Chavenay

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018

Sommaire

Préambule 5

Introduction 7

Axe 1 / Chavenay, un territoire, un cadre de vie 9

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie 15

Préambule

Le présent document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chavenay.

Le PADD est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.
- Il est transcrit règlementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du plan de zonage et du règlement du PLU.

Le contenu du PADD est fixé par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Celui-ci doit définir :

« *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*

2° Les orientations générales concernant :
l'habitat,
les transports et les déplacements,
les réseaux d'énergie,
le développement des communications numériques,
le développement économique
l'équipement commercial,
les loisirs,

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

Introduction

Le village de Chavenay présente une identité forte en termes de paysage. Le territoire qui s'étend de part et d'autre du ru de Gally, est largement occupé par des espaces agricoles et naturels. Le relief marqué par le fond de vallée du ru de Gally, les coteaux qui descendent en pente douce depuis le plateau ainsi que la présence de l'eau et d'espèces végétales de milieux humides, contribuent à constituer un paysage naturel remarquable.

Mais Chavenay possède également une identité marquée en termes de patrimoine avec un patrimoine riche et particulièrement bien conservé, en grande majorité issu du passé rural et agricole de la commune. On compte des monuments emblématiques comme l'église et la Mairie mais aussi des maisons de village avec leurs murs, leurs porches, leurs jardins, les escaliers en pierre, des fermes et quelques résidences de villégiature avec leur Parc. Des quartiers comme le vallon de Chavenay, caractéristiques de leur époque, ont gardé leur architecture d'origine et l'équilibre entre les constructions et les jardins.

L'un des enjeux majeurs de la révision du PLU est de maintenir, voire de renforcer la prise en compte et la protection de tous ces éléments qui participent à la qualité exceptionnelle du cadre de vie à laquelle les chavenaysiens sont tous attachés.

Avec les développements qu'il a connu à partir des années 1950 / 1960, qui se sont traduits par l'arrivée de nouvelles familles avec des enfants et des jeunes actifs, la vocation résidentielle du village s'est peu à peu affirmée, sans toutefois, que cela ne remette en cause son caractère rural. Aujourd'hui, Chavenay se compose d'un centre ancien bien préservé et d'ensembles résidentiels plus récents. Il accueille quelques activités économiques notables et dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant compte tenu de sa taille et des besoins de ses habitants.

Le deuxième enjeu majeur qui a inspiré la révision du PLU, est de mettre en place les conditions pour que, à l'horizon des 10 à 15 prochaines années, Chavenay reste un village dynamique avec une population diversifiée, multi-générationnelle, ce qui suppose de continuer les efforts en faveur de l'accueil des jeunes et notamment de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

Le troisième enjeu est directement lié à la prise en compte de la Loi Grenelle 2. Cela doit se traduire, dans le nouveau PLU, par l'inscription d'orientations renforcées en faveur de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, de la lutte contre le réchauffement climatique et de la prévention des risques naturels.

En apportant des réponses à ces trois enjeux majeurs, Chavenay restera un village à la fois rural et résidentiel, agréable, mais aussi un village dynamique bien inscrit dans la réalité de son temps et dans un Grand territoire, entre la Plaine de Versailles et le territoire Gally Mauldre.

Axe 1 / Chavenay, un territoire, un cadre de vie

Chavenay est un territoire aux spécificités et aux atouts remarquables. Ce village, implanté le long du ru de Gally, dans le prolongement de la plaine de Versailles, présente un cadre de vie apprécié et recherché.

Le projet de territoire entend préserver ce cadre de vie, tout en s'inscrivant dans une démarche durable. Cela se traduit par le maintien des zones agricoles et naturelles et un développement qui se fera de manière privilégiée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le projet vise également à restaurer les corridors écologiques et les continuités agricoles. Le maintien des paysages est également un objectif central, qu'il s'agisse des grands paysages ou de la qualité des espaces urbanisés, avec le centre ancien et les quartiers pavillonnaires notamment.

Enfin, la préservation du cadre de vie sous entend de prendre en compte la question des risques et nuisances qui existent sur le territoire et d'agir pour les minimiser le plus possible.

Axe 1 / Chavenay, un territoire, un cadre de vie

Le premier objectif et l'un des rôles du PLU est de protéger les zones naturelles et agricoles présentes sur le territoire.

Protéger les zones naturelles et mettre en valeur les composants de la trame verte et bleue.

- Préserver les éléments de la trame verte :
    - Les coteaux et les fonds de vallée,
    - les boisements, les haies, etc.
    - les parcs et espaces verts publics,
    - les espaces de jardins et les principaux cœurs d'ilots verts.

- Protéger la trame bleue : les zones humides, le fond de vallée du ru de Gally, les sources, etc.

Protéger la faune, la flore et les milieux sensibles.

Pérenniser les espaces agricoles.

- Protéger la vocation agricole des terrains, favoriser le maintien de l'activité agricole et des exploitations.

- Renforcer l'entretien des chemins ruraux.

Au delà de la préservation de ces milieux naturels, le projet de territoire vise également à assurer la continuité entre ces espaces.

Maintenir les corridors écologiques et notamment ceux identifiés au niveau supra communal par le SCoT (Schéma de cohérence territoriale).

- Préserver la trame bleue dans l'ensemble de ses composantes.

- Restaurer le ru de Gally sur les tronçons ou c'est possible avec notamment sa renaturation / reméandrage en amont du village.

- Prendre en compte la présence d'un corridor des milieux calcaires.

- Assurer les continuités agricoles.

Axe 1 / Chavenay, un territoire, un cadre de vie

La préservation du cadre de vie se traduit par la volonté de s'inscrire dans un développement urbain peu consommateur d'espace.

Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés du territoire communal et s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain :

- Réutiliser des terrains (terrains en face de l'école) ou d'anciens bâtiments (l'actuel centre équestre, etc.) à l'intérieur du village.
- Reconvertir une partie des activités situées rue de Grignon pour l'accueil de nouvelles activités.
- Favoriser la réhabilitation et l'entretien de constructions anciennes, notamment des anciens bâtiments agricoles.
- Permettre la réalisation de nouvelles constructions au sein des secteurs aujourd'hui très peu denses de la commune (rue de Davron), dans le respect des formes urbaines environnantes et en conservant un équilibre entre le bâti et le végétal.
- Encadrer les évolutions sur le reste du territoire afin de répondre aux besoins tout en garantissant la préservation du cadre de vie.

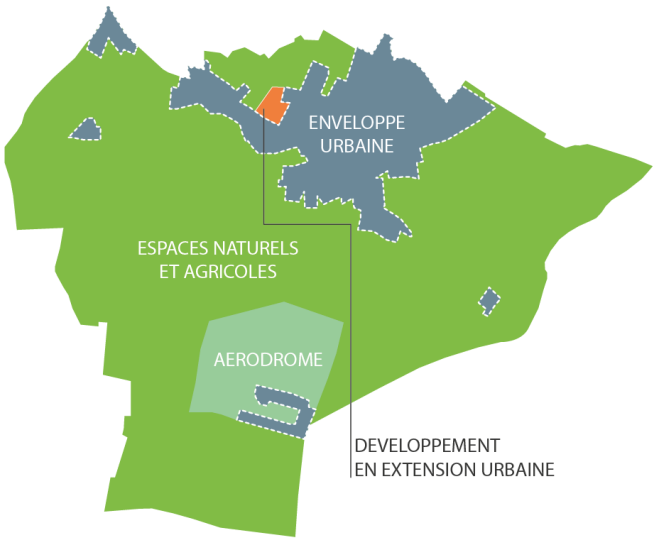
Conserver des possibilités de développement en périphérie immédiate du village :

- Des terrains situés rue de Grignon, entre le secteur d'équipements et La Sucrerie, principal axe de développement pour les années à venir.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain passent par cette volonté de s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain.

Limiter l'extension urbaine à ce qui est strictement nécessaire :

- Environ 3,2 ha au niveau des terrains situés rue de Grignon, en continuité des équipements.



Axe 1 / Chavenay, un territoire, un cadre de vie

Chavenay comprend des paysages et des vues remarquables. L'objectif est de préserver cet environnement de qualité.

Affirmer la protection des grandes entités paysagères du territoire :

- Protéger les espaces agricoles du plateau et des vallons ainsi que la présence de boisements, haies, etc.
- Protéger et mettre en valeur les zones naturelles : les coteaux et le fond de vallée.
- Préserver les vues remarquables.

Conserver les caractéristiques qui font la qualité urbaine du village.

- Valoriser le caractère du village ancien traditionnel :
    - Eviter une densification excessive du bourg, tout en garantissant des possibilités d'extension ou reconstruction dans le respect de la morphologie du bâti actuel.
    - Porter une grande attention à la qualité architecturale des constructions nouvelles et existantes (pierre, maisons traditionnelles …).
- Préserver la qualité paysagère liée aux caractéristiques de chaque secteur (centre ancien, vallon de Chavenay, etc.) :
    - Garantir un équilibre bâti / non bâti, la présence de jardins, d'espèces végétales locales, etc.
    - Préserver les formes urbaines et l'identité architecturale de chaque quartier.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural : église, lavoir, fermes, maisons de villégiature (Bon Deschamps, Bourdonnerie, etc.), petit patrimoine rural, etc.

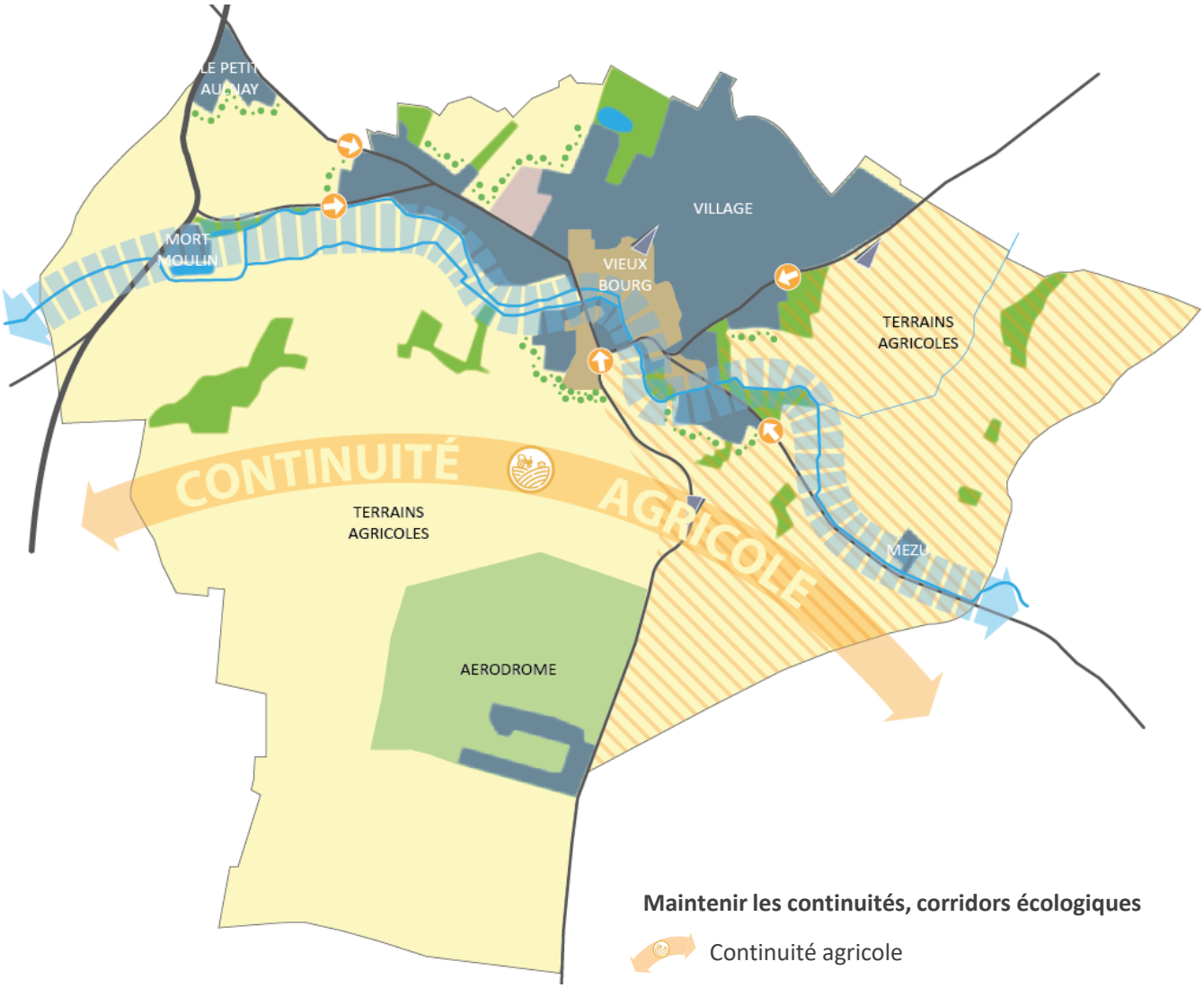
Valoriser les entrées de village dans leur composante paysagère et urbaine.

Assurer des transitions entre les espaces agricoles et les franges urbaines.

- Aménager des franges urbaines paysagères.
- Valoriser les espaces tampons entre le village et les terrains agricoles.

Axe 1 / Chavenay, un territoire, un cadre de vie

Carte d'orientations



Maintenir les continuités, corridors écologiques

Continuité agricole

Limiter la consommation de l'espace

Secteurs d'extension

Préserver, mettre en valeur les paysages

Vues remarquables

Village ancien traditionnel

Les différents quartiers

Entrées de ville à valoriser

Franges urbaines

Protéger les espaces naturels et agricoles

Terrains agricoles

Espaces naturels

Le site classé de la plaine de Versailles

Le fond de vallée du ru de Gally

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie

Chavenay, c'est un territoire mais c'est aussi un village, un lieu de vie, avec ses habitants, ses activités, ses commerces, ses équipements. Ce village, rural à l'origine, a évolué, s'est développé, et doit rester dynamique.

Le projet de territoire a pour ambition de continuer à offrir aux habitants un lieu de vie agréable et vivant qui réponde à leurs besoins, leurs envies. Il s'agit, avant tout, de diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins des habitants actuels mais aussi de permettre à des jeunes et jeunes ménages de venir s'installer à Chavenay. Cela doit ensuite s'accompagner d'un maintien et d'un développement du niveau d'équipements, de services, ou encore de commerces.

Par ailleurs, Chavenay n'est pas uniquement une commune résidentielle. Une activité économique existe sur le territoire et l'objectif est de permettre son maintien et son développement.

Enfin, l'un des objectifs du projet de territoire est également de faciliter les déplacements que ce soit vers l'extérieur ou au sein même de la commune et notamment en développant les alternatives à la voiture.

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie

Chavenay compte s'inscrire dans les objectifs définis par le SCoT en permettant une croissance démographique mesurée mais nécessaire au dynamisme du village ce qui passera par la réalisation d'environ 6 à 7 logements par an en moyenne à horizon 2030.

Réaliser ces logements en priorité à travers la densification des espaces urbanisés :

- Sur des sites identifiés en renouvellement urbain : l'actuel centre équestre (si une solution de relocalisation de cette activité est trouvée sur le territoire) et les terrains situés en face de l'école.

- En diffus avec l'évolution de certains secteurs aujourd'hui peu denses : rue de Davron, etc.

Pour autant, ces secteurs ne permettent pas d'accueillir suffisamment de logements. L'ouverture à l'urbanisation de terrains est donc prévue pour répondre aux besoins en logements :

- Sur les terrains situés rue de Grignon en continuité des équipements.

L'objectif est de mettre à profit ces nouveaux logements pour diversifier et moderniser l'offre sur la commune.

Répondre à la diversité des besoins et conserver un certain équilibre démographique entre les classes d'âge.

- Proposer des logements de village plus adaptés aux besoins des jeunes ou des personnes âgées.

- Développer une offre en logements adaptée pour les séniors.

- Permettre à des primo-accédants, jeunes couples, de se loger sur la commune.

- Prévoir dans le respect du SCoT, au sein des nouvelles opérations, une part de logements sociaux (accession aidée, etc.).

Encourager les constructions à haute qualité environnementale.

- Encourager la réalisation de constructions à basse consommation énergétique, matériaux écologiques : panneaux solaires, géothermie, etc.

- Aboutir à un label de « quartier écoresponsable ».

Assurer une couverture en haut débit à l'ensemble des logements et prévoir le raccordement à la fibre (fourreaux, etc.) au sein des nouvelles constructions.

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie

Le projet de territoire a aussi pour objectif de renforcer l'offre de services dans le domaine des équipements et des loisirs.

Continuer à répondre au mieux aux besoins de la population dans les années à venir.

- Envisager un projet complet autour des écoles, afin de restructurer ce site d'équipements.
- Conserver des réserves pour d'éventuels équipements futurs afin de pouvoir répondre à l'émergence de nouveaux besoins.
- Mettre en place, dans la mesure du possible, des dispositifs d'économie d'énergie sur les bâtiments publics.

Conforter les activités de loisirs et développer le tourisme rural.

- Conserver l'activité de centre équestre sur le territoire.
- Offrir des lieux et espaces de loisirs pour tous les âges : square de jeux pour les enfants, lieux de rencontre pour les jeunes, pour les personnes âgées (jardin d'Adrienne), etc.
- Aménager un réseau de chemins ruraux pour permettre un maillage du territoire (le rural comme « parc urbain »).

Agir sur la question des réseaux.

- Poursuivre la réflexion pour définir une politique d'éclairage urbain basse consommation.
- Développer les réseaux numériques et téléphoniques comme la fibre optique ou encore le réseau mobile.

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie

Chavenay accueille des entreprises et des emplois. Il s'agit de conserver un certain dynamisme économique en misant sur les caractéristiques du territoire.

Accueillir de nouvelles activités artisanales ou PME.

- Optimiser les zones d'activités existantes
- Développer Sicre Lemaire, rue de Grignon.
- Accueillir des activités sur le site de Mortmoulin et confirmer ainsi sa vocation économique.

Conforter l'activité agricole, très présente sur le territoire, dans son rôle économique.

- Préserver la vocation agricole du territoire.
- Accompagner la diversification et l'émergence de nouvelles pratiques agricoles : agriculture biologique, circuits locaux, etc.

Œuvrer pour l'amélioration des communications numériques ce qui favorisera :

- Le développement et le bon fonctionnement des activités présentes à Chavenay,
- l'implantation de nouvelles activités,
- l'activité à domicile.

Développer l'activité touristique en misant sur les nombreux atouts du territoire.

Maintenir une structure commerciale, importante pour la vie de la commune, et qui réponde aux besoins.

- Encourager le maintien des commerces de proximité par diverses actions.
- Accueillir de nouveaux habitants dans le but de maintenir une vie de village.
- Faire de la place Rosrath une centralité commerciale dynamique et vivante qui soit un lieu de rencontre et d'échanges.

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie

Compte tenu de la taille et de la situation de la commune, la voiture individuelle reste le moyen de transport largement le plus utilisé. L'objectif, pour les années à venir, est de développer de réelles alternatives à la voiture.

Demander aux autorités compétentes d'œuvrer pour l'amélioration de l'offre en transports en commun afin notamment de pouvoir rejoindre les gares et les principaux pôles urbains à proximité de Chavenay.

Encourager et sécuriser les déplacements doux au sein de la commune.

- Travailler mieux sur les circulations douces, notamment avec le département, pour les liaisons vers les communes proches.
- Continuer de développer les cheminements doux (pistes cyclables, chemins et sentes, zones piétonnes, etc.).

Réfléchir aux circulations internes afin notamment de :

- Sécuriser les déplacements et mieux gérer la cohabitation piéton / automobile (zones 30, etc.).
- Développer le stationnement dans le village et aux abords des commerces, équipements, activités et prévoir du stationnement pour vélos.

Limiter les déplacements en facilitant le travail à domicile via le développement des réseaux (fibre optique, réseaux mobiles, etc.)

Axe 2 / Chavenay, un village, un lieu de vie

Carte d'orientations

Réaliser de nouveaux logements

- Permettre de nouvelles constructions
- Projets de logements
- Projets de logements en extension urbaine
- Encadrer les évolutions

Répondre aux besoins en équipements

- Projet autour des écoles

Maintenir un dynamisme économique

- Accueillir de nouvelles entreprises
- Maintenir le commerce de proximité

Promouvoir les alternatives à la voiture

- Continuer de développer les cheminements doux

Préserver le cadre de vie, patrimoine

- Préserver les cœurs d'ilot vert
- Protéger les éléments de patrimoine