

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**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

3b

- ▶ 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

Secteur des antennes (zone 1AU)

1. Les atouts et contraintes du site

Le site est localisé au sud du territoire communal sur d'anciens terrains militaires, en bord de l'aérodrome de Chartres-Champhol.

Désormais propriété de la commune, ce secteur représente pour Champhol l'opportunité foncière la plus importante dans le cadre de son développement.

Ce secteur s'insère dans un environnement de qualité à proximité des infrastructures et des équipements structurants de la commune et de l'agglomération chartraine.

2. Les objectifs de l'aménagement

D'une emprise conséquente, ce site occupe une situation d'interface à fort enjeux entre les quartiers de faubourgs urbanisés au nord et un grand espace dédié à la détente au sud qui, conservé comme un espace naturel et non bâti, assure la préservation d'un des cônes les plus emblématiques vers la Cathédrale Notre Dame de Chartres.

Dans ce contexte, le développement attendu devra assurer un nouveau lien urbain entre les quartiers résidentiels au nord (lotissement de la Varenne), les équipements publics à l'ouest (le SDIS, la halle des sports) et au sud (le centre nautique « l'Odyssée » sur le territoire de Chartres) et la RD 823 à l'est.

Tous les aménagements devront permettre la mise en place d'une forme urbaine compacte et garante d'une optimisation de la ressource foncière et proscrire les émergences bâties aux fins de produire une silhouette bâtie homogène. Le quartier sera dès lors aménagé dans ses formes et ses volumes de façon cohérente afin de ne pas engendrer de ruptures d'échelle avec le paysage environnant et entraver la perception de la Cathédrale.

La zone de protection de la vue vers la Cathédrale devra par ailleurs servir de fil conducteur au parti d'aménagement et au plan de composition général.

Les nouvelles formes bâties, promues au travers d'opérations groupées ou semi-collectives devront être mise en œuvre tendant à une densité minimale de 20 logements à l'hectare, ce, en intégrant les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra promouvoir un habitat respectueux des nouvelles normes thermiques et un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces publics paysagés non dédiés strictement à l'automobile.

Ainsi un habitat de type semi-collectif et un habitat intermédiaire seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

A partir d'un parti d'aménagement urbain et paysager qui sera étudié pour l'ensemble du site, cette nouvelle zone sera aménagée d'un point de vue opérationnel de façon progressive en fonction de la demande, ce qui permettra de ne pas assister à une production urbaine trop massive.

La mise en œuvre de cette logique devra être assortie d'une étude de desserte par le réseau de transport collectif sous l'égide de l'autorité organisatrice de ce service.

3. Les principes d'aménagement

Parti d'aménagement général

L'ensemble du site sera aménagé suivant un plan de composition rationnel, garant à la fois d'une optimisation du foncier pour les surfaces bâties et d'une production d'espaces libres pour les usages collectifs. Ce plan sera établi en fonction de grandes lignes directrices magnifiant le caractère identitaire de la zone, à savoir, l'ouverture de l'espace habité sur la zone naturelle de détente au sud, le respect du cône de vue vers la cathédrale et l'orientation des constructions pour un ensoleillement maximal.

Accès et desserte :

L'ensemble du secteur à aménager sera relié à la trame viaire existante (rue Louis Blériot, rue de la Paix et à la RD 823).

Les voies principales qui seront aménagées à partir des rues précitées devront être maillées entre elles et garantir le passage des transports en communs ainsi que de tous les types de véhicules de services (véhicule de secours, véhicules de collecte de déchets,...). Pour les voies principales, les systèmes en impasse ou en enclaves successives sont donc à proscrire.

Les voies secondaires devront présenter des caractéristiques de voies apaisées : ces dernières seront dès lors aménagées en privilégiant la mixité des usages.

Elles devront éviter des chaussées trop « routières », facteurs d'accélération de la vitesse automobile.

Tous les aménagements publics et privés, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et pour les personnes mal voyantes.

Déplacements :

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus au sein de la zone et en correspondance avec les aménagements existants ou à venir sur les quartiers environnants. Ces circulations douces devront converger vers la RD 823 (piste cyclable) et vers le chemin des Ouches

Paysage :

Les espaces collectifs d'obédience végétale seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

Urbanisme et Architecture - Implantation des constructions

Les modes d'implantation des nouvelles constructions devront respecter le parti général d'aménagement fondé lui-même sur une ouverture vers la zone naturelle de détente et sur l'emprise du cône de vue de la Cathédrale.

La plus grande longueur des nouvelles constructions s'orientera vers le sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les implantations des constructions devront ménager des espaces d'intimité et éviter des prospects et vis-à-vis trop directs par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Urbanisme et Architecture - Hauteur et aspect des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Toutes les constructions devront décliner une qualification sur les « cinq » façades les composant (façades en élévation et toiture). En ces sens, tous les éléments techniques devront faire partie intégrante de la démarche urbaine, architecturale et paysagère.

Stationnement

Le stationnement sur l'espace public devra être qualifié afin d'être rendu le moins perceptible dans les espaces collectifs.

Pour le stationnement des véhicules tant sur les espaces collectifs que sur les espaces privés, des bornes électriques devront être installés aux fins de recharger tous les systèmes de batterie des véhicules électriques.

L'aménagement du secteur devra par ailleurs prévoir des possibilités de stationnement pour les cycles aussi bien sur le domaine privé que public.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

4. La programmation

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de mettre en œuvre les orientations nationales et du Plan Local de l'Habitat, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Logement aidé et social :

Il est imposé dans cette zone 1AU, la réalisation de logements locatifs sociaux à un taux de 25% suivant les dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ces logements seront repartis sur l'ensemble des secteurs de la zone aménagée sous la forme de petits programmes afin de rompre avec tout effet d'isolement ou d'enclavement. En aucune façon, les programmes sociaux ne devront être situés en marge des programmes privés.

Les typologies de logements réalisés devront permettre une répartition équilibrée entre les tailles de logements et une mixité sociale et décliner toutes les composantes du parcours résidentiel.

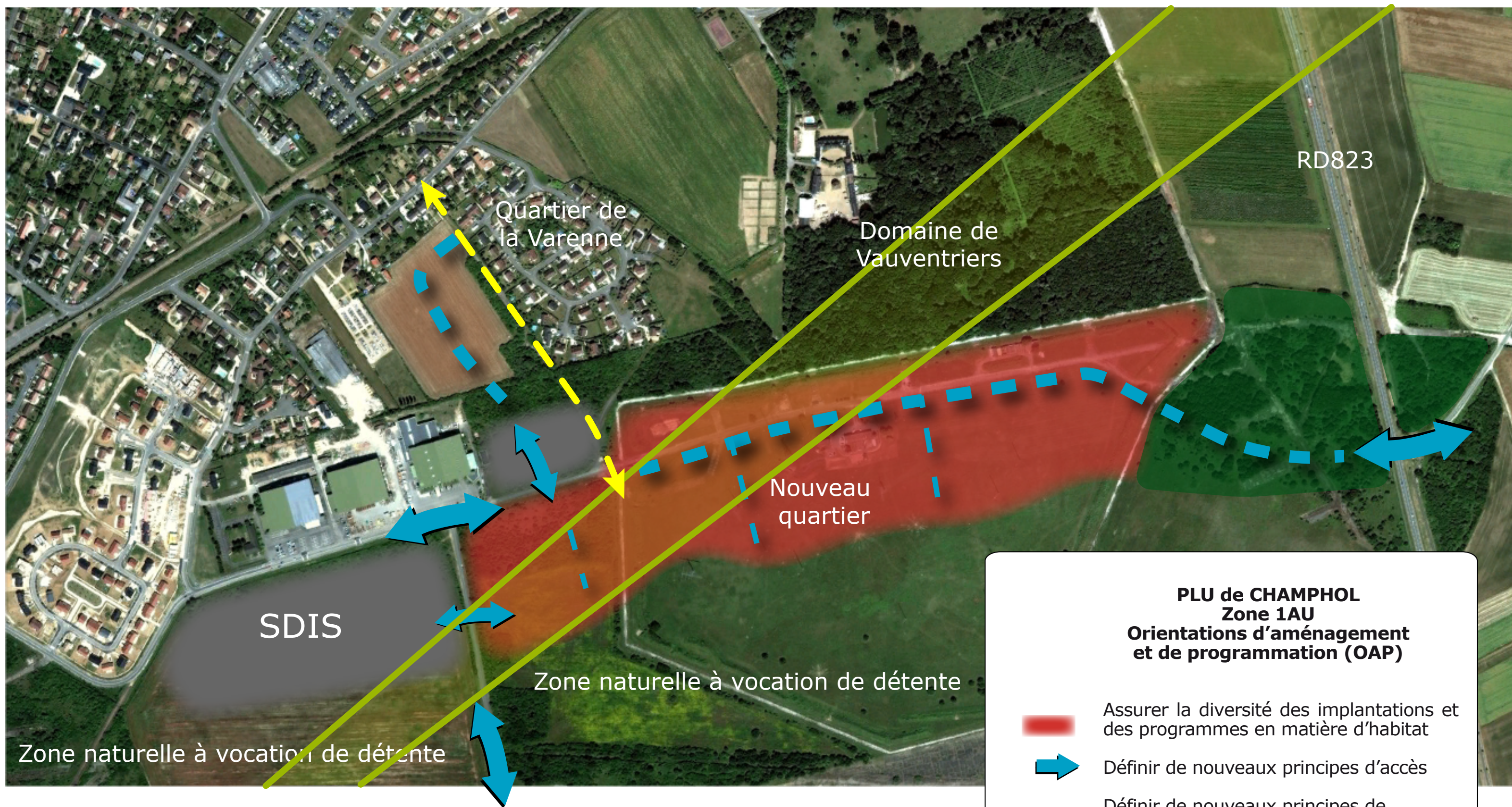
Le programme de logements intermédiaires et de collectifs devra comporter une offre en accession sociale destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution

Vieillesse de la population

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes.

Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements, mais également toutes les constructions, qui seront produites sur cette zone devront présenter de façon obligatoire une performance énergétique conforme à la réglementation thermique 2012 et, dans la mesure du possible, tendre à la mise en œuvre des dispositions constructives propres à la réglementation thermique 2020 (construction passive).



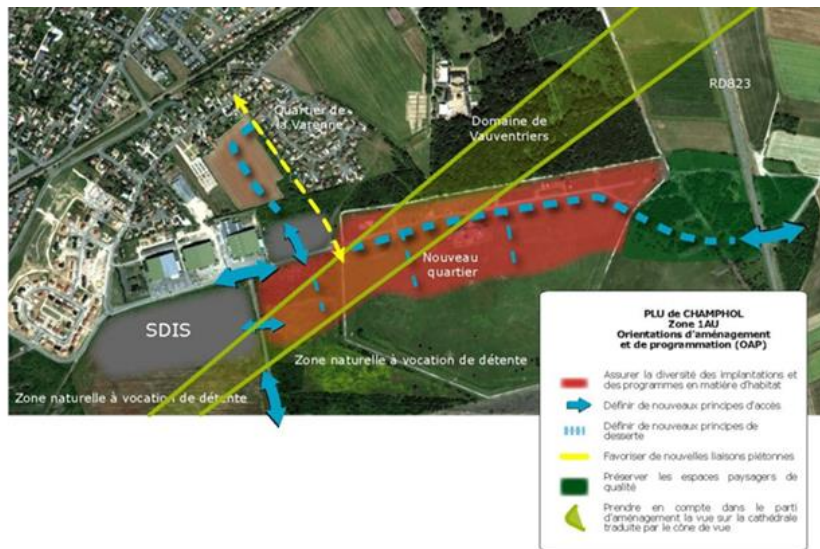
PLU de CHAMPHOL
Zone 1AU
Orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)

-  Assurer la diversité des implantations et des programmes en matière d'habitat
-  Définir de nouveaux principes d'accès
-  Définir de nouveaux principes de desserte
-  Favoriser de nouvelles liaisons piétonnes
-  Préserver les espaces paysagers de qualité
-  Prendre en compte dans le parti d'aménagement la vue sur la cathédrale traduite par le cône de vue

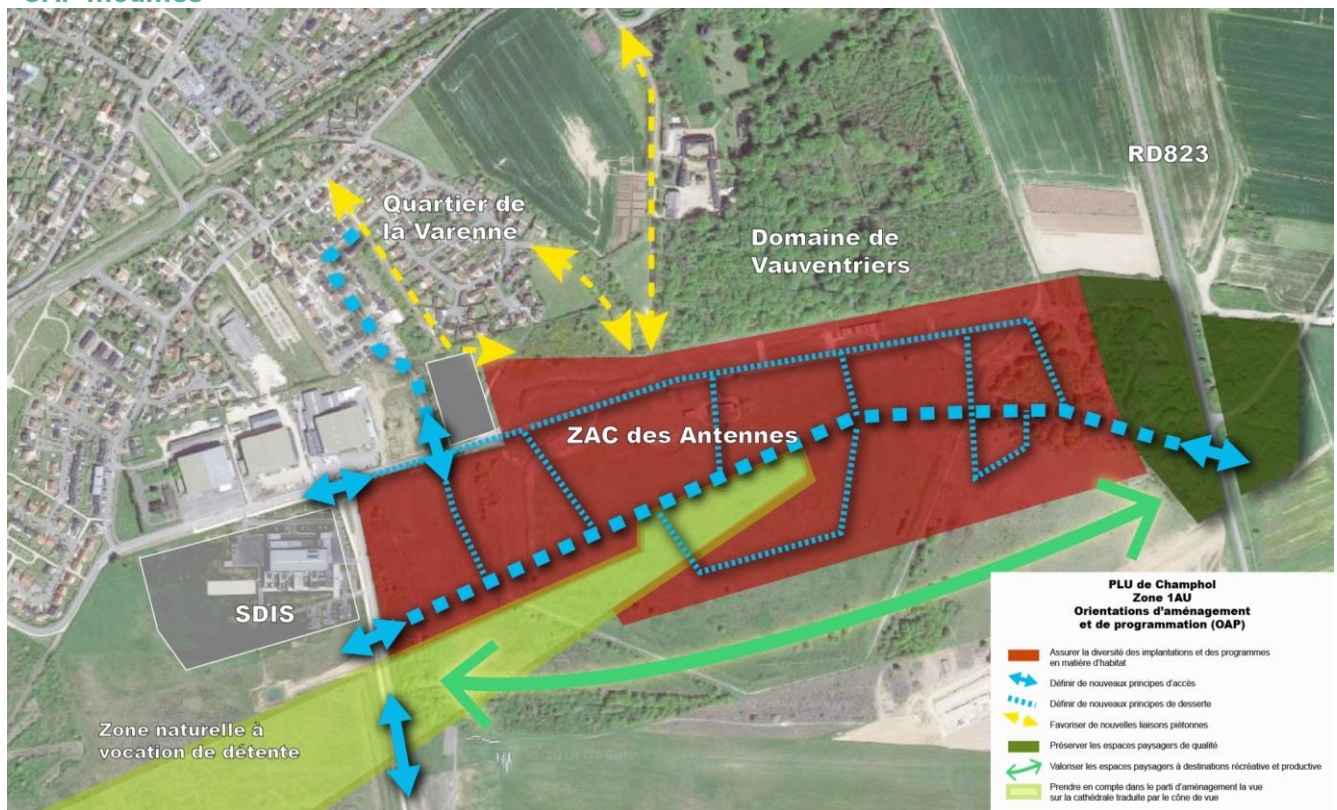
3 L'orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement doit être modifiée pour intégrer l'évolution du périmètre de projet. Cette modification porte sur le tracé de l'axe de desserte principale, l'identification de nouvelles liaisons douces et d'un espace paysager récréatif et productif, ainsi que le repositionnement du cône de vue sur la cathédrale depuis la ZAC.

OAP initiale



OAP modifiée



Le texte de l'OAP initiale ne nécessite pas de modification de rédaction ce qui est logique dans la mesure où le projet est la traduction en projet des principes initiaux. Au **paragraphe 2**, les objectifs d'aménagement, la densité indiquée de 20 logements à l'hectare doit être portée à 30 logements à l'hectare, renforçant ainsi l'objectif de préservation des terres agricoles.

Au **paragraphe urbanisme et architecture** concernant l'orientation la notion de plus grande longueur de façade sera supprimée car incompatible avec les dimensions des parcelles. Les constructions seront orientées de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle eu égard aux morphologies urbaines mises en œuvre.

Enfin le **paragraphe sur la qualité énergétique des constructions** sera remplacé par :

"La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements, mais également toutes les constructions, qui seront produites sur cette zone devront présenter de façon obligatoire une performance énergétique conforme à la **réglementation en vigueur et, dans la mesure du possible, tendre vers de meilleures performances**".

Cette modification a pour objet de supprimer la référence à la norme RT 2012 qui sera obsolète en 2020.