

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DIAGNOSTIC EN MARCHANT

CIRCUIT 2 : CHAMPHOL – EGLISE – SUD DE LA COMMUNE

Date : samedi 1^{er} février 2025 – 10h

Etabli par : Marie LEBEAU, LM Urbanisme

M. ROUAULT, Maire Champhol, accueille les participants à ce deuxième 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 quinzaine au total, sont invités à intervenir librement à chacune des étapes de ce 2^{ème} parcours.



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

1. Salle Jean Moulin

a) Monsieur le Maire indique aux participants que la **salle des fêtes Jean Moulin** est vieillissante. Elle souffre d'une mauvaise isolation thermique et phonique. La cuisine est également vieillissante. Bien que cette salle des fêtes ait été construite avant la plupart des maisons voisines, les riverains se plaignent des nuisances sonores engendrées lors des mariages.

Monsieur le Maire a donc interdit toute musique après 2h du matin et impose la présence d'un agent de sécurité privée pour toute location en soirée afin d'éviter tout débordement. Depuis cet arrêté, la salle a du mal à se louer en soirée, ce qui pose des problèmes à la commune qui a vu ses revenus diminuer et peine à entretenir cet équipement.

La salle Jean Moulin est la plus grande salle des fêtes de la commune, avec une capacité de 250 personnes. Néanmoins, elle n'est pas adaptée pour les spectacles culturels de type représentation de théâtre ou de danse (pas de scène), alors que la demande est forte.

Plusieurs options peuvent être envisagées pour ce secteur :

- Réhabilitation et isolation de la salle. La géothermie est évoquée ;
- Transformation du bâtiment existant en bureaux ;
- Démolition et reconstruction d'une nouvelle salle des fêtes au même endroit ;
- Démolition et construction de logements. Dans ce cas-là, où construire une nouvelle salle des fêtes ? Dans l'écoquartier ?

b) Les **problématiques de circulation** sont également abordées à cet endroit. Monsieur le Maire indique qu'une réflexion est en cours sur le plan de circulation. Les difficultés de circulation ont encore été accentuées avec les travaux de construction de 16 logements individuels groupés au 21 rue Jean Moulin. La mise en sens unique de la rue Jean Moulin est envisagée, mais le sens de circulation n'a pas encore été tranché. Une concertation sera organisée, avec les riverains pour définir la meilleure solution.

c) **21 rue Jean Moulin** : il s'agit d'une opération de 16 maisons individuelles groupées de type T3, donc plutôt de petits logements. Ces logements ont été réalisés par un promoteur, mais ont été rachetés par un bailleur.

Un des participants indique que le règlement du PLU actuel impose une largeur de 3 mètres minimum pour les voies d'accès. Cette largeur semble insuffisante pour permettre le passage de la grande échelle des pompiers. Il faudrait imposer une largeur minimum de 4 mètres.

d) **Ancienne ferme à l'angle des rues de Longsault et de Chartres** :



Cette ferme n'a plus de vocation agricole. Elle est située dans la continuité de la zone à urbaniser 1AU (projet de lotissement). La révision du PLU est l'occasion d'initier une réflexion sur le réaménagement de ce carrefour et la desserte du futur lotissement. Un emplacement réservé pourrait être envisagé pour réaménager le carrefour.

2. Liaisons interquartiers

a) Il y a un vrai problème de signalétique pour les pistes cyclables et les cheminements piétonniers. Le cheminement emprunté lors du diagnostic en marchant pour traverser la voie ferrée en est un bel exemple. Il est peu visible depuis la rue de Chartres. La plupart des participants au diagnostic en marchant n'avait jamais remarqué l'existence de ce cheminement.



b) **Espace vert le long du cheminement** : nous croisons un espace vert composé d'une pelouse entretenue et de quelques arbres. Cet espace vert suscite un échange sur les différents espaces verts de la commune. Quelles vocations pour les différents espaces verts ? Cet espace vert est à la fois peu propice à la détente : il n'y pas de bancs, pas de tables, pas d'équipements type appareils de musculation. Et en même temps, il ne s'agit pas d'un espace naturel à proprement parler car il est entretenu.



Monsieur le Maire évoque l'idée d'y planter des arbres type noyers et châtaigniers dont les fruits pourraient être récoltés par les habitants.

c) **Ancienne voie ferrée** : Quels sont les projets pour cette ancienne voie ferrée ?

Monsieur le Maire indique qu'il n'y a pas de projet à l'heure actuelle.

Les habitants évoquent les pistes suivantes : vélo-rail, voie verte.

d) **Délaissés routiers au niveau du rond-point** : des espaces enherbés importants se situent au niveau de ce rond-point. La pharmacie a fait part à la commune de son envie de s'implanter sur cet espace, afin de se rapprocher du pôle médical et d'avoir plus de stationnement qu'à son emplacement actuel. Le règlement actuel du PLU ne permet pas ce projet (classement en zone naturelle à l'heure actuelle).

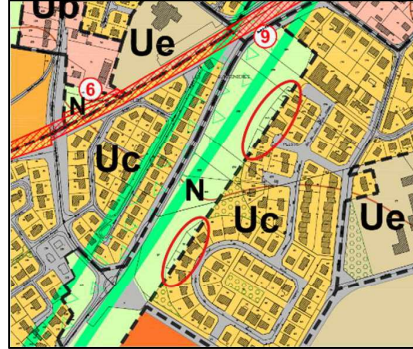


e) **La coulée verte de Saint-Prest** : Monsieur le Maire indique qu'un parcours de santé va être aménagé sur cet espace pour le rendre plus attractif.

Les participants indiquent que l'espace enherbé est très large et le cheminement trop étroit. Il y a des conflits d'usage entre piétons et cyclistes. Pourquoi ne pas aménager un cheminement piétonnier distinct de la piste cyclable ?

Un participant soulève un problème réglementaire dans ce secteur. En effet, certains fonds de jardin sont classés en zone naturelle, ne permettant pas la construction d'une piscine ou d'une annexe. Il s'agit d'un point à revoir lors de la révision du PLU. Car il n'y a pas d'explication à ce classement.

Madame LEBEAU indique qu'un classement en zone urbaine jardin (UJ) est possible, permettant ainsi la construction de piscine, tout en conservant une vocation de jardins privatifs.



3. Equipements médicaux

a) **Arrêt de bus** : Des participants indiquent qu'il n'y a pas d'abri à l'arrêt de bus. Or c'est là que les enfants attendent le ramassage scolaire tous les matins. En face, il y a un abri alors que c'est là qu'ils descendent, donc c'est beaucoup moins utile.

b) **Maison de santé** : le médecin a fait part à la commune de son envie de quitter ce local. En effet, il y a un problème d'isolation phonique entre la salle d'attente et la salle d'examen, ce qui pose des difficultés pour le respect de la confidentialité.

Les participants signalent à Monsieur le Maire qu'il est essentiel que le médecin reste sur la commune de Champhol. Il faut lui proposer une alternative qui lui convienne. L'ancien local de la Poste est évoqué (si le stationnement est suffisant).

c) **Trame verte** : en traversant le lotissement rue de la Mare Cochin, plusieurs points sont abordés concernant la trame verte par :

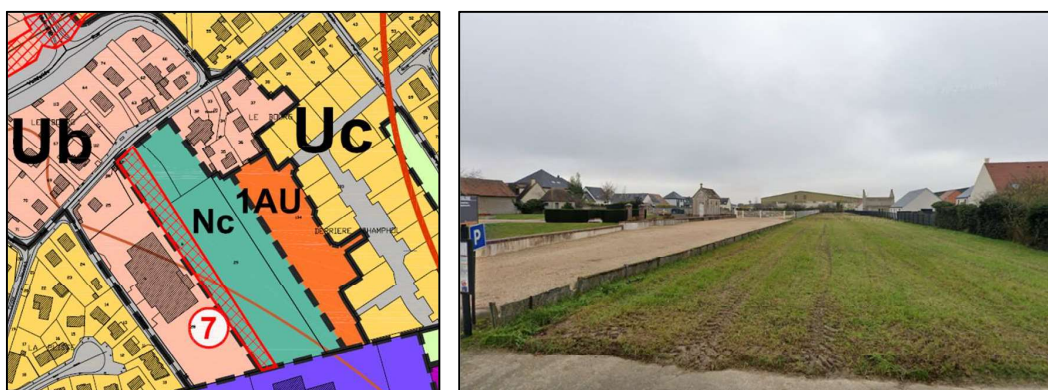
- Monsieur le Maire : à l'heure actuelle se pose la question de l'entretien des haies qui coûte cher à la commune. Les haies sont situées sur le domaine public. C'est donc la commune qui les entretient. Les riverains n'ont pas de haies dans leur jardin et donc bénéficient d'un espace récréatif plus grand et d'un cadre paysager agréable. Un participant évoque la possibilité de vendre aux riverains l'espace planté autour de leur parcelle ;
- Madame LEBEAU : une fois encore, on traverse un espace vert entretenu par la commune. Quelle vocation pour cet espace ? Récréatif ? Naturel ? La commune pourrait mettre en place ce qu'on appelle la gestion différenciée des espaces verts. Certains espaces verts à vocation récréative seraient entretenus, mais d'autres pourraient être gérés plus naturellement avec la mise en place de jachère fleurie. Il faut faire évoluer les mentalités. Ce qui n'est pas entretenu n'est pas forcément sale ou moche.

4. Equipements sportifs

- a) Monsieur le Maire indique l'emplacement des **futurs bureaux administratifs du SDIS**, le long de la rue de la Paix ;
- b) A l'intérieur de la **halle des sports**, un participant demande si des tribunes seront aménagées. Monsieur le Maire précise que la structure ne le permet pas. Ce n'est donc pas à l'ordre du jour à l'heure actuelle, faute de solution technique adaptée.
- c) **Continuité des pistes cyclables** : les pistes cyclables existantes sont discontinues, ce qui constitue un danger pour les usagers. Ce point doit être travaillé pour sécuriser les déplacements vélos.

5. Eglise

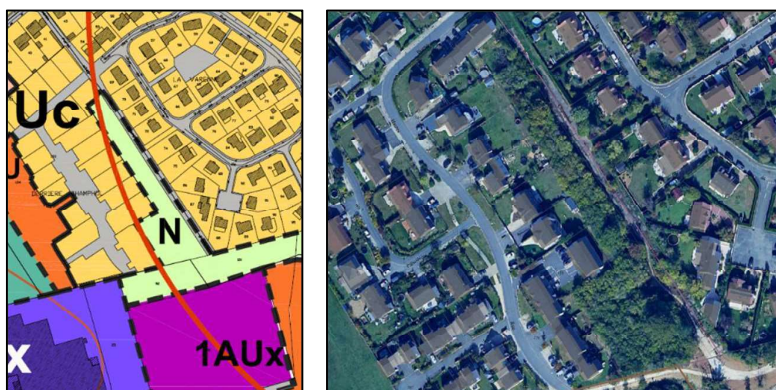
- a) Monsieur le Maire indique qu'il y a un **emplacement réservé pour l'extension du cimetière** le long de celui-ci.



- b) **Chemin des Ouches** : ce chemin présente la particularité d'être moitié public, moitié privé. En effet, le long du chemin public, il y a une parcelle privée classée en zone naturelle. Les propriétaires souhaiteraient que cela évolue vers de la zone constructible. Madame LEBEAU précise que cela n'est pas envisageable au regard des évolutions législatives récentes, notamment la loi Climat et Résilience. Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui est mis en œuvre par la loi Climat et Résilience impose aux communes, dans leur futur PLU, de construire en densification et non plus en extension urbaine au détriment des terres naturelles et agricoles.

Les participants indiquent également qu'il y a déjà beaucoup de constructions prévues dans la commune. Il n'est pas nécessaire de construire sur chaque parcelle vide. Il est également important de conserver des espaces non urbanisés.

Madame LEBEAU indique qu'un emplacement réservé peut être défini sur cette parcelle afin d'y réaliser un aménagement paysager. Ce cheminement est une ancienne piste d'aviation allemande, elle est donc bétonnée. Ce secteur présente des enjeux en termes de renaturation.



6. Ecoquartier de la Chênaie

A l'occasion de la visite de l'écoquartier, les points suivants sont abordés :

- Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle et des voiries, d'où une présence végétale forte ;
- Compte-tenu des surfaces importantes, les espaces verts sont entretenus par un prestataire, ce n'est pas la commune qui s'en occupe directement ;
- L'écoquartier est un quartier mixte, tant dans les formes urbaines (habitat individuel, habitat intermédiaire, collectifs) que dans le statut d'occupation (privé en accession, locatif privé, locatif social, accession sociale) ;
- Les fouilles archéologiques ont mis en évidence l'existence d'une ancienne ferme gallo-romaine. Il a été fait le choix de ne pas poursuivre les investigations et de geler l'urbanisation sur la parcelle concernée d'une surface de 3 500 m² ;
- Les boisements visibles depuis la ZAC ne sont pas compris dans le périmètre et seront préservés ;
- Les travaux de voirie des tranches suivantes vont commencer prochainement ;
- Une école maternelle va être construite dans l'écoquartier et l'école du centre sera une école élémentaire. Cela permettra d'assurer des échanges entre les quartiers ;
- A terme, l'écoquartier devrait accueillir quelques 2 500 habitants ;
- Des commerces de proximité seront implantés dans la ZAC, mais il n'y aura pas de supermarché qui pourrait venir concurrencer l'Intermarché existant. Un supermarché Carrefour doit également s'implanter là où se trouvait Chartrexp, mais il y a un contentieux qui retarde l'implantation ;
- L'implantation d'une nouvelle salle des fêtes pourrait-elle être envisagée ? Monsieur le Maire précise que la demande a été faite à l'aménageur d'étudier cette option et de la chiffrer ;
- Monsieur le Maire explique que toute évolution dans le programme de l'écoquartier a un impact sur la densité ou sur le prix des terrains. Ainsi, à titre d'exemple, la commune a demandé que les bordures des voies soient en béton et non en bois comme prévu initialement, le béton étant plus durable. Cela a induit un surcoût de 200 000€ qui a eu des répercussions sur le prix des terrains au m², passant de 147€/m² à 200€/m² ;
- Les espaces verts entre l'écoquartier et les logements de la rue de la Varenne sont confrontés à des problèmes de fréquentation par les sangliers.

7. Franges urbaines

Monsieur le Maire s'interroge sur le devenir de ce terrain humide qui n'est pas exploité. Des constructions pourraient y être envisagées.

Les participants sont plutôt favorables au maintien en zone naturelle de ce secteur. L'aménagement d'une mare pourrait y être envisagé.

L'accès au bassin de rétention de Chartres Métropole depuis la rue de la Varenne est également évoqué. Il faudrait qu'une convention d'entretien soit signée entre la commune et l'agglomération.

8. Ancienne voie ferrée

Monsieur le Maire présente les différentes options à l'étude pour l'amélioration du franchissement. Un pont plus large avec une piste cyclable va être construit.

Monsieur le Maire pose également la question de l'aménagement de la parcelle située le long du pont. Il évoque la possibilité d'y aménager une petite zone artisanale qualitative. Dans le PLU en vigueur, cette parcelle est réservée pour un aménagement paysager et est inconstructible.

Les participants s'inquiètent de cette proposition de zone artisanale. La desserte de ce secteur par les poids lourds semble difficile (largeur insuffisante).

De plus, il s'agit de l'un des plus jolis (et seuls) points de vue sur l'église de Champhol. L'option de le maintenir non constructible et d'y réaliser un aménagement paysager semble donc tout à fait pertinente pour les participants.



Vue depuis le nord de la parcelle en question

Monsieur le Maire remercie les participants pour leur présence et la qualité des échanges.