

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAMPCUEIL



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 14 Décembre 2023
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 15 novembre 2024

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les **10 à 15 prochaines années**.
- Il est transcrit réglementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le PADD aborde les thématiques suivantes :

Le contenu du PADD est défini par **l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme** :

1. Le PADD définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Le PADD arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

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

Introduction

La commune de Champcueil souhaite concilier attractivité économique et résidentielle avec la conservation de l'environnement et son caractère de village rural. Le projet est donc d'allier développement urbain modéré, maintien et consolidation des activités économiques et préservation des qualités patrimoniales, paysagères et environnementales.

La commune a toutes les caractéristiques d'une commune rurale avec de forts atouts paysagers, agricoles et environnementaux à préserver et valoriser.

Le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs portés par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français et le SCOT/PCAET en cours d'élaboration. Il se décline en trois axes :

1.

**Préserver et valoriser
les espaces et les
paysages naturels,
agricoles et forestiers**

2.

**Adopter un
développement
maîtrisé dans le
respect de l'identité
rurale du village**

3.

**Garantir et améliorer la
qualité de vie au
quotidien**

1.

Préserver et valoriser les espaces et les paysages naturels, agricoles et forestiers

Préserver la grande richesse de biodiversité et toutes les composantes de la trame verte et bleue que ce soit :

- de grande échelle à travers notamment les ENS, sites de ZNIEFF et zones Natura 2000 présents sur la commune,
- mais également les composantes d'échelle plus locale (parcs, jardins, haies ...) pour préserver, renforcer, les corridors écologiques, permettre les liens entre les réservoirs de biodiversité et pérenniser la faune et la flore locale.

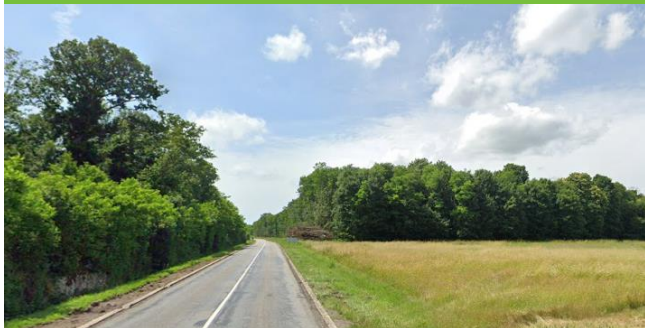
Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes : La vidange des Béliers, la Petite Vidange, la Grande Vidange, la mare du Poncelet, l'Étang de St Thibaut, les mouillères...

Préserver les lisières autour des grands massifs boisés, en cohérence avec le SDRIF, dans le but de conserver ces espaces de transition pour le développement de la biodiversité.

Préserver les cônes de vues sur les grandes entités paysagères (le plateau de Mondeville, les vallons jardinés, le coteau boisé et la plaine de Chevannes et de Beauvais) notamment en conservant les ruptures d'urbanisation.

Protéger les coteaux et massifs boisés, véritable structure du territoire, en luttant contre les usages et pratiques contraires à leur maintien (dépôts, installations temporaires, etc.) et en poursuivant la politique d'acquisition de ces espaces.

Valoriser ces espaces naturels à travers le maintien et le développement de chemins de découverte et de randonnée.



1.

Préserver et valoriser les espaces et les paysages naturels, agricoles et forestiers

Protéger, sanctuariser, les terres et espaces agricoles qui accueillent une activité économique intimement liée à l'identité de Champcueil et promouvoir une gestion durable de l'agriculture.

Prendre en compte, faciliter, les pratiques des agriculteurs en améliorant les aménagements éventuels de voies et d'espaces publics pour les outils et véhicules agricoles.

Valoriser le rôle de l'agriculture en terme de paysage et de biodiversité en préservant les éléments paysagers tels que les prairies, les haies, les fossés, les bandes enherbées, éléments boisés, etc... qui constituent un potentiel d'accueil important et de développement biologique, écologique, faunistique et floristique au sein des milieux agricoles, et **encourager un traitement qualitatif de l'interface entre espaces urbanisés et agricoles.**

Promouvoir une agriculture bénéfique pour l'environnement en cultivant des denrées pouvant capter et stocker du carbone ou encore en favorisant une agriculture qui prévient et protège des phénomènes d'érosion.

Préserver le patrimoine agricole, et en particulier les corps de ferme, tout en prenant en compte les besoins liées à l'activité agricole.



2. Adopter un développement maîtrisé dans le respect de l'identité rurale du village



Maitriser l'augmentation de la population dans un objectif de **conserver l'identité rurale du village** tout en développant un projet en accord avec les documents supra communaux.

Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée en optimisant et en urbanisant certaines dents creuses ou certains espaces non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Ce développement se fera dans le respect des enveloppes urbaines de la Charte du Parc.

Assurer la réalisation de logements uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et limiter ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles uniquement lorsque cela est indispensable pour des aménagements publics (circulations douces, stationnement, etc.) et **dans la limite d'1 à 1,5 ha au maximum.**

Accompagner ce développement par **le maintien de cœurs d'ilot et d'espaces de jardins** participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain.

Favoriser le parcours résidentiel sur la commune et développer le parc de logement de manière équilibré et diversifié en proposant :

- de petits logements (collectifs) et logements individuels moyens (maisons de ville) pour notamment faciliter le maintien ou l'accueil de jeunes sur la commune,
- des logements libres afin de répondre aux demandes en logements,
- des logement sociaux devant répondre à une certaine demande de la part d'habitants locaux à revenus modérés (jeunes partant du domicile familial, personnes âgées jeunes familles de revenus modestes).

2.

Adopter un développement maîtrisé dans le respect de l'identité rurale du village



Respecter l'identité du centre-bourg et de chacun des hameaux en affirmant leurs spécificités architecturales et paysagères :

- Le centre-bourg constitué d'un noyau ancien historique,
- Les hameaux de Loutteville et de Beauvais qui se structurent autour de leur cœur ancien et se sont développés autour.
- Les entités isolées telles que l'hôpital, la ferme des Montcelets, les activités, ou encore quelques logements isolés.

Conserver les formes urbaines ayant un intérêt patrimonial comme la morphologie traditionnelle de village constituée de bâti ancien, ou ayant **un intérêt paysager et environnemental** avec les lotissements ou résidences de collectifs et les espaces verts qui leur sont associés.

Identifier et protéger le patrimoine culturel et historique bâti marqueur de l'histoire de la commune et de son ancrage rural (l'église Notre Dame de l'Assomption classée monument historique, le château et la tour du Buisson, les vestiges du télégraphe Chappe, les corps de ferme, etc.).

Permettre, en cas d'arrêt d'une activité agricole, **la reconversion et la valorisation du patrimoine bâti** via l'aménagement de logements.

Développer la nature en ville en valorisant les espaces verts publics et en renforçant la diversité végétale, tout en privilégiant des méthodes de gestions durables et respectueuses de l'environnement (gestion différenciée, zéro pesticide).

Limiter l'imperméabilisation des sols en milieu urbain ce qui passe notamment par une meilleure maîtrise du phénomène de division parcellaire.

3. Garantir et améliorer la qualité de vie au quotidien

Renforcer la centralité du cœur de village en conservant la polarité de commerces et services, tout en permettant d'en accueillir de nouveaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage dont la fonction principale est résidentielle.

Améliorer l'offre de stationnement en centre bourg pour permettre à la population de pouvoir profiter des commerces et des services tout en assurant la fluidité du trafic routier.

Conserver une maison médicale et renforcer sa pluridisciplinarité dans le cœur de village pour centraliser et diversifier les soins. Garantir la pérennité de la pharmacie en assurant son accessibilité à tous les habitants.

Maintenir les équipements publics (hôpital, IME...) afin de conserver une attractivité importante en termes d'emplois et de diversité de services.

Créer une salle des fêtes.

Accueillir les services techniques communaux sur le site de la ferme.

Encourager le maintien d'activités artisanales en permettant la relocalisation et/ou l'implantation d'activités au sein des bâtiments existants sur le site de la ferme.

Encourager l'alimentation locale avec **le développement de la vente en circuit court** (point de vente, etc.).



3. Garantir et améliorer la qualité de vie au quotidien

Limiter l'usage des énergies fossiles dans les déplacements locaux :

- en développant les liaisons douces et les modes de transports alternatifs,
- en favorisant un meilleur partage de la voie et un accès sécurisé des hameaux vers le centre-bourg,
- en œuvrant à l'amélioration de l'offre de transports.

Améliorer la circulation des piétons au sein des espaces intra-urbains.

Développer l'usage des véhicules électriques et des bornes de recharge afin de limiter les nuisances sonores et de conserver une bonne qualité de l'air.

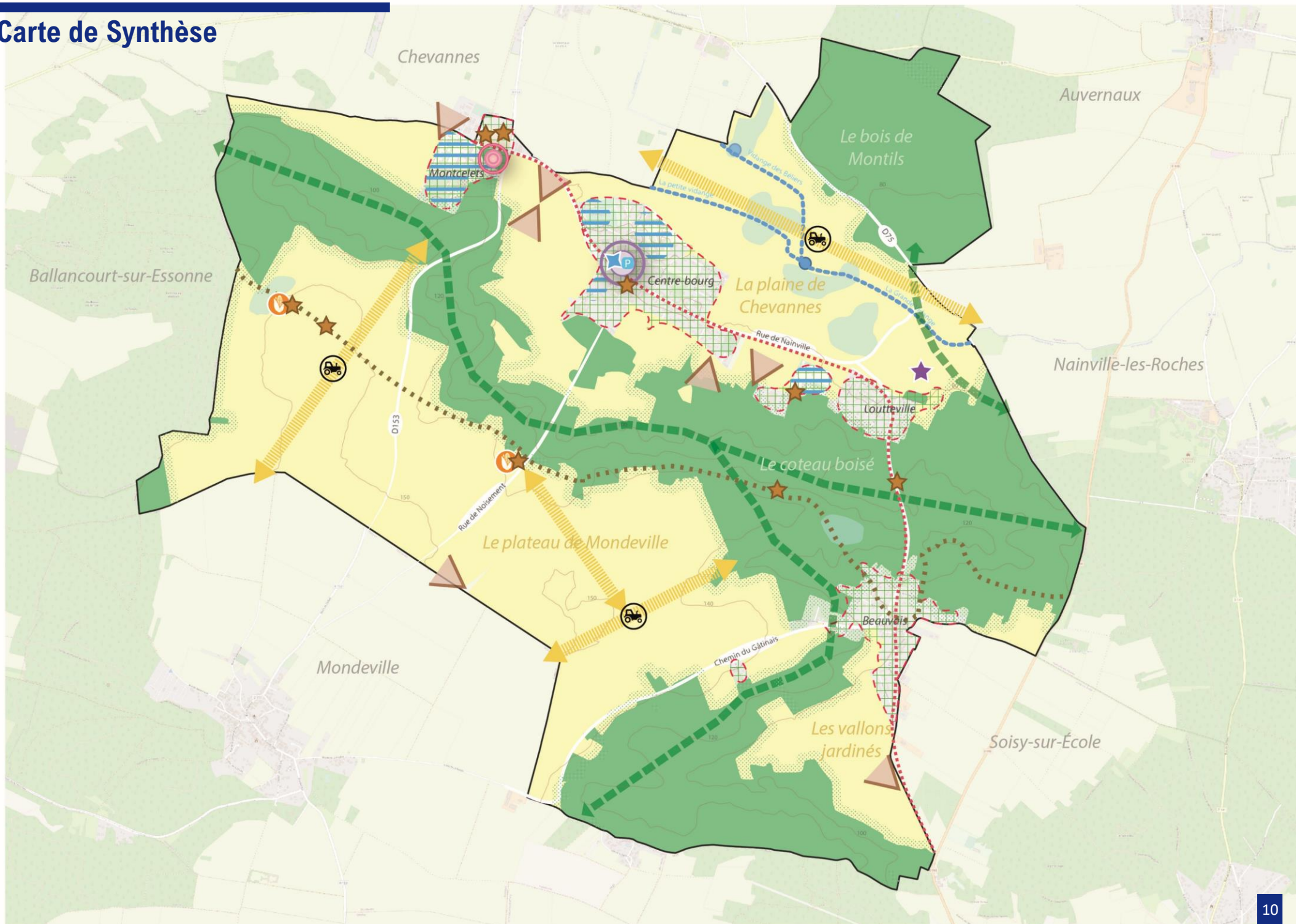
Développer l'accès à la fibre optique afin de garantir une connexion à très haut débit pour favoriser le travail à domicile.

Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables (photovoltaïque...), dans une volonté de réduire la consommation d'énergie.

Prendre en compte et limiter les risques et nuisances présents sur la commune, et en particulier les risques liés au ruissellement des eaux.












Carte de Synthèse



1.




Préserver et valoriser les espaces et les paysages naturels, agricoles et forestiers

-  Protéger les grandes entités boisées
-  Protéger les lisières des grandes entités boisés
-  Préserver les possibilités de liens biologiques entre les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les perspectives paysagères
-  Protéger les terres agricoles
-  Prendre en compte les pratiques des agriculteurs en confortant les circulations agricoles
-  Conserver la vocation agricole des fermes
- Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes :

 -  - les cours d'eau permanents ou temporaires comme la vidange des Béliers, la Petite Vidange, la Grande Vidange,
 -  - Les étendues d'eau permanentes tels que la mare du Poncelet, l'Étang de St Thibaut et temporaires telles que les mouillères






2.

Adopter un développement maîtrisé dans le respect de l'identité rurale du village

-  Limiter la consommation d'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses
-  Identifier et protéger le patrimoine culturel et historique bâti
-  Développer la nature en ville et conserver les cœurs d'ilots verts

3.

Garantir et améliorer la qualité de vie au quotidien

-  Renforcer la centralité de cœur de village et développer le dynamisme des commerces et services
-  Accueillir les services techniques communaux sur le site de la ferme et permettre la relocalisation et/ou l'implantation d'activités artisanales au sein des bâtiments existants
-  Conserver la vocation du haras
-  Conserver une maison médicale
-  Maintenir et conforter les grands équipements
-  Améliorer l'offre de stationnement en centre bourg
-  Développer les liaisons douces
-  Conforter le chemin de grande randonnée (principe d'un chemin de découverte)