

# Plan Local d'Urbanisme Châteaufort



## Modification N°1 du PLU

### 2. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la DCM du 19 septembre 2019  
Approuvant la modification N° 1 du PLU

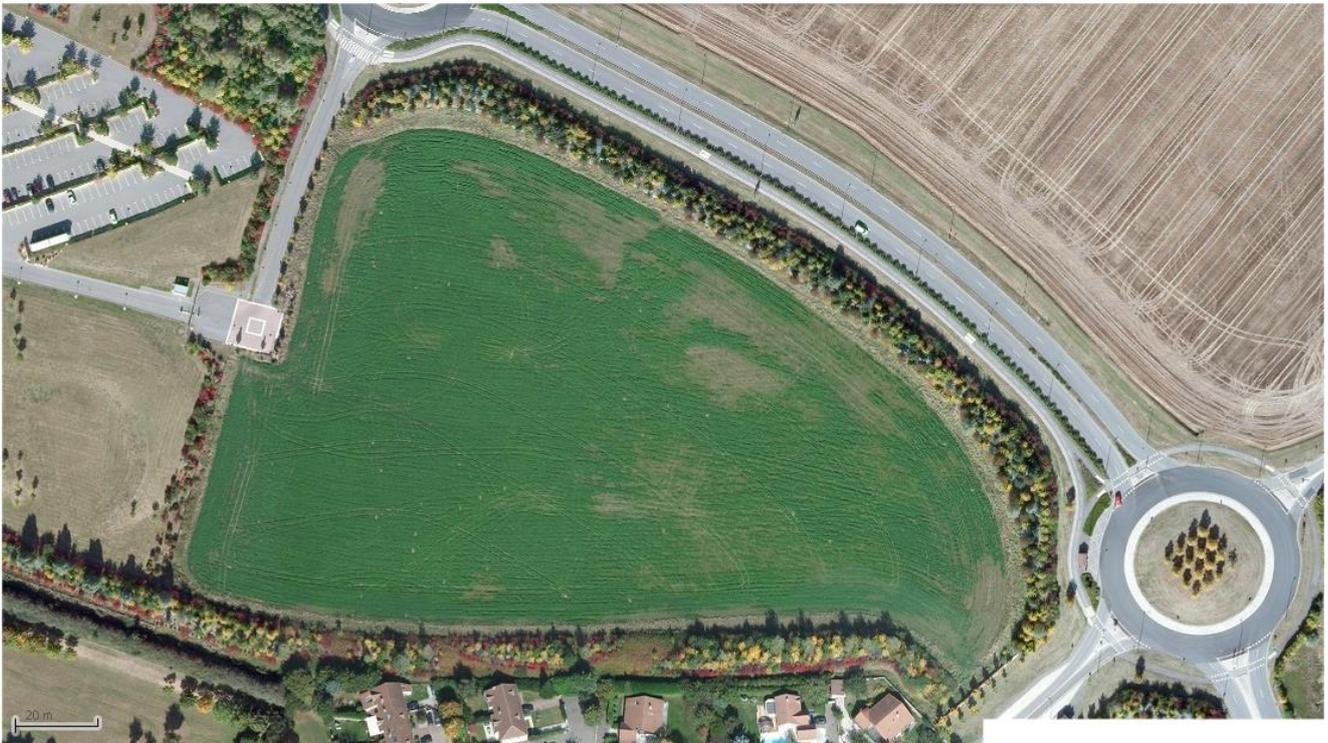
# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci comportent des principes d'aménagement visant à aménager certains secteurs. Elles prévoient des actions à mettre en œuvre, notamment pour permettre d'assurer le complément et le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques urbaines attendues sur le site.

## **Sommaire**

- A. Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser sur le secteur des Jeunes Bois (1AU)
- B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la ferme de la Grange

## **Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser du secteur des Jeunes Bois (1AU)**



Le secteur à aménager par cette orientation d'aménagement et de programmation correspond à l'unique secteur d'extension prévu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Châteaufort.

Préalablement inscrit en zone 2NA dans le précédent document d'urbanisme (POS), ce secteur est dorénavant inscrit en zones à urbaniser à court-moyen terme (1AU). Cette zone demeure la seule zone foncière à aménager sur une emprise de 4.5 hectares, considérant que 3,5 hectares sont destinés à accueillir un programme mixte (activité, commerces, services, équipement hôtelier et CINASPIC) et un programme résidentiel sur une emprise d'1 hectare au Sud.

## **1. Atouts et contraintes du site**

Le secteur à aménager du site des Jeunes Bois prolonge le tissu urbain existant entre la route départementale 36 et la rue de Toussus qui fait figure d'entrée de ville.

Dans ce contexte, et afin de garantir la qualité de ce nouveau quartier en abord de cette voie structurante, un espace non aedificandi est arrêté sur une emprise de 35 mètres comptés à partir de l'axe de la route. L'urbanisation prendra ainsi corps uniquement au-delà de cet espace laissé libre de toute occupation.

Le choix de cette emprise de 35 mètres apparaît comme raisonné au regard de la volonté d'optimisation de ce vaste terrain du site des Jeunes Bois, considéré comme une des dernières opportunités foncières disponibles du territoire communal pour l'accueil d'une nouvelle population.

Le choix de cette emprise de 35 mètres fait écho à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif au renforcement de la protection de l'environnement.

*Le principe de ce dispositif « étant d'interdire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation les constructions ou installations à moins que le plan local d'urbanisme fixe des règles d'implantation différentes en fonction de spécificités locales, et que ces règles soient compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages ».*

Au travers de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, le choix de cette emprise et des modalités de paysagement et d'occupation des sols qui en découlent permettent de garantir une juste qualification paysagère de cette entrée de ville.

Le secteur des Jeunes Bois se positionne entre le quartier résidentiel de « la Perruche » et les zones d'activités de Châteaufort (site SAFRAN et ZA des Dix Toises). Si ce secteur présente des destinations spécifiques (résidentiel / activités) l'aménagement se veut vecteur de mixité urbaine puisqu'il est attendu la réalisation d'équipements hôteliers et de restauration, d'activités, de logements diversifiés, de commerces et de services à la population et éventuellement des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

La position au regard de la desserte locale existante et future (TCSP et ligne GPE), mais aussi la proximité du centre du village, confère à ce secteur un atout indéniable pour l'accueil d'une nouvelle population.

## **2. Enjeux et objectifs de l'aménagement**

L'enjeu est territorial et doit permettre d'engager un travail de composition urbaine et paysagère et plus largement de « couture » avec les différents quartiers constitués, permettant à terme de constituer une façade urbaine et qualitative. Il est aussi social car il doit permettre l'accueil d'une population diversifiée.

L'objectif est de faire de la RD 36 une nouvelle ossature urbaine permettant de desservir un nouveau quartier sur lequel se greffera une partie importante des nouveaux projets castelfortains et promouvoir la réalisation d'un programme fondé sur la mixité urbaine et sociale.

De la sorte, cette zone doit faire l'objet d'aménagements d'espaces collectifs non dédiés strictement à l'automobile.

## **Principes d'aménagement**

### - Phasage

L'essentiel de l'urbanisation du secteur des Jeunes Bois se déroulera sur la prochaine décennie.

### - Formes urbaines

Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée quant à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant, en donnant la possibilité de développer une architecture contemporaine de qualité et en incitant à l'utilisation de matériaux durables.

La compacité des formes urbaines sera favorisée (constructions groupées, petits collectifs). Les hauteurs ne dépasseront pas RDC+2 + combles aménageables ou RDC+2+étage d'attique.

### - Accès et desserte

L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la route départementale 36 (giratoire). L'objectif est de ne pas créer de report automobile sur le centre-bourg. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.

### - Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### - Hauteur de constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

### - Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, tendant vers un habitat passif et un éclairage naturel optimal.

### - Stationnement

- L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations. La mutualisation de ce stationnement peut être envisagée sur le domaine public.
- L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

### - Liaisons douces (hors trottoirs)

Des circulations douces devront être aménagées. Elles auront une largeur minimale de 2m dégagé de tout obstacle.

Pour garantir la greffe urbaine entre le secteur à aménager et le quartier de la Perruche (plus généralement au centre du village), une circulation piétonne doit être aménagée à partir du Clos de la Grange. Cette circulation douce sera associée à un espace végétalisé de part et d'autre.

- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

- Espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

- Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée quant au traitement paysager des interfaces avec l'espace non aedificandi au nord et le quartier de « la Perruche » au sud. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.

Les espèces végétales plantées seront favorables à la biodiversité, avec une priorité donnée aux espèces locales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics, dans leur conception (éviter leur surdimensionnement) et dans le choix des matériaux utilisés ; les aménagements de la voirie permettront d'assurer un partage entre les modes de circulation et les usages, notamment par l'intégration maîtrisée de la voiture dans le quartier et une part importante réservée aux circulations douces ; il devra notamment être prévu un mail piéton/vélo traversant vers le quartier de la Perruche.

### **3. Programmation**

Echéance : L'essentiel de l'urbanisation du secteur des Jeunes Bois se déroulera sur la prochaine décennie.

## Programmation :

L'OAP couvre une superficie d'environ 4,5 hectares considérant que :

- Un premier secteur au contact du quartier de « la perruche » d'une superficie d'1 ha sera voué à accueillir un ensemble principalement résidentiel d'environ 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher représentant 65 logements maximum dont 25% de logements sociaux en PLS. Afin de limiter l'impact sur le paysage bâti environnant, il sera privilégié une volumétrie limitée des constructions ne dépassant pas R+2+C. Au moins 9 maisons individuelles seront réalisées et les logements de collectifs seront répartis en 2 bâtiments minimum.
- Un second secteur plus au nord, d'une superficie de 3,5 ha sera principalement voué à accueillir un programme économique mixte à vocation d'activités, de commerces et d'équipements hôteliers et restauration en vitrine le long de la RD36.

Un programme mixte activités et/ou constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, et/ou résidences hôtelières, assurera la transition avec le secteur résidentiel au sud.

Le programme global prévoit environ 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

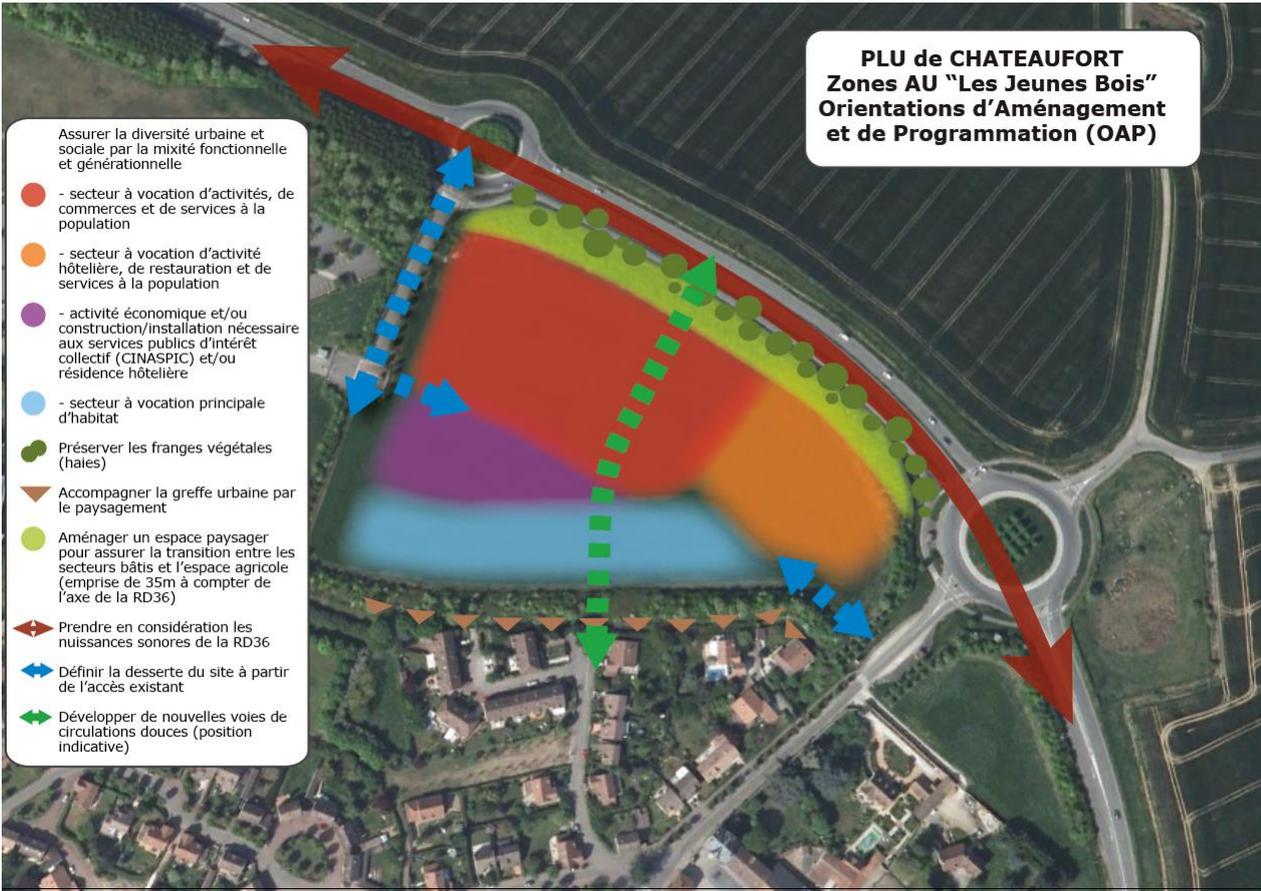
Le programme global de l'OAP correspond à 23 000 m<sup>2</sup> SDP environ.

## Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements et bâtiments qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement et de programmation devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**PLU de CHATEAUFORT  
Zones AU "Les Jeunes Bois"  
Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)**

- Assurer la diversité urbaine et sociale par la mixité fonctionnelle et générationnelle
- - secteur à vocation d'activités, de commerces et de services à la population
- - secteur à vocation d'activité hôtelière, de restauration et de services à la population
- - activité économique et/ou construction/installation nécessaire aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC) et/ou résidence hôtelière
- - secteur à vocation principale d'habitat
- Préserver les franges végétales (haies)
- ▲ Accompagner la greffe urbaine par le paysagement
- Aménager un espace paysager pour assurer la transition entre les secteurs bâtis et l'espace agricole (emprise de 35m à compter de l'axe de la RD36)
- ◆ Prendre en considération les nuisances sonores de la RD36
- ◆ Définir la desserte du site à partir de l'accès existant
- ◆ Développer de nouvelles voies de circulations douces (position indicative)



## **Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de « la ferme de la Grange »**

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un site révélant l'identité agricole de la commune, notamment à travers son patrimoine bâti. Le changement d'affectation de la ferme de la Grange doit s'opérer dans le respect de l'histoire et la valeur patrimoniale des constructions les plus emblématiques. Bien qu'inscrite en zone agricole dans le plan de parc du Parc Naturel Régional de Chevreuse, la Ferme de la Grange ne présente plus aucun signe d'activité agricole.

### **1. Atouts et contraintes du site**

Tant au niveau local qu'au niveau supra communal, le site de la Ferme de la Grange est un carrefour. Cette position stratégique se matérialise dans l'espace à travers la proximité de la route départementale 36 (transversale francilienne) mais aussi au regard de sa position en entrée de ville.

Le site présente des éléments bâtis de grande qualité et de bonne facture typique de la région.

Inversement, la présence d'éléments moins prestigieux (anciens hangars, éléments en tôle...) « fustige » le caractère des lieux.



## **2. Enjeux et objectifs de l'aménagement**

L'objectif est de requalifier ce site de façon globale pour éviter toute fragmentation patrimoniale.

Cet aménagement doit porter un projet équilibré et adapté visant à :

- respecter et préserver l'ensemble de la ferme (bâtiments et cour) et plus particulièrement la qualité architecturale et les gabarits des bâtiments organisés autour de la cour
- concevoir un nouveau plan de composition aux fins de permettre une évolution modérée en fonction de ces paramètres historiques et patrimoniaux,
- conserver et ouvrir la cour de la ferme à un usage collectif et d'intérêt général,
- respecter l'identité agricole du lieu en assurant une préservation en espace non aedificandi des terrains situés les plus au sud du site et en créant des « relations » avec les terres agricoles avoisinantes.
- protéger les mares et les espaces naturels existants sur le site et renforcer si possible leur potentiel écologique

## **3. Conditions de réalisation**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

## **4. Principes d'aménagement**

### Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements de petits volumes garantissant la mixité sociale et générationnelle (accession à la propriété, logements aidés, séniors) tout en offrant une mixité urbaine (logements / services).

L'aménagement doit préserver l'agencement des bâtiments formant un U autour de la cour. Le même principe d'organisation autour d'une cour doit être établi lors de la construction de nouveaux bâtiments. En effet, ce site constitue un premier plan remarquable pour le village de Châteaufort et de surcroît participe à son identité rurale.

En vue de leur réhabilitation, l'intégrité des anciennes étables, des granges, des pigeonniers – porches et des murs de clôtures devra être assurée.

### Accès et desserte

L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de Toussus.

### Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront

aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Hauteur de constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

- Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

- Stationnement

L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

- Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons devront être aménagées, et plus particulièrement pour créer une jonction avec la promenade de la Rigole. Elles auront une largeur minimale de 2m dégagé de tout obstacle et seront intégrés dans une bande planté d'une largeur minimum de 4 mètres.

- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

- Traitement paysager

La cour de ferme devra conserver son caractère patrimonial par une unité de surface par le choix d'un revêtement ou de plusieurs revêtements proches dans leur teinte. Cette teinte devra être de couleur sable clair/gris. Les matériaux naturels et locaux sont à privilégier tels que les pavés de grés recyclés ou de Fontainebleau et la grave calcaire. Les usages de cet espace devront, s'il est nécessaire de les formaliser, être marqués avec discrétion par l'incrustation de pavés, de bordures, de clous... Les éléments de mobilier devront s'implanter près des façades afin de laisser l'espace central le plus aéré possible. Les éléments plantés, s'ils sont nécessaires, devront être positionnés à proximité des façades par petites touches sans cloisonner les espaces.

La mare devra être restaurée avec l'accompagnement de la mission environnement du Parc naturel. Les éléments patrimoniaux (éléments en pierre...) qui la constituent devront être maintenus et restaurés. Les berges non maçonnées pourront bénéficier d'un reprofilage pour adoucir les pentes et permettre l'implantation spontanée de plantes locales adaptées. Un abattage et

un élagage des arbres sera à effectuer sous réserve des préconisations environnementales émises sur le terrain par la mission environnement du Parc naturel.

La frange agricole de l'opération devra affirmer sa relation avec le plateau agricole. La délimitation de la parcelle devra permettre de maintenir une ouverture visuelle réciproque et employer un caractère rural. Il pourra s'agir de clôture type agricole à pieux en bois et grillage à maille carrée, de clôture en bois ajourée, de lisse en bois, de ganivelles... Les plantations sur cette épaisseur arrière devront respecter l'ambiance rurale du site par l'emploi d'essences locales (voir liste prescrite par le Parc naturel) et/ou de variétés fruitières. Pour garantir une relation visuelle avec le plateau, les plantations seront dispersées de façon tramée ou aléatoire. Les surfaces arrières seront au maximum non minéralisées et gérées en prairie.

## **5. La programmation**

Echéance : à court et moyen termes (0 à 5 ans)

Nombre de logements attendus :

- 42 logements ordinaires + 129 logements spécifiques = 171 logements

Densité attendue :

100 logements à l'hectare

Mixités urbaine et sociale

Les logements réalisés devront permettre une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements. Le programme devra comporter une offre en accession, notamment pour les jeunes ménages et les familles en constitution.

L'ensemble du programme de logements devra comprendre à **minima** 25 % de logements aidés afin de se mettre en conformité avec les dispositions législatives en vigueur.

Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements et les bâtiments qui seront produits et réhabilités dans le cadre de cette orientation d'aménagement et de programmation devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

