sur les voiries secondaires : Afin de limiter la congestion de certains axes routiers, notamment aux heures de trafic dense, certaines voies majeures de circulations sont requalifiées dans une logique de fluidification du trafic routier. Parallèlement, les voies secondaires seront progressivement aménagées afin d'être apaisées par des aménagements de voirie et ne plus recevoir de circulation de transit. (rétrécissements de chaussée, instauration des zones 30 et d'une mixité d'usage sur le domaine public,...)

D. Conforter l'utilisation du vélo en tant que loisir et comme mode de déplacement : Déjà développées sur l'ensemble du territoire communal, les bandes et pistes cyclables sont une solution de déplacements préconisée par le Plan Local d'Urbanisme. La réalisation de pistes cyclables s'opère en adéquation avec le réseau existant afin de couvrir l'ensemble du territoire.

E. Créer de nouveaux cheminements piétonniers. Dans sa logique de desserte interne à la commune, Champhol cherche à limiter le recours à l'automobile. Le renforcement du maillage inter - quartiers est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme par la création ou le maintien d'itinéraires et de liaisons piétons.

5. Pérenniser la politique d'aménagement des équipements collectifs

LE CONTEXTE

La commune dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel et sportif, les élus souhaitent tout de même mener une politique volontariste pour la création ou le renforcement d'équipements collectifs. Certains sites, et notamment le site de l'ancienne base aérienne, offrent déjà de belles opportunités pour le développement à venir de ce type d'équipements. Cette volonté est une véritable mesure d'anticipation face à la croissance démographique de la commune. Dès lors, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retient ces projets pour les dix prochaines années, afin de garantir leur pérennité.

LES ORIENTATIONS :

- ➔ Profiter de l'opportunité foncière disponible sur le site de l'ancienne base aérienne en vue d'offrir de nouvelles prestations de services.
- ➔ Renforcer les structures existantes.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Ancienne base aérienne : accueil du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et aménagement d'une vaste zone à vocation ludique et récréative garante de la préservation des vues sur la Cathédrale,

B. Cimetière : extension planifiée.

C. Stade : recherche d'éléments paysagers ayant pour objectif une meilleure intégration de l'infrastructure à l'environnement local.

D. Communications numériques :

- a. Privilégier l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré où se concentre la couverture par le haut débit et le hub de raccordement des abonnés pour offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques.
- b. Autoriser l'installation de dispositifs techniques, tels que les antennes relais, pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

7. Modérer la consommation des espaces agricoles

LE CONTEXTE

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Depuis le début des années 2000, 12.5 hectares de terres agricoles ont été artificialisées pour satisfaire des besoins liés aux logements.

LES ORIENTATIONS

- ➔ Limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.
- ➔ Préserver les espaces agricoles en adoptant un développement au sein de limites urbaines clairement circonscrites.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

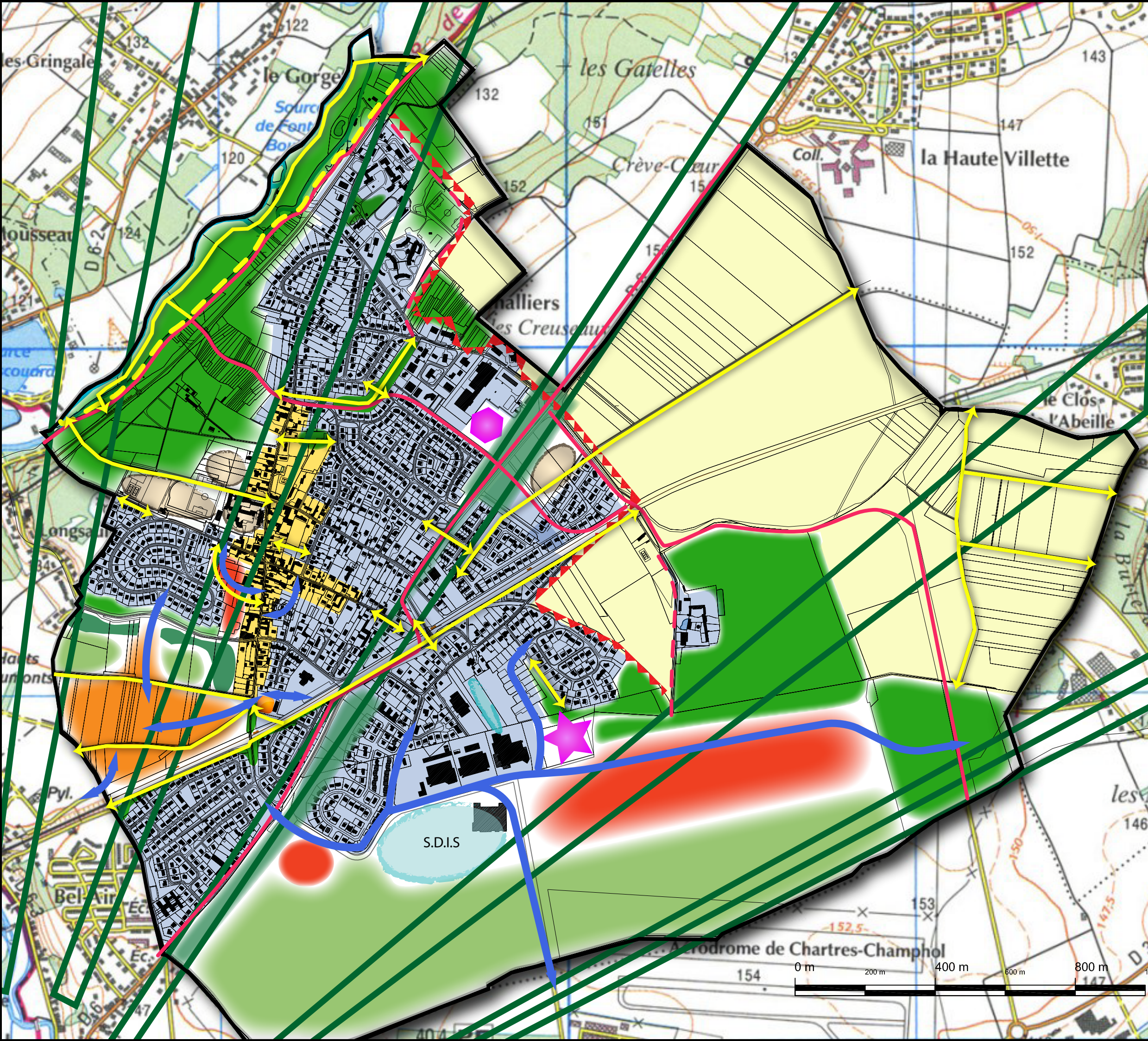
A. Préserver l'activité agricole : Champhol est une commune de l'agglomération chartraine. L'agriculture céréalière beauceronne s'inscrit dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine local. De plus, la valeur agronomique des terres est reconnue. Dès lors, le plateau Est doit être réservé exclusivement au maintien de l'activité agricole et strictement protégé de toute autre forme d'occupation.

Par voie de fait, les surfaces dédiées à l'habitat et aux activités économiques sont circonscrites pour ne pas porter atteinte à cette réalité agricole.

B. Limiter la consommation de l'espace agricole : Les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins démographiques, résidentiels et économiques de la commune. Les zones à urbaniser des terres non agricoles à l'exception du secteur des Flavilles dont l'urbanisation s'inscrit dans une démarche à long terme.

C. Poursuivre les principes de densification urbaine définis par le SCoT et le PLH. Cette volonté de densification se traduit par la diversification des formes urbaines, mais aussi par l'affirmation de densités minimales (variables selon les secteurs) comprises entre 20 et 30 logements par hectare.

D. Restituer des terres agricoles jusqu'alors potentiellement urbanisables. Le parti d'aménagement adopté préconise l'abandon de certains secteurs de projets urbains dans le précédent document d'urbanisme. Ainsi, les secteurs d'extension de la zone d'activités du Bois Musquet (zones 1AUx et 2AUx dans le précédent PLU) et la zone d'urbanisation à court terme (1AU) de Vauventriers ont été supprimées. Ces espaces conservent ainsi sur le long terme leur usage agricole ce qui permet de clarifier la limite entre l'espace urbain constitué et l'espace « libre ».



- Légende :**
- Limite communale
 - Zone urbaine existante
 - Préserver l'espace agricole
 - Protéger et mettre en valeurs des espaces verts et des massifs boisés
 - ▲▲▲ Limiter l'étalement urbain
 - Conforter le centre bourg
 - Requalifier les îlots du centre
 - Prévoir à court terme des secteurs d'extension à dominante habitat
 - Prévoir à long terme des secteurs d'extension à dominante habitat
 - ★ Prévoir à court terme un secteur d'extension à dominante d'activités artisanales et tertiaires
 - ◆ Prévoir à court terme des secteurs d'extension à dominante d'activités commerciales
 - Conforter les équipements publics existants
 - Créer des équipements publics
 - Créer des espaces à vocation de loisirs et de détente
 - Qualifier les entrées de ville par un aménagement paysager
 - Créer ou requalifier les voies
 - Pistes cyclables existantes
 - - - Réaliser des pistes cyclables
 - Créer ou maintenir les itinéraires et liaisons piétons
 - Chemin de randonnée de la vallée de l'Eure
 - Prendre en compte les cônes de vue sur la cathédrale

Département d'Eure et Loir
Commune de CHAMPHOL
Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Plan de synthèse

Arrêt	PADD	Echelle 1/10000 (A3)
-------	------	----------------------

Agence
EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél. : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Email : agence.enperspective@wanadoo.fr

EN PERSPECTIVE
URBANISME & AMENAGEMENT

NORD