

Commune de

La Chapelle-en-Vexin

(Val d'Oise)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite
le 6 décembre 2007

Plu arrêté le 16 juin 2011

Plu approuvé le 26 juin 2012

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 26 juin 2012
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de La Chapelle-en-Vexin

Le maire,
Joël Pillon

Projet d'aménagement et de développement durable

Date :

22 juin 2012

Phase :

Approbation

2a

Mairie de La Chapelle-en-Vexin rue Ducourt, 95420 La Chapelle-en-Vexin
Tel. : 01 34 67 07 17 / fax : 01 34 67 30 90/la-chapelle-en-vexin@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez La Chapelle-en-Vexin ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : *« un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. »* Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut concerner des thèmes comme l'**environnement** au sens large, le **social**, l'**économique**... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque Français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques. ***Hypermarchés*** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in Télérama 10 février 2010

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à La Chapelle-en-Vexin, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le Plu de La Chapelle-en-Vexin sont détaillés maintenant.

¹ 600 km², soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

² Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

1 . Prévoir un développement permettant à La Chapelle-en-Vexin de rester une commune vivante

La Chapelle-en-Vexin, qui en 2006 comptait 321 habitants, est soumise à une pression foncière importante due à la proximité de communes plus importantes -Magny-en-Vexin, Cergy-Pontoise...-, et, de façon plus générale, de la région parisienne ; pression foncière due aussi à la présence de Rd 14 et cette facilité de desserte sera accrue à terme par la réalisation de la déviation.

La commune souhaite garder son identité rurale, mais rester une **commune vivante** et donc croître légèrement. La commune souhaite :

- maintenir une croissance démographique positive, prenant compte ce qu'il est convenu d'appeler le « point mort démographique » qui correspond au nombre de constructions nécessaire au maintien du nombre d'habitants actuel,
- répondre à la demande en logements d'une population de jeunes,
- permettre l'accueil de jeunes ménages avec enfants,
- conforter et réorganiser les équipements notamment nouvelle mairie, cantine...

L'augmentation voulue par la commune est d'une trentaine d'habitants soit une augmentation d'environ 0,75 % par an. Pour atteindre ces perspectives démographiques, la commune devra construire plus que le « point mort démographique ».

Le Plu devra permettre la réalisation de nouveaux logements via le renouvellement urbain³ et via l'ouverture à l'urbanisation de petits secteurs.

L'urbanisation destinée à l'habitat s'effectuera ainsi à l'intérieur du tissu urbain existant sous forme de **renouvellement urbain** : comblement de « dents creuses », réhabilitation ou transformation de bâti existant -mais peu de potentialités existe dans le tissu bâti existant- et par l'ouverture à l'urbanisation de petits secteurs.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le Plu devra également permettre la diversification de l'offre en logements notamment en petits logements et en petits terrains.

Il s'agit aussi de permettre la réduction des coûts de fonctionnement (coût de l'énergie notamment) pour répondre à des objectifs économiques mais aussi environnementaux. Le Plu n'interdira pas voire encouragera, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère les bâtiments basse consommation, l'utilisation d'énergie renouvelable,...

2 . Réaliser un développement urbain de qualité et recentré autour du centre village

³ Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

Ce développement s'effectuera **autour du centre village** : il s'agit de renforcer le cœur de village en recentrant le développement autour des équipements publics que sont la mairie, la salle polyvalente et les équipements sportifs. Ce développement s'effectuera sous forme de petites opérations d'urbanisme à l'échelle du village comportant de l'habitat mais aussi la ré-organisation des équipements publics.

Les petits secteurs d'urbanisation que prévoit le Plu sont situés dans la partie est du centre village. Il s'agit de revenir à des formes urbaines⁴ moins consommatrices d'espace, de favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation en "épaisseur".

L'urbanisation nouvelle devra privilégier les formes urbaines traditionnelles et autoriser et prôner pour les nouvelles constructions les caractéristiques rurales du bâti existant (parcellaire étroit, perpendiculaire à l'axe de la voie, non homogène, possibilité d'implantation à l'alignement et/ou sur une limite séparative ce qui permet une bonne évolution de l'habitat, permettre les constructions à un étage, prôner l'utilisation de matériaux et végétaux locaux...).

Le Plu prévoit également d'intégrer les futures extensions urbaines dans le site par un traitement paysager adapté.

3. Maintenir une commune vivante en protégeant l'activité agricole et en favorisant la diversification des activités : préservation et développement du potentiel touristique, accueil d'activités non nuisantes dans le bourg, diversification agricole...

- La Chapelle-en-Vexin est une commune rurale et agricole : le premier objectif économique est de **préserver l'activité agricole**. Toute construction non agricole sera interdite dans l'espace agricole de façon à ne pas « miter »⁵ cet espace.

Les exploitations agricoles existantes seront préservées et les contraintes liées à l'exploitation agricole seront prises en compte : préservation des terres et des circulations agricoles.

Le Plu contribuera à favoriser la diversification agricole en autorisant la réalisation de bâtiments destinés notamment au tourisme vert.

Le Plu prendra en compte les conséquences du contournement de la Rd 14, notamment pour la desserte des exploitations et des terres.

Il s'agit aussi d'anticiper un changement de destination du patrimoine aujourd'hui encore agricole et dont l'activité devrait cesser dans les dix ans à venir ; et donc autoriser un changement de destination dans le respect de son architecture -une parcelle en centre village aujourd'hui agricole pourrait ainsi à long terme changer de destination-.

- Le Plu permettra **l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat en centre village** (commerces, bureaux, services) et maintiendra la possibilité d'accueillir des activités artisanales sur le secteur d'activités actuel. Il s'agit, dans la mesure du possible de favoriser l'offre de travail sur place pour limiter les déplacements domicile/travail.

⁴ La **forme urbaine** qualifie les éléments composants le tissu urbain tels que le parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

⁵ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

- Les élus souhaitent utiliser les atouts patrimoniaux et paysagers du territoire et sa situation géographique pour développer **un tourisme de proximité** (circuits de randonnées piétonnes, découverte du patrimoine, du paysage et de la nature...) ; dans ce cadre, le Plu préservera les chemins existants et fera en sorte, dans la mesure du possible, de ré-ouvrir les chemins disparus.

4 . Améliorer la qualité de vie des habitants en développant les équipements

Les élus envisagent la réorganisation des équipements publics et la réalisation d'une nouvelle mairie et nouvelle cantine, aujourd'hui incluse dans le bâtiment de la salle des fêtes. Cette réorganisation peut s'opérer au sein d'un projet d'aménagement global et cohérent incluant habitat et équipements publics (mairie, salle des fêtes, cantine, terrains de sports, aire de stationnement...),... tels que décrits dans les orientations d'aménagement.

Les objectifs sont de conserver un cœur de village vivant et convivial et de requalifier l'entrée est du village (projet à coordonner avec le projet de déviation et d'accès à La Chapelle-en-Vexin)

5 . Préserver les milieux naturels et prendre en compte les risques

- Les **sites naturels** sont à la Chapelle-en-Vexin nombreux et d'une grande richesse, sites écologiques d'enjeu local, régional ou national (voir charte paysagère).
Il s'agit de préserver les sites les plus remarquables, la biodiversité et les continuités écologiques
Le plan local d'urbanisme protégera ou repérera les boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique.
- Le Plu prendra en compte les risques et contraintes :
 - l'**axe de ruissellement d'orage** : rendre inconstructible ce secteur pour permettre le libre écoulement des eaux et inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source
 - les canalisations de transports **de matière dangereuse**,
 - Le risque lié aux **mouvements de terrains** dus au risque de retrait-gonflement des sols argileux en informant les pétitionnaires des risques existants,
 - La **coupure par la Rd 14**, contrainte qui se trouvera atténuée dans le village par le projet de contournement. Ce dernier va changer la physionomie du bourg : limitation des nuisances (bruit, sécurité routière...) traversée nord/sud du village facilitée, possibilité de créer une véritable place en centre village, mais création d'une nouvelle coupure à l'extérieur du village.
- Pour contribuer à la réduction des gaz à effet de serre, le Plu n'interdira pas voire encouragera, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère les bâtiments basse consommation, l'utilisation d'énergie renouvelable,...

6 . Préserver et mettre en valeur les entités paysagères et le patrimoine architectural et paysager

- Zones agricoles et naturelles

Le degré de sensibilité paysagère et environnementale issu de l'étude de la charte paysagère permet de définir :

- des secteurs locaux d'intérêt paysager (majeur, moindre ou mineur),
- secteurs d'intérêt écologique

- et des secteurs de moindre sensibilité paysagère (permettant une meilleure intégration d'éléments nouveaux).

Cette sensibilité paysagère et environnementale doit se concilier avec la vocation agricole des terres, ce qui conduit, pour les zones naturelles et agricoles, des protections plus ou moins fortes :

- . des **zones naturelles de protection du patrimoine naturel** comportant : les corridors écologiques, une partie du coteau ouest du village, les trouées dans les boisements générant des effets de porte... où toute nouvelle construction est exclue ;
- . le **secteur agricole de forte protection du paysage** (secteurs d'intérêt paysager majeur et un peu moindre) à vocation agricole mais où les constructions agricoles seront interdites ;
- . la **zone agricole « classique »**, où ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole mais avec une exigence de qualité, l'évolution du bâti existant et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les **vues intéressantes** sont prises en compte par le Plu en limitant dans les zones de sensibilité paysagère les constructions et en imposant une intégration paysagère.
- La **végétation intéressante**, bandes boisées, arbres remarquables (tilleuls, noyer...), fera l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.
- Le Plu protégera le **patrimoine bâti de qualité** : beaux corps de ferme, constructions traditionnelles, murs, clôtures... en interdisant la démolition de certains éléments bâtis à valeur patrimoniale (constructions, murs,...) et en soumettant à condition l'évolution ou la destruction du patrimoine local ;
Les formes de constructions traditionnelles comme les cours de ferme seront repérées au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme.
La rénovation du bâti traditionnel sera réglementée.
- Le **réseau de sentes piétonnes** sera, dans la mesure du possible, reconstitué dans tout le village et en campagne.
- Le Plu veillera à la **qualité paysagère de secteurs d'urbanisation future** : ces secteurs se verront imposer des aménagements paysagers aux opérations futures via le règlement et des orientations d'aménagement. Les futures extensions urbaines devront s'inscrire dans le site environnant par la réalisation d'une trame végétale.

LA CHAPELLE-EN-VEXIN (Val d'Oise)
Révision du plan local d'urbanisme
Projet d'aménagement et de développement durable
plan de synthèse

14 juin 2011

Thierry Gillson, architecte paysagiste, 2, rue des Ombres, 95000 Chantilly
tel : 02 37 91 00 08 fax : 02 37 93 78 57 e-mail : thierrygillson@wanadoo.fr


