

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DIAGNOSTIC EN MARCHANT

CIRCUIT 1 : CHAMPHOL – LA MIHOUE – NORD DE LA COMMUNE

Date : samedi 18 janvier 2025 – 10h

Etabli par : Marie LEBEAU, LM Urbanisme

M. ROUAULT, Maire Champhol, accueille les participants à ce premier diagnostic en marchant et les remercie de leur présence. Il présente Marie LEBEAU, du bureau d'études LM Urbanisme, qui accompagne la commune dans la révision de son PLU.

En introduction, Mme LEBEAU explique aux participants que la révision d'un PLU est une procédure longue, d'une durée de 24 mois environ. Cette procédure comporte plusieurs étapes, définies par le Code de l'Urbanisme. La première étape consiste en l'élaboration d'un diagnostic territorial. L'objectif est de dresser le portrait de la commune à un instant T, d'évaluer les points forts et les points faibles du territoire et les différents enjeux. Ce diagnostic doit porter sur un ensemble de thématiques très variées : démographie, économie, transports et déplacements, équipements, logements, paysage, environnement, risques et nuisances, patrimoine naturel et bâti... Il s'appuie sur des études bibliographiques, l'analyse de données statistiques, mais également un important travail de terrain. Les diagnostics en marchant viennent nourrir ce travail de terrain, en permettant de recueillir l'expertise d'usage des habitants.

Les participants, une douzaine au total, sont invités à intervenir librement à chacune des étapes de ce 1^{er} parcours.

The map shows the town of Champhol with 8 numbered points of interest. Each point is accompanied by a photograph and a list of questions or topics for discussion.

- 1 Centre-bourg**
Equipements - commerces
Manques constatés ?
Problématique de stationnement (automobile, vélo)
Desserte piétonne
- 2 Zone à urbaniser en coeur d'ilot**
Préservation des coeurs d'îlots ?
Nouvelles constructions en coeur de bourg ?
- 3 Equipements sportifs**
Besoins en équipements sportifs
Projet d'urbanisation en limite communale
Accès à l'Eure
- 4 Parcs et espaces verts**
- 5 Vallée de l'Eure**
- 6 Tissu pavillonnaire**
Quelle évolution pour le tissu pavillonnaire ?
Densification ?
Préservation des coeurs d'îlot ?
- 7 Zone artisanale**
Emplois - services - commerces
Equipements
Transition avec la zone agricole et naturelle
- 8 Cheminements piétonniers**
Trame verte
Circulation piétonne et cyclable

Les remarques faites par les participants sont synthétisées ci-après par étape du parcours.

1. Mairie – école – centre-bourg

Monsieur le Maire invite les participants à visiter la propriété en face de la Mairie. Cette propriété a été acquise par la commune. D'une superficie d'environ 1 000m², cette parcelle va permettre de repenser le centre de la commune qui souffre d'un manque de dynamisme commercial et d'attractivité.

Aucun projet n'est encore défini, mais une concession d'aménagement peut être envisagée sur cette parcelle.

Les participants font part de leurs idées en découvrant cet espace qui bénéficie d'une localisation privilégiée, en face de la Mairie et juste à côté de la boulangerie, seul commerce du centre :

- Prévoir des commerces en rez-de-chaussée pour compléter l'offre commerciale, très peu développée dans le bourg ;
- Aménager un espace public de type place centrale de qualité avec des aménagements paysagers, des bancs, un café avec terrasse, un équipement ;
- Végétaliser ce futur espace public : la place actuelle, située devant la boulangerie et le coiffeur, est minérale et pas attrayante. Les participants la citent comme un contre-exemple ;
- Déplacer éventuellement le tabac existant, mais qui n'a pas de terrasse et est desservi par un trottoir très étroit ;
- Repenser le stationnement dans ce secteur (mais les besoins sont assez ponctuels et liés majoritairement à l'école) ;
- Réaménager la bibliothèque pour qu'elle donne sur cette future place ;
- Voir s'il n'est pas possible pour la commune de préempter les parcelles voisines pour prévoir un accès par derrière ;
- Envisager la mise en sens unique de la rue de la Mairie pour limiter le trafic et sécuriser les traversées.

2. Rue de la Cité – zone à urbaniser (1AU)

Le PLU en vigueur a défini une zone à urbaniser sur ce cœur d'îlot encore non urbanisé. Une concession d'aménagement a été signée avec la SAEDEL il y a 10 ans.

Un projet de résidence senior privée y est envisagé. Mais ce projet n'est pas compatible avec le PLU en vigueur qui impose 25% de logements sociaux pour toute opération de logements. Des discussions sont en cours avec les services de l'Etat pour voir si une dérogation est possible en raison de l'intérêt général de ce type de logements qui répondent à un réel besoin.

Les participants soulignent l'intérêt de l'implantation de logements seniors à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements. Cela contribuerait au dynamisme des commerces.

3. Equipements sportifs - Carmel

Concernant les équipements sportifs :

- Le terrain synthétique est à refaire ;
- Il y a un projet d'implantation de yourtes au Nord du terrain de foot. Ce projet est porté par l'USEP 28. Il permettra d'accueillir des scolaires pour des séjours dans 4 yourtes ;
- Monsieur le Maire souhaite que ce pôle d'équipements soit plus ouvert. Les clôtures pourraient être supprimées, excepté autour du terrain synthétique, pour que ces équipements soient plus accessibles par tous ;
- Aujourd'hui, il y a beaucoup d'espaces non utilisés qui pourraient être plus ouverts ;
- Le terrain de basket est très utilisé ;
- Il manque du stationnement vélo aux abords de ces équipements.

Concernant l'accès à la vallée de l'Eure :

- Le cheminement (sente de Crève-cœur) doit être réaménagé, notamment dans la descente, actuellement dangereuse (glissante) ;
- Absence de signalétique ;
- Peu mis en valeur ;
- Il pourrait être fléché avec du stationnement indiqué à proximité pour que les habitants de la commune et des communes voisines viennent s'y promener ;
- Envisager la réouverture du cheminement (chemin de Crèvecoeur) situé derrière le stade pour créer une boucle.

Concernant le projet sur le Carmel, situé à la limite entre les communes de Champhol et Lèves :

- Ce projet, situé à Lèves, est uniquement accessible par la commune de Champhol, via la rue de la Cité ;
- Il suscite une forte opposition des riverains qui souhaitent notamment que les boisements existants soient conservés ;
- Le projet a été attaqué en justice auprès de la Cour d'appel de Versailles ;
- Si le projet est réalisé, la mise en sens unique de la rue de la Cité et de la rue des Champs Brizards apparaissent comme une nécessité.

4. Parc des Epinettes

Les participants indiquent que le parc est fréquenté aux beaux jours, notamment aux sorties d'écoles, le mercredi et les week-ends. Une table de ping-pong pourrait être ajoutée. Il n'y en a qu'une et elle est très sollicitée.

En face du parc se situe une grande propriété : le château de Sèchecôte. Mme LEBEAU propose que cette propriété fasse éventuellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le futur PLU afin d'encadrer le devenir de cette importante emprise foncière en centre-bourg. Cette propriété constitue à la fois une opportunité foncière, mais également un enjeu en termes de préservation du patrimoine bâti, mais également de l'environnement (arbres remarquables, espaces verts...).

Une dent creuse (plantés de quelques cerisiers), située rue de la Barillette, pourrait être incluse dans le périmètre de l'OAP et permet d'envisager la desserte de ce secteur par la rue de la Barillette.

5. Accès à la vallée de l'Eure

- Revoir la signalétique, peu présente.

6. Tissu pavillonnaire

Le diagnostic en marchant est l'occasion de traverser plusieurs quartiers de la commune. Plusieurs types de tissus pavillonnaires sont traversés :

- **Rue des Champs Brizards – rue des Jannetières** : tissu de lotissement traditionnel, assez peu évolutif avec la construction implantée en milieu de parcelle. Les parcelles font de 500 à 600m². Sur ce type de quartier, les enjeux suivants sont évoqués :
 - o Imposer un pourcentage de pleine terre ;
 - o Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
 - o Limiter l'imperméabilisation des sols (en privilégiant les allées/terrasses perméables ou semi-perméables) ;
 - o Veiller à une homogénéité dans le traitement des clôtures ;
 - o Favoriser la plantation de haies d'essences locales ;
 - o Identifier les éventuels arbres remarquables et les protéger.

- Rue de Font Bouillant – rue des Frichalliers : les parcelles dans ce secteur sont très différentes de celles des lotissements. Elles sont lanierées, étroites et profondes. Elles sont assez favorables à une certaine densification. Avec une surface de 1 500 à 2 000m², certaines ont déjà été divisées, accueillant 2, voire 3 constructions. Les enjeux suivants sont mis en avant :
 - o Faut-il encourager/encadrer/interdire la division de ces parcelles ?
 - o Faut-il préserver les cœurs d'îlots encore non imperméabilisés ?
 - o Quelle qualité architecturale pour les futures constructions, les extensions, les annexes ?
 - o Autoriser le parement pierre ;
 - o Imposer de la pleine terre ;
 - o Identifier les cœurs d'îlots à préserver ;
 - o Identifier les arbres remarquables ;
 - o Veiller à un traitement homogène et qualitatif des clôtures ;
 - o Réglementer les haies de thuyas ;
 - o Réexaminer les Espaces Boisés Classés dans le tissu urbain, notamment celui rue des Frichalliers, en face de la rue du Bois Musquet : cette protection n'est pas adaptée à ces espaces, assez peu boisés ;
 - o Quel usage pour ces espaces verts dans le tissu urbain : créer de la convivialité, table de ping-pong, terrain de pétanque, bancs...

7. Zone artisanale

- Faire évoluer le zonage de l'espace devant Intermarché pour que l'artisanat y soit autorisé (pour l'instant, la vocation est uniquement commerciale) ;
- Problématique du « logement de fonction » dans la zone artisanale : imposer que les logements soient dans le même bâtiment que l'activité.

8. Coulée verte

La traversée de cet espace pose la question de l'usage de ces espaces.

Ces espaces verts d'une surface de plus d'1ha sont entretenus, mais n'ont pas de vocation définie.

Les participants évoquent les idées suivantes :

- Y mettre des animaux (moutons) ;
- Planter un verger ;
- Aménager un potager/verger pédagogique en lien avec les écoles ;
- Terrain de pétanque, tables de ping-pong ;
- Agrès de musculation ;
- Tables de pique-nique, barbecue.

En revenant vers la Mairie, les points suivants sont abordés :

- La possibilité d'identifier des alignements d'arbres (par exemple rue des Vignes) ou des arbres remarquables à protéger ;
- Une ancienne ferme Grande Rue qui représente une importante opportunité foncière et qui communique avec la parcelle acquise par la commune, en face de la Mairie.

Monsieur le Maire remercie les participants et les invite à participer à la balade du 1^{er} février à 10h.