

Commune de
Châtignonville
Essonne

8, Grande Rue - 91410 Châtignonville - Tél : 01.64.95.51.80

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 23 février 2015
- ▶ Arrêt du projet le 24 avril 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 19 septembre au 21 octobre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 janvier 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
22 janvier 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Châtignonville

Le Maire,

PHASE :

Approbation



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1.1	Préalable	2
1.2	Encadrer le développement.....	3
1.2.1	Définir clairement une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain	3
1.2.2	Optimiser, renouveler et réhabiliter le tissu bâti	3
1.2.3	Aménager un secteur d'extension à court terme.....	3
1.2.4	Encadrer l'urbanisation de l'écart bâti « Moulin à Vent ».....	3
1.2.5	Respecter les capacités de traitement de la station d'épuration	3
1.2.6	Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	3
1.3	Renforcer la centralité.....	4
1.3.1	Conforter le pôle d'équipements publics.....	4
1.3.2	Améliorer les espaces publics	4
1.3.3	Créer une aire de jeux et de détente	4
1.3.4	Compléter l'offre de stationnement	4
1.3.5	Ventiler la circulation automobile et conforter le rôle des liaisons douces dans les déplacements au sein de l'enveloppe bâtie	4
1.4	Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	5
1.4.1	Maintenir et diversifier l'activité agricole	5
1.4.2	Rendre possible l'implantation d'activités de proximité.....	5
1.4.3	Poursuivre l'aménagement numérique	5
1.5	Préserver le cadre de vie et l'environnement	6
1.5.1	Reconnaitre les bâtiments anciens et respecter le patrimoine bâti historique	6
1.5.2	Protéger et mettre en valeur les mares	6
1.5.3	Protéger les boisements	6
1.5.4	Préserver les espaces verts et les jardins	6
1.6	Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.....	7
1.6.1	Limiter le mitage et la consommation d'espace	7
1.6.2	Opérer le développement uniquement sur le village.....	7

1.1 Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) 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 P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, 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 la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le Code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Châtignonville consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

.

1.2 Encadrer le développement

Depuis 1999, la population de Châtignonville n'a cessé de décroître. Cette décroissance est le résultat d'un solde migratoire négatif. Néanmoins, depuis 2011 les effectifs démographiques de Châtignonville tendent à augmenter grâce à l'apport d'une nouvelle population.

La commune souhaite renouer avec une croissance démographique plus soutenue pour atteindre une population au moins équivalente à celle de 1999 (une centaine d'habitants). Cet objectif paraît largement réalisable au regard de la situation géographique de la commune (proximité de l'échangeur A10 et de la gare de Dourdan).

1.2.1 Définir clairement une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain

La Municipalité retient le parti de contenir l'accueil résidentiel exclusivement sur le bourg. Dans ce contexte, le parti d'aménagement propose d'instituer des limites claires de l'espace bâti pour la prochaine décennie. Cette action doit contribuer à proscrire l'étalement urbain diffus et modérer la consommation de l'espace agricole.

1.2.2 Optimiser, renouveler et réhabiliter le tissu bâti

Le développement attendu doit prendre corps sur les espaces déjà viabilisés du bourg par l'optimisation du tissu bâti constitué.

En ce sens, la Municipalité cherche à favoriser :

- la construction dans les espaces dits « en creux »,
- le renouvellement de l'affectation de certaines unités foncières par un processus de démolition / reconstruction du bâti existant,
- l'occupation et la réhabilitation de certaines constructions existantes n'ayant aujourd'hui pas d'affectation claire.

Il va s'en dire que les actions entrevues portent au-delà de la durée d'exécution du présent PLU. En effet, la Municipalité n'ayant pas la maîtrise foncière des terrains mentionnés au plan, l'aménagement de ces derniers ne s'opérera qu'en fonction de la volonté des propriétaires concernés.

1.2.3 Aménager un secteur d'extension à court terme

Entérinée dès l'élaboration du précédent document d'urbanisme (POS), la zone à urbaniser sur le secteur « la Pièce du Moulin » reste encore à ce jour la zone de développement préférentielle dans le projet de PLU.

Néanmoins, la commune ne pouvant ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de cette zone au regard des objectifs du SDRIF, il est proposé de retenir une assiette foncière de faible emprise (5000 m²) sur le court terme, suffisamment dimensionnée en terme de faisabilité opérationnelle, aux fins de recevoir quelques constructions.

1.2.4 Encadrer l'urbanisation de l'écart bâti « Moulin à Vent »

Le développement de l'écart bâti « Moulin à Vent », situé à l'entrée du village, sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise au sol.

1.2.5 Respecter les capacités de traitement de la station d'épuration

L'objectif est d'adapter la croissance démographique et le développement urbain avec les capacités de traitement de la station d'épuration (200 EqH).

1.2.6 Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à asseoir l'ensemble des secteurs à urbaniser dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

1.3 Renforcer la centralité

Plus petite commune, par son poids démographique, du département, Châtignonville fait état d'équipements publics en adéquation avec sa taille. Néanmoins, au regard de ses aspirations démographiques, la commune cherche à améliorer ces équipements et les espaces publics.

1.3.1 Conforter le pôle d'équipements publics

La notion de centralité exercée par la présence de la mairie est à conforter. En ce sens, il est proposé d'étendre ce pôle mairie notamment pour dynamiser la vie locale.

1.3.2 Améliorer les espaces publics

La qualification des espaces publics étant une priorité, la Municipalité envisage d'améliorer l'accessibilité des trottoirs qui constituent l'armature originelle du village (trottoirs de la Grande Rue et voirie rue du Moulin). En complément, la Municipalité souhaite rendre accessible les équipements publics (mairie et église) aux personnes à mobilité réduite.

1.3.3 Créer une aire de jeux et de détente

Dans le jardin de la mairie, la Municipalité souhaite créer une aire de jeux et de détente. L'objectif est de compléter l'offre d'équipements publics, notamment pour satisfaire les besoins de jeunes ménages avec enfants susceptibles d'emménager sur la commune.

1.3.4 Compléter l'offre de stationnement

Si le stationnement aux abords de la mairie (parking) semble suffisant, la capacité de stationnement à proximité du cimetière s'avère inexistante. Dès lors, il est prévu d'aménager un parking pour répondre à ce besoin.

1.3.5 Ventiler la circulation automobile et conforter le rôle des liaisons douces dans les déplacements au sein de l'enveloppe bâtie

L'avènement de la zone à urbaniser (anciennement NAUH) amène le projet de PLU à entrevoir la desserte de la zone. La création d'une nouvelle voie est donc prévue pour desservir la zone sans pour autant la connecter à la Grande Rue. L'objectif est d'éviter ici le report de circulation automobile sur les voies les plus anciennes.

Ce nouveau quartier sera toutefois relié au reste du village par la création d'une liaison piétonne pour permettre aux nouveaux résidents d'accéder au village.

1.4 Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Ancrée dans un contexte rural, la commune de Châtignonville définit l'essentiel de son tissu économique à travers l'activité agricole. La Municipalité, à travers ce PADD, souhaite asseoir les conditions nécessaires au maintien de l'activité rural mais aussi au développement local du territoire.

1.4.1 Maintenir et diversifier l'activité agricole

Les caractéristiques de l'agriculture céréalière révèlent l'identité du paysage local. La présence d'exploitations agricoles doit ainsi être confortée et les terres cultivées réservées au maintien de l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre l'étalement urbain.

Les chemins ruraux identifiés sur le territoire communal permettant aux engins agricoles la desserte des sièges d'exploitation et des espaces de cultures doivent être maintenus et entretenus.

Par ailleurs, à l'image des initiatives de certains exploitants, le PLU doit afficher les possibilités de diversifications des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, location de salles pour séminaires, vente à la ferme...)

1.4.2 Rendre possible l'implantation d'activités de proximité

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

1.4.3 Poursuivre l'aménagement numérique

Le PADD cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré du bourg où se concentre la couverture par le haut débit.

1.5 Préserver le cadre de vie et l'environnement

Le caractère intimiste de la commune est un de ses atouts majeurs. Son développement relativement restreint a permis à la commune de préserver les espaces agricoles. Parallèlement, l'enveloppe bâtie du village présente des éléments patrimoniaux et naturels qui affirment l'identité de la commune. Cet équilibre demeure toujours un objectif probant pour la Municipalité. Par conséquent, le projet tend à préserver et protéger pleinement ces espaces dans ses orientations d'aménagement.

1.5.1 Reconnaître les bâtiments anciens et respecter le patrimoine bâti historique

Certains éléments architecturaux, remarquables ou non, définissent l'identité de la commune. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (corps de fermes, église, fronts de rues, murs...).

En complément, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, orientation, gabarit, hauteur...).

1.5.2 Protéger et mettre en valeur les mares

Les mares seront gérées à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter la qualité et la fragilité de la ressource hydrographique et des milieux qui lui sont associés.

1.5.3 Protéger les boisements

La rareté des boisements sur le territoire de Châtignonville rappelle la dimension agricole de la commune. Cependant, l'existence de ces remises ponctue les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces petits bosquets est essentielle pour la biodiversité et notamment la présence de l'avifaune.

1.5.4 Préserver les espaces verts et les jardins

Les espaces libres privés (fonds de jardins et cœur d'ilots) participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie.

La Municipalité de Châtignonville cherche donc limiter la constructibilité de ces espaces afin de mettre en avant, d'une part, leur fonction paysagère et d'autre part, leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

1.6 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Pour répondre à cet objectif, la Municipalité cherche à limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant et l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux ».

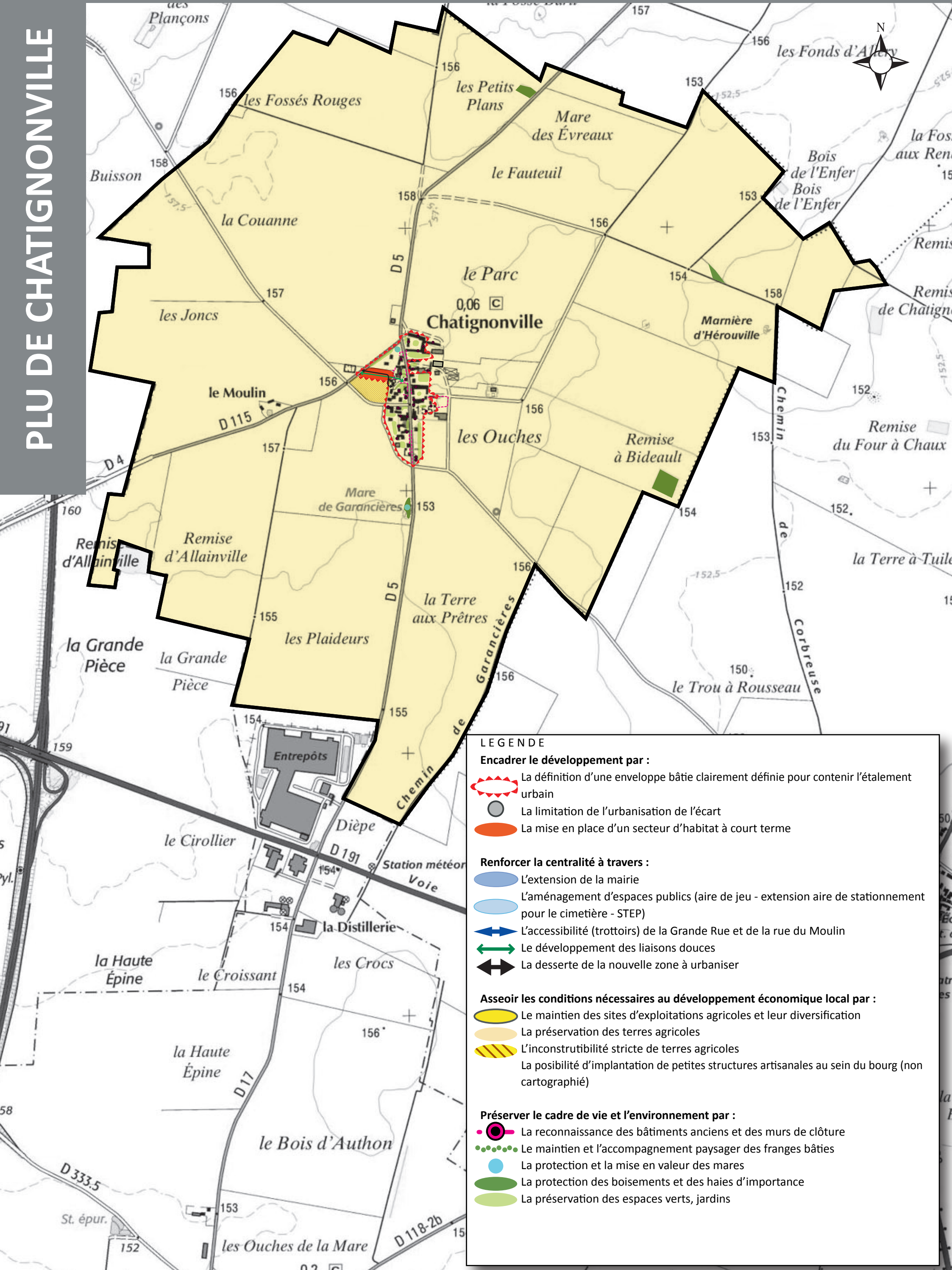
1.6.1 Limiter le mitage et la consommation d'espace

Les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité. L'essentiel des secteurs porteurs de développement est déjà inscrit dans l'enveloppe bâtie du village (espaces en creux, renouvellement ou réhabilitation). La zone à urbaniser est limitée à un secteur relativement peu fragile sur les plans paysager et environnemental.

En affichant ce principe limité d'extension urbaine (la zone à urbaniser fait état d'une emprise de 5000m²), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite toute consommation superflue d'espaces agricoles.

1.6.2 Opérer le développement uniquement sur le village

La Municipalité souhaite porter le développement à venir sur des secteurs identifiés exclusivement sur l'espace aggloméré, donc correctement desservis. A travers cette action, elle souhaite poursuivre sa politique d'aménagement en adoptant une gestion économe de l'espace, tout en cherchant à poursuivre une politique de densification (compacité et diversité des formes urbaines).



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- La limitation de l'urbanisation de l'écart
- La mise en place d'un secteur d'habitat à court terme

Renforcer la centralité à travers :

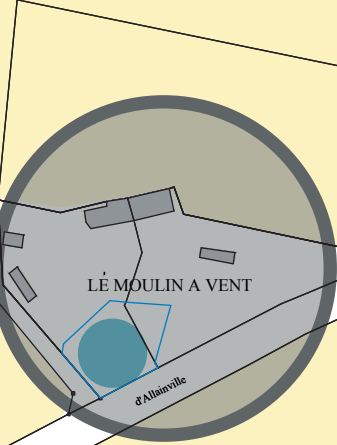
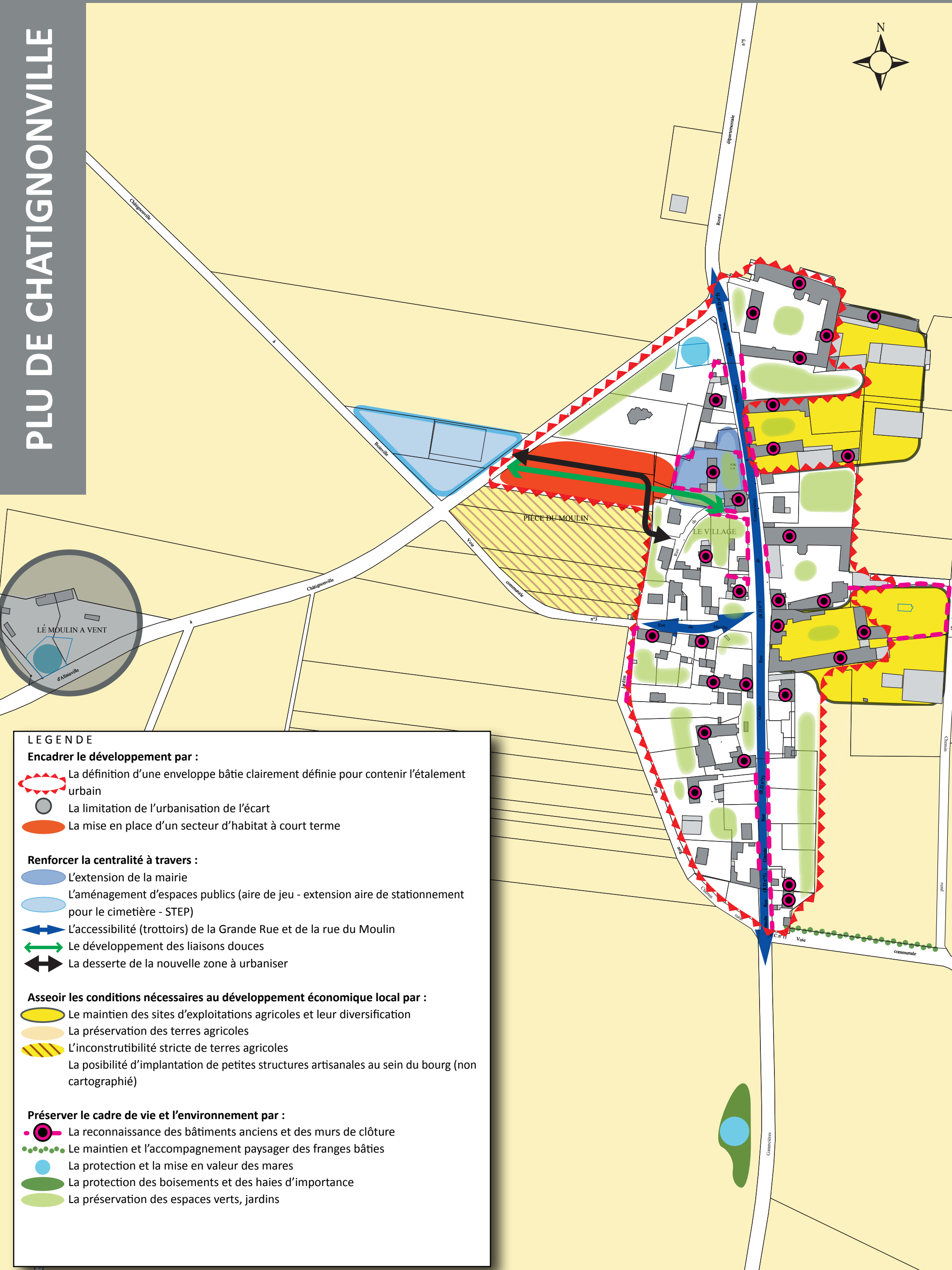
- L'extension de la mairie
- L'aménagement d'espaces publics (aire de jeu - extension aire de stationnement pour le cimetière - STEP)
- L'accessibilité (trottoirs) de la Grande Rue et de la rue du Moulin
- Le développement des liaisons douces
- La desserte de la nouvelle zone à urbaniser

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- Le maintien des sites d'exploitations agricoles et leur diversification
- La préservation des terres agricoles
- L'inconstructibilité stricte de terres agricoles
- La possibilité d'implantation de petites structures artisanales au sein du bourg (non cartographié)

Préserver le cadre de vie et l'environnement par :

- La reconnaissance des bâtiments anciens et des murs de clôture
- Le maintien et l'accompagnement paysager des franges bâties
- La protection et la mise en valeur des mares
- La protection des boisements et des haies d'importance
- La préservation des espaces verts, jardins



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- La limitation de l'urbanisation de l'écart
- La mise en place d'un secteur d'habitat à court terme

Renforcer la centralité à travers :

- L'extension de la mairie
- L'aménagement d'espaces publics (aire de jeu - extension aire de stationnement pour le cimetière - STEP)
- L'accessibilité (trottoirs) de la Grande Rue et de la rue du Moulin
- Le développement des liaisons douces
- La desserte de la nouvelle zone à urbaniser

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- Le maintien des sites d'exploitations agricoles et leur diversification
- La préservation des terres agricoles
- L'inconstructibilité stricte de terres agricoles
- La possibilité d'implantation de petites structures artisanales au sein du bourg (non cartographié)

Préserver le cadre de vie et l'environnement par :

- La reconnaissance des bâtiments anciens et des murs de clôture
- Le maintien et l'accompagnement paysager des franges bâties
- La protection et la mise en valeur des mares
- La protection des boisements et des haies d'importance
- La préservation des espaces verts, jardins