

Commune de **Chapelle Royale**

Département d'Eure-et-Loir

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
PLU approuvé, mars 2014

Pièce n°

2

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :

Le Maire de la commune :

Étude confiée à :
ROUMET GUITEL
paysagistes urbanistes
40 rue des rouliers / 28 000 CHARTRES
02 37 35 00 00 / 02 37 35 81 37
roumet.guitel@wanadoo.fr

Préambule

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le projet d'aménagement et de développement durables, ou PADD, est la deuxième pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD prend en compte les documents d'aménagement avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible et les objectifs poursuivis par les principes généraux de l'urbanisme (article L121-1 du code de l'urbanisme), à savoir :

- le principe d'équilibre entre l'aménagement urbain, la préservation du milieu naturel et la protection du patrimoine,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale (logements, commerces, équipements),
- le respect de l'environnement avec une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine notamment paysager et la prise en compte des risques naturels.

Le PADD réunit et traduit, de manière écrite et graphique, les orientations de développement retenues par la commune. Ces orientations sont déclinées ensuite sous forme réglementaire dans les autres pièces du PLU.

Les orientations générales du PADD ne sont pas opposables mais doivent être cohérentes avec le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Sommaire

Préambule 2

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ? 2

A. Enjeux de développement 4

B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables 5

I. Valoriser l'identité de la commune 5

1. Conserver le caractère agricole et naturel 5
2. Valoriser le patrimoine bâti et vernaculaire 6

II. Maîtriser le développement de la commune 7

1. Renforcer et densifier le bourg 7
2. Donner une identité touristique et résidentielle au bourg de Chapelle-Royale 7

III. Représentation graphique du Projet d'Aménagement et du Développement Durables 9

C. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain 10

1. privilégier la construction à l'intérieur des limites du bourg : 10
2. s'appuyer sur la structure du territoire et la renforcer : 10
3. mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers : 10

D. Analyse des conséquences du projet de développement sur l'environnement 11

I. Sur les trames vertes et bleues 11

1. Contexte 11
2. Ensemble des boisements et des eaux de surface 11
3. Eaux pluviales 11

II. Sur les zones Natura 2000 11

III. Sur le paysage de Chapelle-Royale et la structure du bourg 11

1. Agriculture 11
2. Inscription dans le paysage 12
3. Organisation urbaine 12

IV. Sur les réseaux 12

1. Eau potable et protection contre l'incendie 12
2. Eaux usées 12
3. Réseaux téléphoniques et numériques 12

V. Sur les déplacements 12

1. Transports en commun 12
2. Chemins piétons et cyclables 12
3. Circulations automobiles 12

VI. Sur l'énergie 12

A. Enjeux de développement

• Enjeux en matière de démographie et logement

- prévoir l'accueil de population nouvelle, notamment des jeunes et des couples avec enfants
- réhabiliter les logements vacants du bourg
- favoriser les logements locatifs dans les logements vacants
- fixer un objectif de construction

• Enjeux paysagers et environnementaux

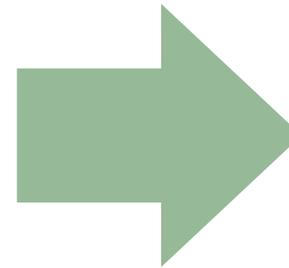
- préserver les secteurs agricoles et naturels
- ne pas étendre les hameaux et les écarts
- maîtriser l'extension du bourg
- intégrer discrètement les futures constructions du bourg dans le paysage
- valoriser le « petit patrimoine »
- valoriser le réseau de sentiers
- qualifier l'identité « parc » de Chapelle-Royale

• Enjeux urbains et architecturaux

- densifier le bourg en respectant les contraintes techniques (vallée inondable)
- préserver l'identité architecturale du bâti percheron
- pacifier la traverse du bourg

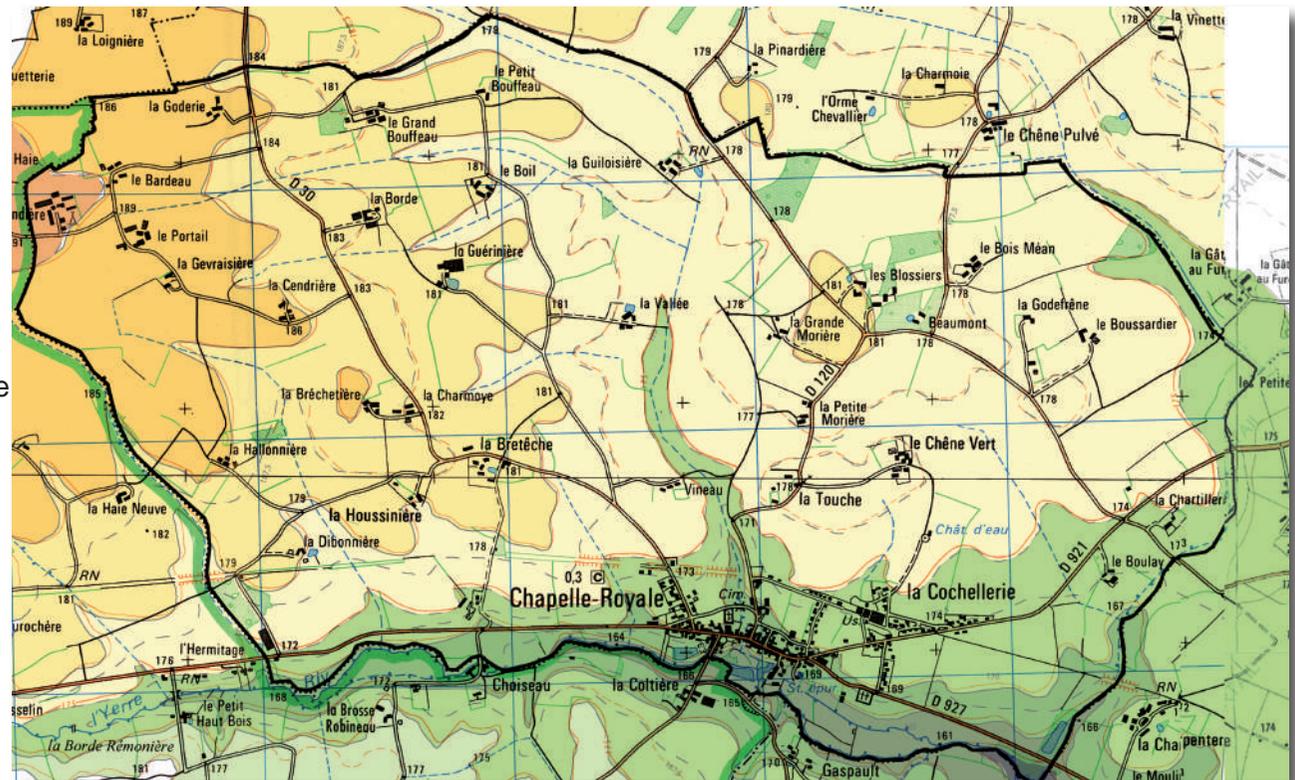
• Enjeux économiques et techniques

- conserver les entreprises installées sur la commune
- développer la vocation touristique de la commune
- maintenir et développer les commerces et services de proximité



Un village parc entre rivière et plateau

Les entités paysagères d'après le relief
En jaune : le plateau, en vert : la vallée de l'Yerre.



B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. Valoriser l'identité de la commune

Le territoire de Chapelle-Royale est composé de trois entités paysagères :

- le plateau agricole, parsemé de hameaux résidentiels et de fermes,
- les bords de la vallée qui portent le bourg et la voie de communication principale,
- le fond de vallée de l'Yerre.

1. Conserver le caractère agricole et naturel

• Préserver les surfaces et bâtis agricoles

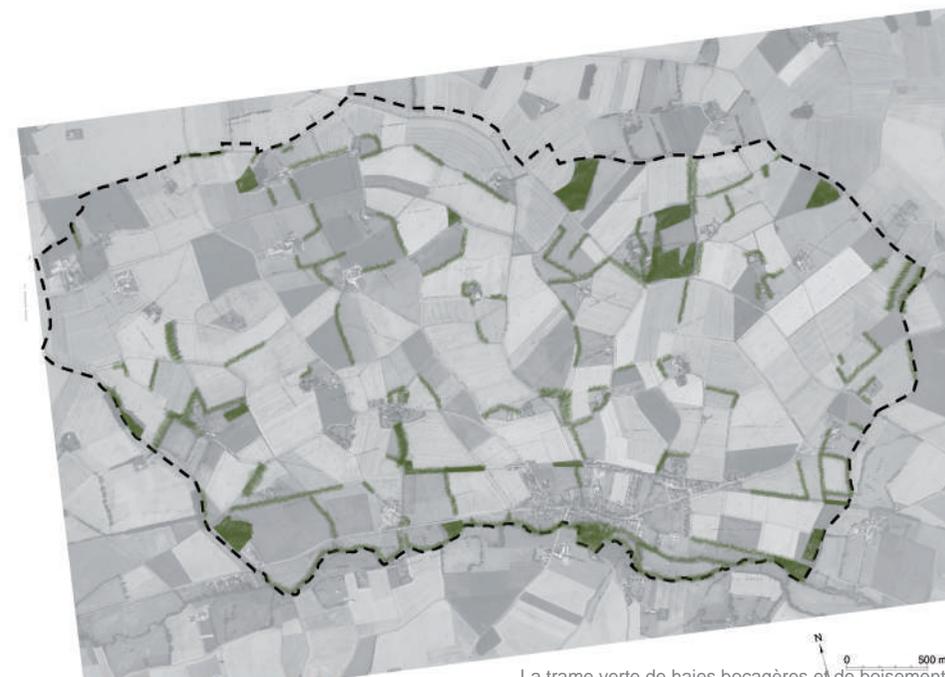
Le plateau agricole représente la majeure partie du territoire communal. De nombreuses exploitations agricoles ponctuent le plateau (15% des actifs de Chapelle-Royale sont des agriculteurs) et viennent jusqu'en limite du bourg. Les exploitations concernent pour beaucoup l'élevage et quelques fermes céréalières.

Le PADD définit la localisation des exploitations actives qui seront classées en zone agricole dans le plan de zonage du PLU.



Classement des hameaux (document de travail, janv. 2010)

En orange sont les exploitations agricoles actives et en vert hameaux à vocation résidentielle ou activité compatible.



La trame verte de haies bocagères et de boisements

• Préserver les haies bocagères et les bois

La présence de la vallée de l'Yerre au sud offre une ripisylve dense en limite communale. De nombreux petits ruisseaux descendent du plateau agricole et alimentent l'Yerre. Leur passage crée un réseau de haies bocagères et de boisements épars parfois menacés par les pratiques agricoles.

Cette trame verte est repérée sur le plan du PADD.

Le classement en Espace Boisé Classé assure la protection de certaines haies en bordure de route, de chemin communal et de rivière. Les autres haies sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° et 7bis° du Code de l'Urbanisme assorti de prescriptions particulières (autorisation préalable et mesures compensatoires décrites dans la rapport de présentation).

• Valoriser les chemins et sentiers pédestres

Des chemins sillonnent la commune, de mare en croix en passant près d'un arbre centenaire ou le long de haies bocagères. Ils permettent de révéler aux yeux des promeneurs le paysage percheron.

La commune est traversée par plusieurs circuits de randonnées pédestres et VTT, certains sont concernés par le plan départemental

des itinéraires de promenade et de randonnée. L'ensemble des itinéraires est dessiné sur la carte du PADD. En cas de liaisons manquantes dans le réseau viaire existant, un emplacement réservé est positionné sur le plan de zonage du PLU pour assurer une liaison future. Aussi, les connexions piétonnes à l'intérieur du bourg sont renforcées par la création de circulations douces au sein du futur quartier, en relation avec les équipements et de connexions vers les bords de l'Yerre.

2. Valoriser le patrimoine bâti et vernaculaire



Bâti traditionnel percheron : mur en silex avec enduit au sable et chaînage d'angle en brique.

- **Préserver le caractère percheron du bâti**
Chapelle-royale fait partie du territoire du Grand Perche. Bien qu'elle ne soit pas inscrite dans le Parc Naturel du Perche, son bâti témoigne du caractère traditionnel local. Le bâti traditionnel de Chapelle-Royale regroupe plusieurs typologies d'habitat. Les matériaux utilisés peuvent être le torchis et les pans de bois, le silex ou la brique. De nombreuses maisons du centre bourg témoignent de ces caractéristiques.

Chapelle-Royale attache une forte importance à l'identité percheronne. Sa localisation aux portes du parc du Perche la conforte dans sa volonté.

Le PLU vise à assurer une bonne intégration des réhabilitations et des constructions nouvelles dans le tissu ancien, notamment au niveau du bourg. Le règlement s'attache à déterminer les éléments architecturaux à ré-utiliser lors de constructions neuves (implantation, volume, matériaux, couleur, etc.) en fonction des zones.

- **Mettre en valeur les éléments vernaculaires de Chapelle-Royale**

L'histoire de Chapelle-Royale est tournée vers sa rivière et vers son paysage. Le « petit patrimoine » en témoigne. Les pompes, les lavoirs et le moulin attestent de la présence de l'eau sur la commune. L'église ou le cimetière protestant sont classés en « petit patrimoine » au même titre que les croix aux intersections de chemins, etc.

Ces éléments vernaculaires sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur destruction nécessite un avis du Conseil Municipal et si nécessaire du chef du Service départemental territorial de



Bâti traditionnel à Chapelle-Royale : front continu de façades sur rue à l'alignement

l'architecture et du patrimoine (STAP) ce qui leur assure une protection supplémentaire.

- **Préserver les espaces naturels en centre bourg**

Le bourg s'étire le long de la vallée de l'Yerre, en limite de la zone inondable. Il forme un tissu relativement continu le long de la rue Jean Moulin (rue principale) depuis l'entrée ouest jusqu'au croisement Est. Une série d'étangs épaissit le lit de la rivière en limite sud du bourg. Ces pâturages humides définissent « l'enveloppe » du bourg. Côté nord, c'est l'exploitation agricole et une partie de ses terres qui fixe « l'enveloppe ». Les espaces naturels et notamment la zone inondable donnent une limite à l'expansion du bourg.

En parallèle, depuis le croisement Est de la rue Jean Moulin, de larges langues de champs viennent traverser le tissu bâti linéaire à plusieurs reprises, le divisant en petits groupes épars. Chapelle-Royale souhaite conserver certaines de ces « coupures » non bâties qui ouvrent le village sur le paysage alentour. Le classement de ces espaces en zone agricole ou naturelle sur le plan de zonage empêche leur urbanisation.

Pompe manuelle en bordure de la rue principale



II. Maîtriser le développement de la commune

1. Renforcer et densifier le bourg



Maison verte : logement vacant à réhabiliter (propriété communale)

- **Redynamiser le centre bourg.**

Chapelle-Royale vise une augmentation de population autour de soixante nouveaux habitants d'ici 10 ans, soit près de vingt-cinq ménages supplémentaires.

Par ailleurs, pour diversifier son offre en logements, redynamiser le centre bourg et favoriser la venue de

jeunes et de couples avec enfants, la commune prévoit la création de logements locatifs dans les constructions vacantes.

Deux réhabilitations sur des logements vacants sont identifiées dans le bourg : les numéros 37 et 59 de la rue Jean Moulin. La commune est propriétaire de ces maisons et permet ainsi de donner le ton aux opérations de réhabilitation du bourg.

- **Définir les possibilités à venir et anticiper son développement à très long terme.**

Chapelle-Royale prévoit d'accueillir de nouvelles constructions d'habitation dans le bourg. Toutes sont prévues à l'intérieur de l'enveloppe du bourg : dans les dents creuses et dans deux sites situés de part et d'autres de la rue de Bel-Air, le long de la rue du Soleil Levant et de la rue de la Coutellerie. Ces nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation prévoient d'accueillir autour de 18 logements dans l'immédiat.

La commune souhaite également anticiper son développement à très long terme, au-delà de l'échéance de ce PLU et se tenir prête en cas de besoin. Le secteur situé entre ces deux premiers sites sus-cités et le long de la rue de Bel-Air semble être favorable à une urbanisation ultérieure. Cependant, sa surface importante n'autorise pas son ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU. Cette réserve foncière est classée à vocation naturelle. Lors d'une prochaine révision, elle sera à nouveau étudiée en priorité.

Pour une meilleure cohérence et anticipation, un schéma prévoit l'organi-

sation du nouveau quartier dans son ensemble, incluant le secteur prévu à très long terme.

- **Inciter à réduire l'usage de la voiture.**

Un parking relais ou aire de rabattement est prévu dans le bourg (sur le parking de la salle des fêtes ou à côté du terrain de sport) afin de permettre l'organisation de co-voiturage pour les capellariens.

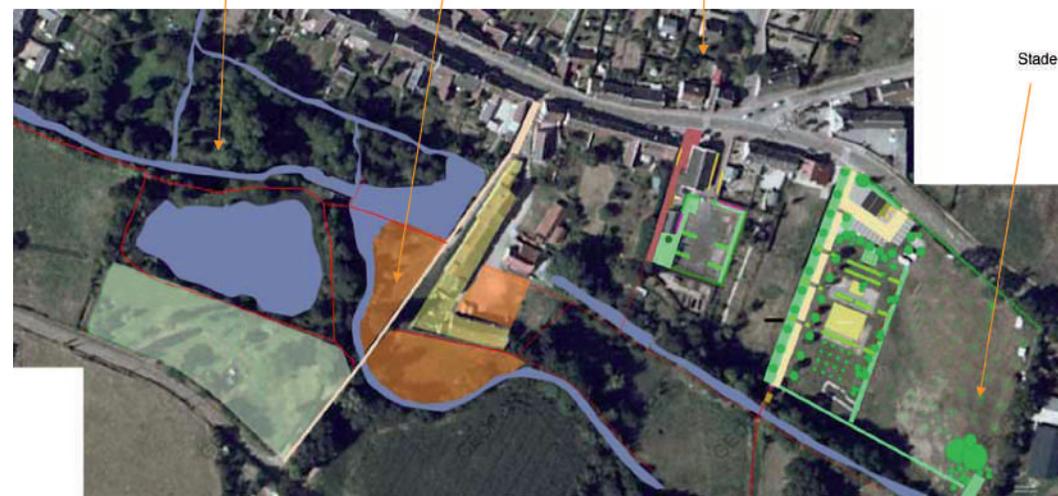
- **Susciter une réflexion concertée avec les acteurs concernés pour développer les communications numériques et la téléphonie mobile sur l'ensemble du territoire.**

2. Donner une identité touristique et résidentielle au bourg de Chapelle-Royale

En 2008, Chapelle-Royale a souhaité mener une réflexion globale pour permettre de programmer l'aménagement et le développement de la commune pour les 10 prochaines années. Elle s'est ainsi engagée dans l'élaboration d'un audit d'aménagement au préalable de la réalisation du PLU. Les propositions d'aménagement et de développement se traduisent par la requalification de la traverse et des espaces publics.

Schéma des aménagements à venir pour se ré-approprier les bords de l'Yerre et les connecter avec le bourg

Le parc des étangs Le lieu de rencontre et futur projet de développement économique et touristique La salle polyvalente



• **Ré-approprier les bords de l'Yerre et les connecter avec le bourg.**

Le projet défini par l'audit d'aménagement consiste à ouvrir le stade et la salle des fêtes sur l'Yerre, de relier l'ensemble des espaces publics qui se trouvent le long de la rivière (stade, salle des fêtes, abords des étangs et pelouses du moulin) et de les connecter à la traverse du bourg.

• **Requalifier la traverse**

L'audit d'aménagement pose le parti de travailler la traverse du bourg en différentes séquences pour ralentir la circulation routière, mettre en valeur les équipements (poste, mairie, salle des fêtes, église) et donner plus de place au piéton. L'enjeu est de qualifier l'identité « parc » de Chapelle-Royale.

Aussi, par ces aménagements, la commune prend en compte la mise en accessibilité des espaces publics. Les interventions proposées portent sur :

- le ré-

aménagement des places de la Gare, de la Mairie et de l'Église,
- le fleurissement des trottoirs le long de la traverse et l'enfouissement des réseaux,
- la valorisation des entrées de bourg et
- la mise en place d'un éclairage privilégiant le cheminement piétonnier.



Proposition d'aménagement et de fleurissement du bourg : états existants et projetés, montage photographique à titre d'exemple



III. Représentation graphique du Projet d'Aménagement et du Développement Durables

- Limites communales
- Route principale
- Route secondaire
- Réseau hydrographique
- Zone inondable

Valoriser les éléments identitaires de Chapelle Royale

- Préservation des surfaces et bâtis agricoles
- Valorisation des chemins et sentiers pédestres
- Préservation des haies bocagères et des bois
- Réappropriation des bords de l'Yerre et Connexion avec le bourg
- Mettre en valeur le petit patrimoine

Maîtriser le développement de la commune

- Renforcement et densification du bourg
- Valorisation des entrées du bourg
- Limitation de l'expansion des hameaux
- Assurer le maintien des activités économiques existantes
- Assurer les possibilités de développement de la commune
- Anticiper le développement à très long terme

LA BAZOUCHE -
- GOUJET

BROU

ARROU
CHÂTEAUDUN



C. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet de territoire met en avant une volonté de ne pas aggraver le mitage, c'est-à-dire éviter l'implantation de nouvelles constructions sur des terres cultivées, pâturées ou boisées, dans les écarts. De fait, les nouveaux terrains constructibles à vocation autre qu'agricole, sont réduits, ciblés et adaptés à la croissance de population. Ils sont exclusivement regroupés dans le bourg.

Aussi, les nouvelles constructions auront des implantations en lien avec l'organisation du village, des espaces communs et s'adapteront au paysage local.

De même, le patrimoine bâti sera protégé. Par exemple, la transformation de bâtiment agricole en habitation est autorisée sous condition.

Ces lignes directrices se traduisent par des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs s'intègrent dans ceux plus larges de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce changement édictés notamment par la loi Grenelle 2.

Ils sont mis en application dans les objectifs généraux du PADD, le zonage et le règlement.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

1. privilégier la construction à l'intérieur des limites du bourg :

- en densifiant le bourg en laissant la possibilité de construire dans les dents creuses,
- en optimisant l'espace : inciter à la réflexion d'ensemble sur le futur quartier, proposer une diversité de typologies de logements.

2. s'appuyer sur la structure du territoire et la renforcer :

- en hiérarchisant dans le temps et dans l'espace, la construction des secteurs constructibles pour apporter une maîtrise et une cohérence dans l'évolution du territoire,
- en exploitant le potentiel existant des logements vacants, du bâti traditionnel agricole, des résidences secondaires pour accueillir une population nouvelle,
- en évitant l'agrandissement des réseaux, notamment d'assainissement.

3. mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers :

- en limitant l'extension de la zone d'activité,
- en respectant (pas de développement de vie humaine) les corridors existants de déplacements faunistiques et floristiques,
- en développant un réseau de chemins de randonnées et de points de vue permettant d'apprécier les qualités paysagères et environnementales des sites,
- en préservant les vues et les accès aux bords de l'Yerre depuis la rue principale,
- en prenant en compte les risques d'inondation le long de l'Yerre en limitant les constructions.

D. Analyse des conséquences du projet de développement sur l'environnement

I. Sur les trames vertes et bleues

1. Contexte

Chapelle-Royale se situe aux portes du Perche, le long de l'Yerre. Son paysage est structuré en trois parties : la vallée de l'Yerre en limite Sud du territoire, les bords de la vallée sur lesquels le bourg s'est implanté et le plateau agricole formant la majeure partie Nord du paysage et accueillant une multitude d'écarts habités. Un réseau hydrographique de vallons secs et de fossés irriguent les terres et coulent globalement dans le sens Nord - Sud. Une trame dense de haies marquent fortement le territoire. Cette densité hydrographique et plantées matérialisent les continuités écologiques d'une frange à l'autre de la commune. Aujourd'hui, l'eau de la rivière est de bonne qualité.

Le projet de territoire a un objectif de population modeste : une croissance de population ralentie. Les conséquences seront une pression modeste sur l'habitat, les transports, les activités et les milieux naturels. Par ailleurs, cette pression s'exercera en respectant et en renforçant la hiérarchie urbaine existante : uniquement sur le bourg (pas de construction neuve d'habitation dans les écarts).

2. Ensemble des boisements et des eaux de surface

- Sur le territoire, le projet s'appuie précisément sur :
 - l'Yerre et sa vallée inondable,
 - la trame plantée de haies, qui sert de guide au réseau de chemins pédestre,
 - la topographie pour définir l'enveloppe du bourg et des hameaux.
- Seul le bourg pourra accueillir un nouveau quartier d'habitations, mais qui restera à l'intérieur de leur enveloppe bâtie. Cet accroissement utilisera un secteur compris dans la structure du bourg et reprendra les logiques d'implantation urbaine.

- Aucune infrastructure nouvelle n'est programmée.

- Aucune continuité existante, aucun cours d'eau ne sera coupé par un développement urbain. Chapelle-Royale reste un territoire rural aux portes du Perche, le long de l'Yerre.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales et leur devenir n'est pas défini comme un enjeu majeur du PLU. Leur prise en compte n'est pas intégrée sous forme d'orientation générale dans le PADD. Cependant, le règlement, le zonage et surtout l'orientation d'aménagement et de programmation prendre en compte cette problématique.

II. Sur les zones Natura 2000

Le PADD a comme objectif de protéger les richesses patrimoniales, naturelles en particulier, du territoire.

Les ZNIEFF et les zones Natura 2000, proches de Chapelle-Royale (à plus de 5 km), ne sont pas affectées par le projet de territoire : elles ne sont pas coupées, entaillées par des zones de développement urbain ou économique ou des projets d'infrastructure.

III. Sur le paysage de Chapelle-Royale et la structure du bourg

1. Agriculture

La prise en compte de l'agriculture, la limitation du grignotage sur les écarts permet la préservation de l'activité agricole et le maintien d'une agriculture qui occupe aujourd'hui l'essentiel de la surface du territoire.

2. Inscription dans le paysage

Les objectifs du PADD vont dans le sens d'installation des projets de construction en les adaptant au territoire et non l'inverse : implantation sur une topographie, préservation des haies existantes, relations avec l'agriculture, avec les rivières.

Par ailleurs, avec la meilleure connaissance des patrimoines bâtis, des chemins et des connections touristiques et l'objectif mesuré de croissance de population, l'absence de grands travaux, le paysage ne sera pas bouleversé mais peut être mieux révélé.

3. Organisation urbaine

La prise en compte des espaces publics pour organiser le nouveau quartier, la création de liaisons directes avec le centre du bourg et les équipements, la conception d'ensemble du nouveau quartier vont favoriser la vie collective et participer au renforcement du village au-delà d'un simple aspect quantitatif. La prévision à long terme permettra d'anticiper les possibles à-coups du développement et de préparer les transitions vers de nouveaux développements.

IV. Sur les réseaux

1. Eau potable et protection contre l'incendie

En axant l'accueil de population sur le bourg, le PADD va dans le sens d'une plus grande efficacité des réseaux en place.

2. Eaux usées

L'augmentation plutôt modeste de la population et sa situation dans le bourg équipé et là où le contrôle des installations individuelles est plus simple va dans le sens d'une qualité d'épuration des eaux et du maintien de la qualité des eaux des rivières.

3. Réseaux téléphoniques et numériques

La priorité donnée au développement du bourg est cohérente avec le développement des communications téléphoniques ou numériques à haut débit.

V. Sur les déplacements

1. Transports en commun

Les transports en commun sont favorisés par la mise en place d'un parking relais.

2. Chemins piétons et cyclables

Le développement touristique de Chapelle Royale est un des axes majeurs du PADD. Le maillage de chemins pédestres et VTT fait partie de la mise en valeur touristique du territoire.

À une échelle plus fine, les chemins piétons cyclables et piétons sont pris en compte aussi bien dans le nouveau quartier que dans la recherche de meilleures connections avec le réseau existant.

3. Circulations automobiles

Si l'automobile restera le moyen de transport le plus utilisée sur ce territoire rural, elle ne sera plus pour autant hégémonique.

L'accroissement du trafic attendu ne sera pas dû mécaniquement à l'accroissement de population : les autres moyens de transports seront sollicités pour les liaisons entre le bourg et les écarts mais aussi entre les différents quartiers et les équipements et par la création d'un parking de co-voiturage près de la salle des fêtes.

VI. Sur l'énergie

L'économie d'énergie sera favorisée, dans l'architecture, mais aussi à partir de l'orientation des bâtiments, la réutilisation du bâti existant et du dessin du quartier.

Enfin, le recentrage du développement sur le bourg, à proximité de l'usine et de l'agence postale / commerce de proximité tend à réduire la dépense énergétique.