

Commune de  
**Châteaufort**

Département des Yvelines

19, place Saint-Christophe - 78117 Châteaufort - Tel : 01 39 56 76 76 - accueil@mairie-chateaufort78.fr

## Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

# 3.a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 14 avril 2008
- ▶ Arrêt du projet le 3 juillet 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 3 juillet 2013

arrétant  
le plan local d'urbanisme de  
la commune de Châteaufort  
Le Maire,

PHASE :

**Arrêt**

# SOMMAIRE

<b>PREALABLE</b>	<b>page 2</b>
<b>1. CONCILIER LOCAL ET GLOBAL</b>	<b>page 4</b>
<b>2. PRÉSERVER UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>page 5</b>
<b>3. HABITER ET PARTAGER LE TERRITOIRE</b>	<b>page 6</b>
<b>4. RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE A L'ECHELLE LOCALE.</b>	<b>page 8</b>
<b>5. AGIR EN FAVEUR D'UN CADRE URBAIN DE QUALITE</b>	<b>page 9</b>
<b>6. FAVORISER ET SECURISER LA MOBILITE</b>	<b>page 11</b>
<b>7. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b>	<b>page 12</b>
<b>8. PLAN DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – LA COMMUNE</b>	<b>page 13</b>
<b>9. PLAN DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – LE VILLAGE</b>	<b>page 14</b>

## 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 Châteaufort 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. CONCILIER LOCAL ET GLOBAL**

### **LE CONTEXTE**

La commune de Châteaufort se situe à la convergence de plusieurs enjeux territoriaux alors qu'elle procède à la révision de son Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

En premier lieu, elle se voit concernée sur la partie Nord de son territoire par les réflexions engagées dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National sur le plateau de Saclay.

En second lieu, adhérente au Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse, elle s'inscrit dans une politique d'aménagement globale et rigoureuse d'un territoire à forte teneur patrimoniale.

En troisième lieu, elle va devoir suivre les grandes lignes de conduite d'un schéma directeur régional (SDRIF). Ce document, en voie d'approbation, va induire inévitablement des choix dans certains domaines majeurs comme le transport et l'habitat.

Ainsi, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune est amenée à prendre en considération une réalité territoriale supra-communale et suivre des principes d'aménagement et de développement dépassant le simple cadre local.

### **LES ACTIONS MISES EN OEUVRE**

- Concourir à l'attractivité, au rayonnement et au développement économique du bassin de vie, du département, de la région dans un contexte national, voire européen
- Réduire les inégalités sociales et territoriales dans une logique de solidarité
- Protéger, préserver et valoriser l'environnement
- Garantir un cadre de vie harmonieux

## 2. PRÉSERVER UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

### LE CONTEXTE

Châteaufort a préservé jusqu'à présent un environnement de très grande qualité malgré une pression urbaine sans cesse croissante. La conservation de cet héritage constitue pour la Municipalité un objectif prioritaire, qui doit lui-même trouver son expression par le biais d'un équilibre, d'une harmonie entre les espaces naturels et les espaces bâtis.

### LES ACTIONS MISES EN OEUVRE

#### - Concilier développement et qualité patrimoniale :

L'attrait de la commune et le respect du territoire impliquent la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine local. Les élus souhaitent favoriser la mise en place de mesures permettant une mise en valeur des éléments du patrimoine naturel et bâti. Toute forme de développement sera ainsi déclinée en fonction de ce principe.

- **Prendre en compte les risques naturels** : de par sa topographie et sa géologie, Châteaufort présente plusieurs risques naturels. Il convient donc d'appliquer strictement la réglementation en vigueur afin de limiter la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. Dans ce contexte, toute forme de nouvelle urbanisation sera évitée sur les coteaux afin de limiter tout phénomène d'érosion. Le fond de la vallée sera protégé au regard du caractère d'inondabilité.

- **Assurer une mise en valeur des milieux naturels**: les espaces naturels (boisements, zones humides...) garantissent le cadre de vie de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite ainsi toute consommation superflue d'espaces naturels et préserve ces derniers. De fait, la vallée, le plateau et les boisements sont majoritairement protégés. Par la conservation des espaces boisés et des espaces naturels ouverts, la Municipalité cherche à « sanctuariser » la trame « verte » locale.



- **Limiter les sources de nuisances**. La Municipalité se fixe comme objectif de prendre en compte les nuisances sonores, source de pollution de plus en plus importante. En effet, une partie de l'aérodrome de Toussus-le-Noble couvre la partie nord-est du territoire castelfortain. Dès lors, des mesures relatives à l'isolation phonique des constructions devront être prises en fonction des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.).

Par ailleurs, le classement en voie bruyante de la RD36 amène la création d'espaces paysagers pour limiter l'impact sonore de la route départementale sur les constructions sises à proximité.

### 3. HABITER ET PARTAGER LE TERRITOIRE

#### LE CONTEXTE

Dans sa volonté de développement, la Municipalité cherche à maintenir et à renforcer le caractère identitaire de la commune. En effet, Châteaufort se distingue par un environnement à la fois rural et champêtre au sein d'un contexte urbain. Cette réalité s'apprécie à travers, d'une part, l'organisation des composantes typologiques du village (habitat, commerces, services), et d'autre part, les caractéristiques de sa population éminemment résidentielle.

En 2013, on estime la population de la commune de Châteaufort à 1 429 habitants, contre 1 452 habitants en 1999.

Aujourd'hui, la commune escompte renouer avec une croissance et attirer quelques nouveaux habitants.

Le développement envisagé doit toutefois être conduit par la maîtrise d'une politique fondée à la fois sur le renouvellement urbain et une extension mesurée des zones bâties, en parfait accord avec la capacité d'accueil des équipements existants.

Cette politique doit permettre à la commune de remplir ses objectifs de croissance dans une logique de développement durable.

#### LES ACTIONS MISES EN OEUVRE

- **Fixer le rythme d'un développement pour une croissance démographique mesurée** : l'idée maîtresse de la Municipalité étant de ne pas dépasser le seuil des 2000 habitants sur le long terme.

L'objectif est surtout de permettre une arrivée très progressive des populations nouvelles pour leur assurer une intégration optimale à la vie locale.

- **Contenir le développement des écarts.**

Pour la plupart, les écarts urbanisés sont récents. Cependant, ils sont générateurs de coûts d'équipements pour la collectivité et favorisent les déplacements motorisés. Par conséquent, la Municipalité cherche à contenir le développement de ces écarts en limitant la réalisation de nouvelles constructions.

Cette politique limitera la consommation d'espace encore libre et préservera la qualité environnementale du site.

- **Privilégier l'offre résidentielle à partir, et en continuité des espaces bâtis du village.**

Pour l'exemple, la diversification du site de la ferme de la Grange permettra d'offrir une nouvelle offre de fonctions urbaines

L'habitat, l'hôtellerie et le tertiaire côtoieront ainsi une activité agricole « urbaine » (activités équestres, maraichages, vergers,...) en lien direct à la fois avec le cœur du village doté des équipements structurants et l'espace agricole avoisinant.

- **Opérer le développement par le renouvellement du tissu urbain existant** à l'exemple des réflexions en cours sur l'opération cœur de village (site de la Poste).



- **Inciter à la production de logements pour les jeunes ménages.**

La tension sur le marché de l'immobilier local conduit à des prix de vente et de location des logements qui ne permettent plus aux jeunes ménages de pouvoir se loger sur la commune au début de leur parcours résidentiel,. Cette situation risque à terme d'engendrer un déséquilibre générationnel.

- **Favoriser le développement de programmes proposant des logements adaptés aux ménages les plus modestes.**

Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment, les ménages les plus modestes ne parviennent plus à se loger sur la commune, et c'est tout un pan de la population locale qui manque à la dynamique communale.

La Municipalité souhaite conserver et encourager cette mixité de la population, qui participe à sa richesse, en facilitant la réalisation de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes.





## 4. RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE A L'ECHELLE LOCALE.

### LE CONTEXTE

Châteaufort tend à conforter son statut de commune «résidentielle». En effet, elle présente un déficit d'emploi par rapport au nombre de logements. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations quotidiennes vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. Pour pallier cette image, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables corrobore la volonté de la Municipalité qui se définit par le maintien et le développement des activités économiques.

### LES ACTIONS MISES EN OEUVRE

- **Soutenir le commerce de proximité** : afin de renforcer la vitalité du centre bourg, mais aussi pour limiter les déplacements, l'objectif principal est le maintien et le développement du commerce de détail et de proximité (commerces et restaurants).

- **Entretien l'activité économique locale** : Châteaufort souhaite mettre en place des mesures afin de pérenniser le dynamisme de la zone artisanale des Dix Toises et du tissu économique local. Elle souhaite, entre autres, accompagner la création d'une nouvelle offre hôtelière sur le terrain aujourd'hui libre de toute occupation situé en limite nord du quartier de la Perruche et en abord de la Rd 36.



## 5. AGIR EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

### LE CONTEXTE

Châteaufort a connu une croissance soutenue depuis les trois dernières décennies consécutivement à l'extension des zones urbanisées. Cette croissance n'est pas sans conséquence sur les équipements et sur les espaces collectifs. Bien que la commune dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel ou sportif, le développement harmonieux du territoire nécessite quelques améliorations visant à pallier les déficits identifiés et à anticiper les besoins à venir.

### LES ACTIONS MISES EN OEUVRE

- **Centre du village**: pour valoriser le dynamisme de son centre, Châteaufort se doit de mettre en place des mesures pour améliorer l'espace public.

- **Plateau sportif** : au centre du quartier de la Perruche, le plateau sportif joue un rôle important dans la vie locale. La Municipalité cherche à renforcer cette fonction par l'amélioration de l'équipement.

- **Terrain de jeux, route de Chevreuse** : dans la même logique que l'action attendue sur le plateau sportif, cet espace à vocation récréative doit être mis en valeur.

- **Mettre en valeur les potentialités culturelles des espaces paysagers patrimoniaux**. Riche de son patrimoine monumental (Château du Gavois, domaine d'Ors, château de la Geneste), la commune cherche à adopter une politique volontariste de développement fondée sur la qualité de ces différents sites.

- **Poursuivre le développement des infrastructures numériques** en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré où se concentre la couverture par le haut débit et le hub de raccordement des abonnés pour offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques, mais aussi en autorisant l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.



- **Créer des jardins de proximité** : parce qu'ils sont vecteurs de convivialité, de solidarité et respectueux de l'environnement, les jardins familiaux favorisent la vie locale. La Municipalité souhaite ainsi développer ce type d'aménagement sur le territoire communal. Le terrain situé en limite nord du quartier de la Perruche pourra être aménagé en ce sens.



- **Inciter au maintien des espaces plantés dans les parcelles privées** : l'aménagement paysager des espaces libres privés (espaces communs des ensembles collectifs, jardins des quartiers pavillonnaires) participe également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie.

La Municipalité souhaite dès lors limiter la constructibilité des espaces libres privés structurants sur un plan paysager. Par ailleurs, ces espaces plantés contribuent à la protection de la Mérantaise en tant que « zone tampon » entre les secteurs urbanisés (Chemin de la Folie, rue d'Ors) et la vallée.



## 6. FAVORISER ET SECURISER LA MOBILITE

### LE CONTEXTE

La mobilité est une composante essentielle pour le bon fonctionnement de la commune. Essentiellement structurée autour des routes départementales RD 36 et RD 938 et d'une offre de transports en commun, la mobilité définit pour partie l'attractivité du territoire. Les enjeux relatifs à la mobilité prennent toute leur importance puisqu'à peine un actif castelfortain sur dix exerce sa profession sur le territoire de communal.

De plus, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Châteaufort cherche à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilité dites « durables ». L'effet attendu est d'améliorer le cadre de vie, de renforcer la sécurité urbaine. Pour cela, il devient nécessaire de donner plus de place aux circulations douces (piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes).

### LES ACTIONS MISES EN OEUVRE

- **Sécuriser certains carrefours** considérés comme sensibles pour faciliter les déplacements de l'ensemble des différents usagers.

A l'échelle du territoire, certains de ces carrefours marquent les « entrées de ville ». La Municipalité souhaite engager et poursuivre des actions visant à améliorer leur organisation et leur sécurisation.

- **Multiplier les possibilités de déplacements altermodaux** à l'échelle communale et intercommunale pour apaiser le trafic automobile. La réalisation de pénétrantes cyclables devrait permettre au territoire de se « greffer » au réseau cyclable francilien dont la section la plus proche est la piste cyclable Saclay-Trappes, en cours de bouclage. Par ailleurs, la mise en place de principes de cheminements piétons permettra d'assurer la continuité du maillage de circulations douces reliant les espaces naturels, le centre et les équipements.





## 7. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### LE CONTEXTE

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.

Depuis 2002, et jusqu'en 2012, 17 600m<sup>2</sup> de terres agricoles et naturelles ont été artificialisées pour satisfaire des besoins liés aux logements (15 200m<sup>2</sup>), mais aussi d'équipements.

### LES ACTIONS MISES EN OEUVRE

- **Contenir l'étalement urbain** en encourageant une optimisation des espaces bâtis dans une logique d'économie de l'espace.

Ainsi, au nord, les prairies marquent de façon claire la limite absolue de l'espace aggloméré au regard de l'espace agricole. Au sud, à l'ouest et à l'est la présence des espaces naturels de la vallée et des coteaux marquent également la limite de l'espace aggloméré.

- **Préserver l'activité agricole** : le territoire communal se déploie entre la vallée de la Mérantaise et le plateau de Saclay. Les empreintes de l'agriculture s'inscrivent dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine local. Sur le plan économique, la valeur agronomique de ces terres est reconnue. Dès lors, le plateau est réservé exclusivement au maintien de l'activité agricole.



- **Favoriser la diversification des formes urbaines** et tendre à la production de constructions plus compactes (habitat groupé, petits collectifs...).



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUFORT



## LEGENDE

Prendre en compte le périmètre de l'Opération d'Intérêt National

### Environnement & Patrimoine

- Protéger le coteau boisé
- Préserver les espaces naturels en vallée et sur coteaux
- Garantir le maintien ou la création d'espaces paysagers ouverts (parcs, jardins, maraîchages)
- Epauler l'espace aggloméré par l'aménagement d'espaces paysagers
- Maintenir les espaces paysagers du golf
- Considérer les nuisances issues de l'aérodrome
- Encadrer la mise en valeur du bâti ancien du village
- Autoriser une extension mesurée du château du Gavois
- Mettre en valeur le potentiel culturel des espaces patrimoniaux
- Prendre en considération le relief dans les politiques d'aménagement

### Habitat

- Contenir l'étalement urbain
- Contenir les écarts
- Promouvoir le renouvellement urbain
- Accompagner à des fins résidentielles et culturelles la mutation de la ferme de la Grange
- Maintenir la constructibilité des secteurs bâtis

### Activités

- Garantir la vocation agricole du territoire
- Développer des zones destinées aux activités économiques
- Pérenniser la vocation artisanale de la zone d'activités des Dix Toises
- Développer une offre résidentielle diversifiée à court, moyen et long termes

### Equipements

- Assurer la pérennité et développer des équipements à vocation collective
- Requalifier les espaces publics du centre-bourg

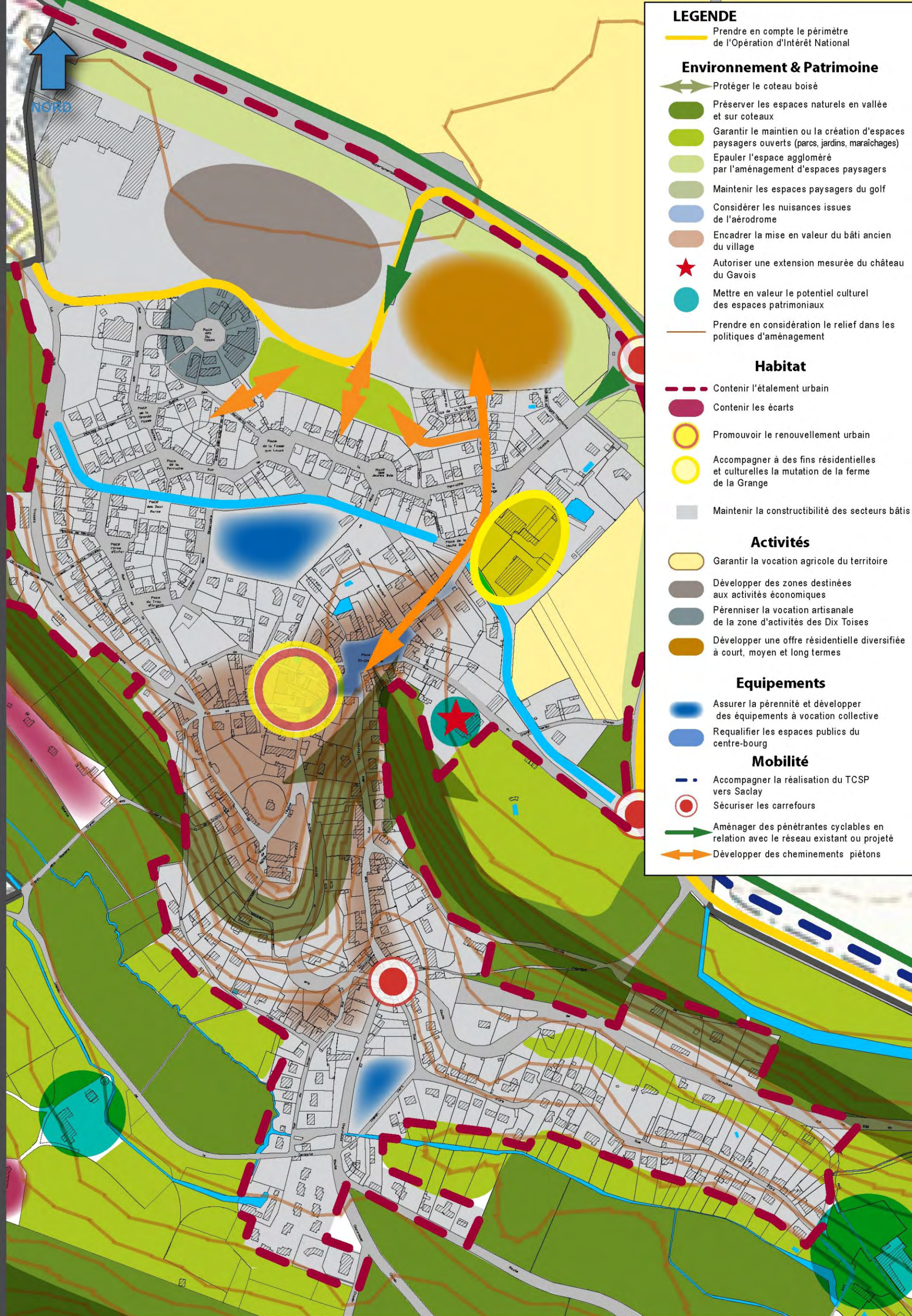
### Mobilité

- Accompagner la réalisation du TCSP vers Saclay
- Sécuriser les carrefours
- Aménager des pénétrantes cyclables en relation avec le réseau existant ou projeté
- Développer des cheminements piétons





# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUFORT



## LEGENDE

Prendre en compte le périmètre de l'Opération d'Intérêt National

### Environnement & Patrimoine

- Protéger le coteau boisé
- Préserver les espaces naturels en vallée et sur coteaux
- Garantir le maintien ou la création d'espaces paysagers ouverts (parcs, jardins, maraîchages)
- Epauler l'espace aggloméré par l'aménagement d'espaces paysagers
- Maintenir les espaces paysagers du golf
- Considérer les nuisances issues de l'aérodrome
- Encadrer la mise en valeur du bâti ancien du village
- Autoriser une extension mesurée du château du Gavois
- Mettre en valeur le potentiel culturel des espaces patrimoniaux
- Prendre en considération le relief dans les politiques d'aménagement

### Habitat

- Contenir l'étalement urbain
- Contenir les écarts
- Promouvoir le renouvellement urbain
- Accompagner à des fins résidentielles et culturelles la mutation de la ferme de la Grange
- Maintenir la constructibilité des secteurs bâtis

### Activités

- Garantir la vocation agricole du territoire
- Développer des zones destinées aux activités économiques
- Pérenniser la vocation artisanale de la zone d'activités des Dix Toises
- Développer une offre résidentielle diversifiée à court, moyen et long termes

### Equipements

- Assurer la pérennité et développer des équipements à vocation collective
- Requalifier les espaces publics du centre-bourg

### Mobilité

- Accompagner la réalisation du TCSP vers Saclay
- Sécuriser les carrefours
- Aménager des pénétrantes cyclables en relation avec le réseau existant ou projeté
- Développer des cheminements piétons