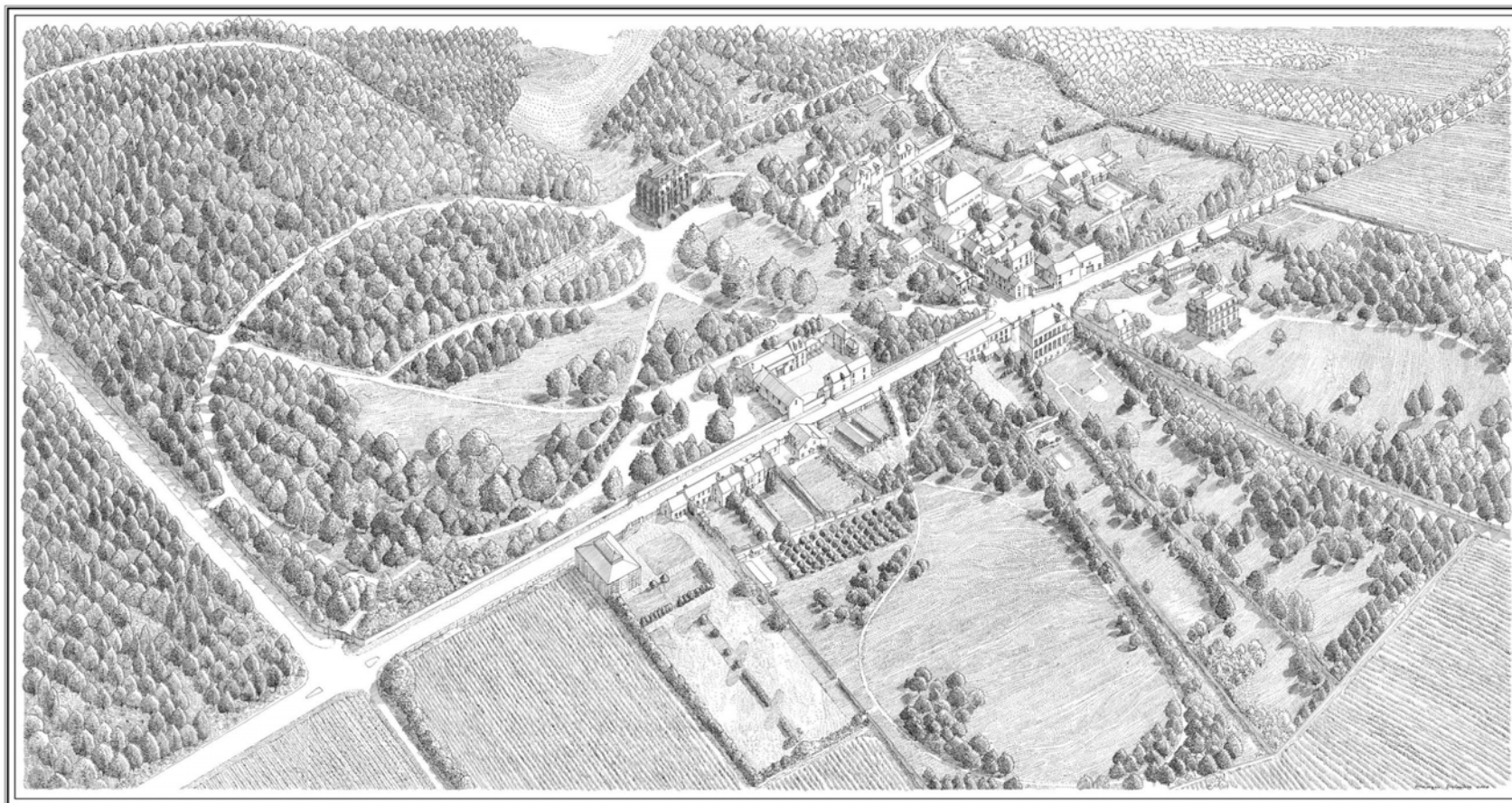


DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
Commune de Châtenay-en-France

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Le Village de Châtenay-en-France en l'an 2000

Arrêté par délibération du conseil municipal du : 7 mars 2007
Approuvé par délibération du conseil municipal du : 14 septembre 2007

LE PADD, UN CADRE DE COHERENCE ET DE REFERENCE DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une pièce obligatoire du PLU.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. (article R.123-3 du code de l'urbanisme).

Le PADD est l'expression du parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire au regard :

- d'un diagnostic territorial.
- du nécessaire maintien des équilibres entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat et la gestion économe de l'espace dans le respect des objectifs énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.
- d'un engagement politique sur le devenir et l'organisation de l'espace communal.

Article L110 Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-1 Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Expression du projet global, le PADD est le cadre de référence de la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune. Il revêt, par conséquent un rôle central dans le PLU : il est le cadre de cohérence interne au PLU. C'est en cohérence avec le contenu du PADD qu'est établie la règle d'urbanisme (graphique et écrite) (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un cadre de référence pour la gestion dans le temps du PLU. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques.

Tant que les remaniements du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD une procédure de modification du PLU ou de révision simplifiée pourra être engagée. Dans l'hypothèse où les évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD, une procédure de révision générale devra être entreprise (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

1 - UN PROJET DEFINI DANS LE RESPECT DU SITE CLASSE ET DES ORIENTATIONS DE LA CHARTE DU PNR

Une protection en zone naturelle s'impose pour les parties du territoire inscrites dans le site classé.

Un périmètre de développement du village dessiné par les limites du site.

Un espace agricole à préserver pour le maintien de l'activité, avec une possibilité d'édifier des bâtiments dans un secteur hors du site classé.



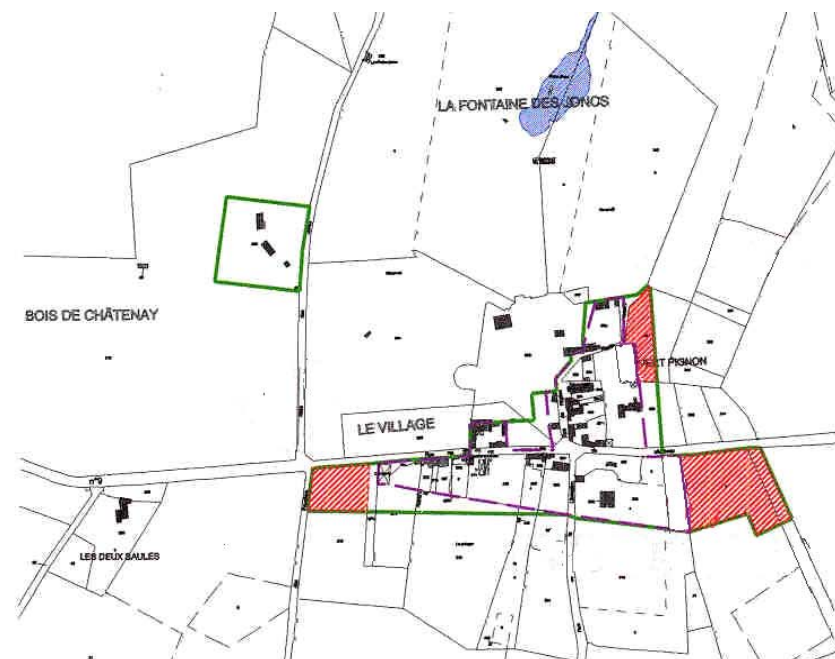
En dehors du site classé



Zone de constructions de l'ancien P.O.S.
(Zone UA)

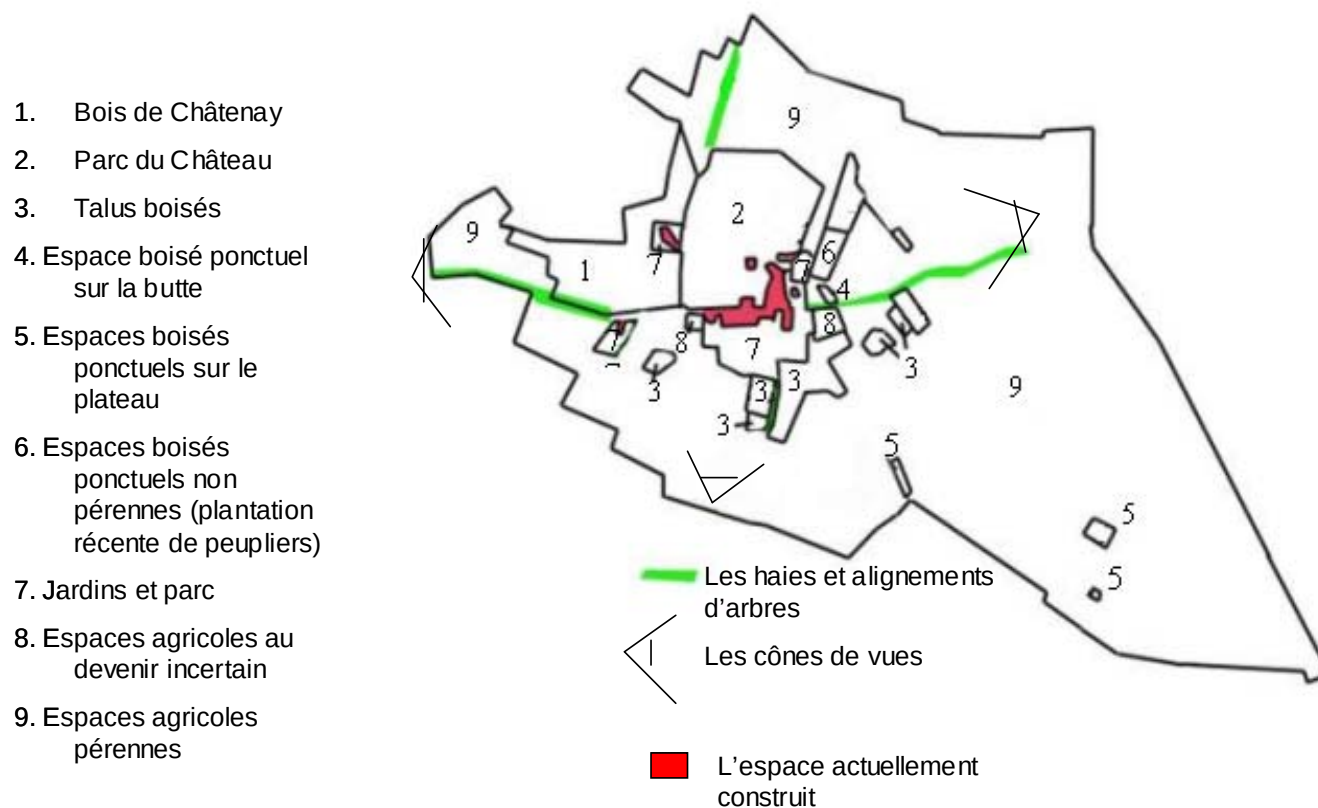


Terrains urbanisables disponibles
à l'extérieur du site classé



2. LES ORIENTATIONS POUR LES DIFFERENTS TYPES D'ESPACES NATURELS

Les milieux naturels



2.1. Espaces boisés

- **Orientations générales**

- Poursuivre une gestion durable visant à garantir la diversité biologique, la productivité, la capacité des forêts à satisfaire, actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique, écologique et sociale, sans causer de préjudice à d'autres écosystèmes.
- Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion courante, plus particulièrement pour les espaces forestiers à forte sensibilité paysagère.
- Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière bois par la promotion du bois en tant que ressource renouvelable
- Gérer l'accueil du public.

- **Orientations particulières**

Le bois de Châtenay

Ce bois constitué d'une chênaie-charmaie, chênaie, hêtraie-chênaie et de quelques peupliers doit faire l'objet :

- d'une préservation et mise en valeur du patrimoine naturel.
- d'une gestion durable visant à garantir la diversité biologique.

Le parc du Château de Châtenay

Ce parc composé d'une diversité biologique selon les milieux : Chênaie-charmaie, Chênaie, Hêtraie-Chênaie, Chênaie oligotrophe, Aulnaie-frênaie doit être restauré tout en garantissant :

- une préservation et mise en valeur du patrimoine naturel.
- une gestion durable visant à garantir la diversité biologique.
- une préservation des murs de la propriété.
- une préservation de la qualité paysagère et de l'intégrité du domaine.
- une prise en compte de l'appartenance de ce domaine à une entité historique et culturelle.
- un accompagnement de sa valorisation économique.

Les talus boisés

Il s'agit d'anciens prés plantés et espaces boisés. Ils sont aujourd'hui occupés par des taillis et arbres isolés. Il convient de les restaurer par :

- une préservation des vieux arbres fruitiers.
- une gestion durable visant à garantir la diversité biologique.
- une mise en valeur et préservation de la qualité paysagère.
- un maintien des haies champêtres entourant le biotope.

L'espace boisé ponctuel sur la butte de Châtenay

Espace boisé relativement ancien ponctuant la limite Est du village qui mérite :

- une préservation et mise en valeur du patrimoine naturel.
- une gestion durable visant à garantir la diversité biologique
- une préservation de la qualité paysagère concourant à l'identité de la commune par sa position en entrée de village

Les espaces boisés ponctuels sur le plateau

Bois et arbres isolés déjà présents en 1949. D'une manière générale, il s'agit de végétation adventice aux cultures qui peut devenir un boisement de type ormaie. Permettant de limiter le ruissellement, ces espaces doivent faire l'objet de :

- une gestion durable visant à garantir la diversité biologique.
- une conservation dans un but paysager de ces espaces boisés limités insérés dans un ensemble agricole.

Les espaces boisés ponctuels non pérennes (peupleraies)

Boisement : une seule strate d'arbres de haute tige ayant atteint leur maturité.

Il convient d'encourager la mise en place d'un couvert environnemental, de cultures énergétiques, ou la restitution de vergers, de hauteur limitée à 8mètres présentant un intérêt écologique et paysager et permettant de restituer les vues sur l'église.

Les jardins et parcs

Localisés en périphérie des espaces urbanisés, ils limitent le ruissellement et doivent être protégés et restaurés tout en garantissant :

- une préservation des vues sur les espaces agricoles et la plaine de France.
- une protection des murs de propriété.
- une préservation et mise en valeur du patrimoine naturel.

2.2. Espaces agricoles

- **Orientations générales**

- Maintenir les espaces agricoles et faciliter les conditions de l'activité.
- Encourager une agriculture gestionnaire des espaces et respectueuse de l'environnement.
- Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion des espaces et des équipements agricoles.
- Participer au maintien et à la valorisation des activités liées au cheval.
- Maintenir une agriculture performante et dynamique (qualité et diversité des produits, recherche de nouveaux débouchés).

- **Orientations particulières**

Les espaces agricoles au devenir incertain

Espaces agricoles de valeur agronomique moyenne, situés à proximité immédiate de l'espace actuellement urbanisé, inclus dans le site inscrit de la plaine de France.

Les espaces agricoles dont l'exploitation est viable.

Espaces agricoles de la plaine de France, localisés principalement sur des sols fertiles qui supposent :

- une préservation et création de haies champêtres.
- une réservation des cônes de vues.
- une préservation des alignements de tilleuls.
- une préservation des sites archéologiques et historiques.
- un maintien de l'activité agricole.
- un encouragement à une agriculture gestionnaire des espaces et respectueuse de l'environnement.
- une intégration d'une préoccupation paysagère dans la gestion des espaces et des équipements agricoles.
- un encouragement des activités liées au cheval.

3. LES ORIENTATIONS POUR LE VILLAGE

- **Orientations générales**

Les principes traditionnels de développement en Ile de France :

- fondent un urbanisme respectueux du site dont il épouse les formes.
- favorisent l'économie d'énergie en abritant les habitations des intempéries.
- économisent l'espace et protègent l'intimité par l'implantation en bordure de voie.

A l'heure où les terres se raréfient aux abords des villes, où l'énergie devient chère et rare, où la cohabitation dans les banlieues est de plus en plus difficile, ils sont étonnamment modernes et caractérisent probablement un véritable développement durable. Ils sont en outre moins onéreux à mettre en œuvre pour les deniers publics et privés que les formes contemporaines d'occupation de l'espace dans la banlieue pavillonnaire.

Le mode d'occupation du sol de la cour fermée des anciennes fermes convient bien aux développements nouveaux en raison de la protection qu'il offre contre les intempéries et les intrusions.

L'alternance des parties urbaines et des parcs de grandes demeures convient bien aux développements nouveaux en raison du fait qu'il permet de reconduire dans le temps un modèle constructif caractéristique de l'identité de la commune, tout en répondant à une demande moderne.

La double rangée de constructions accolées rue Honoré de Mirabeau est une curiosité urbaine et architecturale qui fait partie du code génétique local en caractérisant une partie de son paysage urbain de hauteur modeste. Elle doit être préservée.

La conception de la rue de l'église doit être protégée et renforcée pour son originalité historique inspirée par l'harmonie entre les différents composants de l'espace urbain.

- **Orientations particulières**

Aménagement des abords de l'église selon les principes du mouvement d'embellissement des villes.

Implantation et orientation des constructions par rapport aux voies, au relief, au soleil, aux vents dominants, aux constructions voisines selon les principes généraux en Ile de France et maintien des quatre particularités urbaines du site en vue de :

- la préservation de l'harmonie de l'espace bâti et du site.
- l'entretien et la rénovation du bâti ancien dans le respect du caractère architectural et urbanistique.
- l'intégration des projets de construction dans le site.

Préservation et valorisation des continuités de murs de pierre.

Développement d'activités économiques de type artisanal, touristique et commercial (activités non nuisantes).

Intégration d'une diversité dans l'habitat à l'échelle du village.

Attention particulière portée aux entrées de village.

Admission de l'innovation architecturale dans les grandes propriétés où elle est traditionnellement présente en petit nombre sous forme de bâti d'exception en rupture nette avec le système vernaculaire.

Exclusion de l'innovation architecturale dans le bâti vernaculaire existant au bénéfice du maintien de la typologie existante en raison de son charme, de son utilité et de la préservation dont elle a fait l'objet jusqu'ici.

Extension de la typologie existante aux développements urbains nécessaires, au vu des exemples peu convaincants que la liberté architecturale donne aujourd'hui, qui engendre en réalité un bâti pavillonnaire omniprésent, isolé dans sa parcelle, fait de pastiche généralisé de maisons anciennes sans la simplicité des modèles d'origine ni leur heureuse implantation.

Dispositions permettant le maintien et la restauration du bâti vernaculaire accompagnée ou non de démolitions, afin de préserver l'harmonie liant les constructions les unes aux autres et au site.

Le modèle architectural imposé à retenir est non un pastiche du système ancien mais le respect de sa typologie, ce qui garantit son harmonie avec le site, sa simplicité et donne des possibilités d'innovation architecturale sur des parcelles identifiées avec soin.