

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



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ 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 du 8 novembre au 9 décembre 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 mars 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 19 mars 2014

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

PHASE :

Approbation

PRÉAMBULE

• Présentation du Plan Local d'Urbanisme	p6
• Contenu du dossier de P.L.U.	p7
• Rôle des pièces constituant le dossier de P.L.U.	p8
• Historique de la procédure	p11
• Objectifs des élus	p12

CHAPITRE 1 : LE DIAGNOSTIC

1. L'identité

1.1 Situation et contextes	
1.1.1 Situation géographique	p14
1.1.2 Les divisions administratives et coopérations territoriales	
a) Divisions administratives	p14
b) Coopérations territoriales	p16
1.1.3 Les plans et programmes de normes supérieures	
a) un outil d'aménagement régional : le SDRIF	p26
b) le développement départemental : le SDADEY	p26
c) l'opération d'urbanisme d'intérêt national : Massy, Saclay, Versailles, Saint-Quentin-en Yvelines	p26
d) le SDAGE de la Seine et des cours d'eaux normands et le SAGE « Orge et Yvette »	p32
1.2 L'histoire de la commune	
1.2.1 De l'époque mérovingienne au début du Moyen-âge	p37
1.2.2 Du Moyen-âge à la Révolution	p37
1.1.3 De la Révolution au XIX ^e siècle	p39

2. Vivre et travailler à Châteaufort

2.1 Caractéristiques générales de la population	
2.1.1 Tendances départementales	p41
2.1.2 Evolution de la population locale	p42
2.1.3 Structure des ménages	p45
2.2 Le logement	
2.2.1 Les caractéristiques du logement dans les Yvelines	p46
2.2.2 Mutation de l'habitat castelfortain	
a) La dynamique de construction de logements	p47
b) L'importance des logements individuels	p48
c) Période de construction	p49
2.3 La population active	
2.3.1 Composition de la population active	p50
2.3.2 Population active et mobilité	p50
2.3.3 Population active et chômage	p53

3. Synthèse du diagnostic

CHAPITRE 2 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Géographie du milieu

1.1 La climatologie	
1.1.1 Les températures	p57
1.1.2 Les gelées	p57
1.1.3 L'ensoleillement	p58
1.1.4 Le brouillard	p58
1.1.5 Les précipitations	p58
1.1.6 Le vent	p61
1.2 Le relief et la géologie	
1.2.1 La géologie	p62
1.2.2 Le relief	p63

1.3	L'hydrographie	
1.3.1	L'hydrologie de fond de vallée.	p66
	a) Formation du réseau hydrographique	p66
	b) Les mares, roselières, prairies humides, biefs	p67
	c) Les différents visages de la Mérentaise	p67
1.3.2	L'hydrologie souterraine	p68
1.3.3	L'hydrologie artificielle : la rigole de Châteaufort	p69
2.	Les milieux	
2.1	Les grandes entités paysagères	
2.1.1	Le plateau agricole	p72
2.1.2	Le milieu urbain	p74
2.1.3	La vallée	p76
2.2	Les outils de protection du milieu	
2.2.1	Natura 2000 : la zone de Protection Spéciale (ZPS) Massif de Rambouillet et zones humides proches	p78
2.2.2	Les Zones Naturelles d'Intérêts Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	p78
2.2.3	Le Site classé : Vallée de la Mérentaise	p80
2.2.4	Le Site inscrit : Vallée de Chevreuse	p80
2.2.5	Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse	p82
2.2.6	La Réserve Naturelle Volontaire du domaine d'Ors	p88
2.2.7	Les zones humides	p88
2.3	Les énergies renouvelables	
2.3.1	Le potentiel solaire	p90
2.3.2	Le potentiel éolien	p90
2.3.3	Le potentiel de biomasse	p91
2.3.4	Le potentiel de géothermie	p92
3.	Le mode d'occupation des sols	
3.1	L'évolution de l'occupation des sols	p93
3.2	La trame bâtie	p95
3.2.1	Le bâti ancien	p99
3.2.2	Le bâti récent	p105
3.2.3	Le patrimoine bâti	p108
3.3	Le fonctionnement urbain	
3.3.1	L'appareil économique castelfortain : commerces et entreprises	p115
3.3.2	Les équipements	p117
3.3.3	La vie associative	p120
3.4	Les risques et les nuisances	p121
4.	Les infrastructures	
4.1	Le réseau viaire :	
4.1.1	La desserte routière	p127
4.1.2	La ventilation de la commune par les transports en commun	p129
4.1.3	Les cheminements « doux »	p129
4.1.4	Le stationnement	p130
4.3	Les réseaux techniques	
4.3.1	L'alimentation en eau potable	p131
4.3.2	L'assainissement	p131
4.3.3	La collecte et le traitement des déchets	p131
5.	Synthèse de l'état initial de l'environnement	p133
5.1	Points forts et faibles du territoire	p135
5.2	Enjeux environnementaux et objectifs	p136

CHAPITRE 3 : L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale	
1.1 La place de l'évaluation environnementale	p141
1.2 Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire	
1.2.1 La qualité de l'air	p142
1.2.2 La préservation de la ressource en eau	p143
1.2.3 La préservation des paysages	p143
1.2.4 La limitation des risques et des nuisances	p143
2. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire	p144
3. Les grands objectifs d'aménagement	p144
4. L'évaluation des incidences	
4.1 L'évaluation des orientations du PADD	p146
4.2 L'analyse des effets notables sur le site Natura 2000	p150

CHAPITRE 4 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Le projet d'aménagement de Châteaufort	
1.1 Maintenir l'enveloppe urbaine dans son expression actuelle	p153
1.2 Garantir un accueil pluriel et mixte pour un équilibre social	p153
2. Les enjeux démographiques et résidentiels	
2.1 Le contexte démographique et résidentiel	p154
2.2 L'estimation des besoins en termes de logements	p154
2.2.1 Le point mort démographique	p155
2.2.2 L'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux et programmes de constructions)	p155
2.3 L'impact démographique du parti d'aménagement	p157
3. Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue	p158
4. La consommation des espaces naturels et agricoles	
4.1 La consommation antérieure au PLU	p161
4.2 La consommation foncière induite par la mise en œuvre du PLU	p170
5. Les prescriptions supra communales	
5.1 La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme	p171
5.2 Les éléments juridiques de norme supérieure	p172
5.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	p172
5.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	p173
5.2.3 La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993	p173
5.2.4 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	p173
5.2.5 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	p173
5.2.6 La charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse	p173
5.2.7 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	p174
5.2.8 Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France	p177
5.2.9 L'opération d'intérêt national sur le site de Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint Quentin-en-Yvelines	p177
5.2.10 Le Schéma Directeur de la Haute Vallée de Chevreuse	p177

5.3	Les servitudes et les contraintes supra-communales	
5.3.1	Les servitudes d'utilité publique	p178
5.3.2	Les contraintes	p180
6.	Les motifs de délimitations des zones et des règles	
6.1.	Le découpage du territoire en zones	p182
6.2.	Les différents zones et secteurs présents	p182
6.3.	Les éléments de comparaisons entre le POS et le PLU	p184
6.4.	Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols	p192

CHAPITRE 5 : LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1.	Les mesures induites par le règlement	
1.1	La présentation des zones et de leurs objectifs	p206
1.2	Les mesures induites par le plan de zonage	p207
1.3	Les évolutions POS / PLU	p208
1.4	Les mesures induites par le règlement	p209
2.	Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés	p213
3.	Les indicateurs de suivi	p214

CHAPITRE 6 : LE RESUME NON TECHNIQUE

p215

PREAMBULE

1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

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 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 L.110 du Code de l'urbanisme).

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le plan d'occupation des sols (POS) issu de la loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du plan local d'urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le PLU est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales.
- l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal a nécessité une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le plan local d'urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En conformité avec la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeurs, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. Contenu du dossier

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 123-1 du code de l'urbanisme) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

- 1- Délibérations et arrêtés**
- 2- Rapport de présentation**
- 3 a- Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)**
- 3 b- Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)**
- 4- Règlement du dossier P.L.U.**
 - **4.1- règlement**
 - **4.2- liste des emplacements réservés**
 - **4.3- liste des éléments de paysage et bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**
- 5- Plans de zonage**
- 6- Servitudes d'utilité publique**
 - **6.1- liste et fiches des servitudes d'utilité publique**
 - **6.2- plan des servitudes d'utilité publique**
- 7- Contraintes**
 - **7.1- liste et fiches des contraintes**
 - **7.2- plan des contraintes**
- 8- Annexes**
 - **8.1- annexes sanitaires**
 - **8.2- annexes documentaires**
- 9- Avis des services**

3. Rôle des pièces constituant le dossier de Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

Le présent PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale, le contenu de ce rapport se décompose en six parties.

Le rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération,
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan
- analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les dispositions réglementaires mises en œuvre,
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description dont l'évaluation a été effectuée.

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables sont complétées par les orientations d'aménagement. Ces orientations d'aménagement comportent des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, et permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les 16 articles de chacune des zones sont illustrés par un lexique joint au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme visant à :

- délimiter des périmètres dans lesquels la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.123-2 a du code de l'urbanisme) ;
- indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et les espaces verts à modifier ou à créer (L.123-2 c du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Il délimite les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A) et les zones naturelles et forestières (zones N).

Les documents graphiques (art. R.123-11 du code de l'urbanisme) font également apparaître s'il y a lieu :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Les documents graphiques prévus à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme font également apparaître :

1- Dans les zones U :

- les secteurs délimités en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme ;

2- Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La loi SRU précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et de périmètres.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

Les annexes foncières indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs graphiques, s'il y a lieu :

1. les zones d'aménagement concertées ;
2. les zones de préemption ;
3. les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
4. les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
5. le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
6. les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme ;
7. le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 du code de l'urbanisme;
8. le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

Les annexes du PLU peuvent comprendre également à titre informatif :

1. les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositifs de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme ;
2. la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues ;
3. les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du code de l'environnement ;
5. les annexes liées au code de l'environnement les pré-inventaires des zones humides et des cours d'eau, les sites natura 2000.
6. les éléments d'informations culturelles. La localisation des éléments du patrimoine archéologique.

4. Historique de la procédure

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine de l'évolution du POS vers le PLU. Cette loi réforme en effet l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative.

Le POS de la ville de Châteaufort a été approuvé pour la première fois le 26 juillet 1982 et révisé à deux reprises les 21 septembre 1991 et 30 juin 1999.

La nouvelle révision prescrite le 14 avril 2008 nous conduit aujourd'hui à un PLU, conformément au dispositif ouvert par la loi SRU.

Ce travail va aussi permettre d'établir un nouveau document de référence car le POS actuel est arrivé à son terme.

Le PLU va donc s'inscrire dans une logique de cohérence avec les réflexions déjà menées et non seulement préciser les conditions de la transformation à venir de la commune de Châteaufort. Le PLU jette les bases d'un projet à la fois plus ambitieux et plus contemporain. Le PLU est un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Par ailleurs, le PLU est aussi la transcription d'un projet pour la commune de demain. A ce titre, en élaborant son plan local d'urbanisme, la ville de Châteaufort s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet urbain devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Plus ambitieux que le précédent plan d'occupation des sols, ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, le développement économique, les équilibres social et spatial, la protection de l'environnement, l'organisation des infrastructures routières, l'habitat, les transports et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le PLU s'attachera à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau intercommunal : le Schéma Directeur d'Ile-de-France, la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, l'Opération d'Intérêt National « Massy Palaiseau Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines » ...

5. Objectifs des élus

Parallèlement aux objectifs escomptés, une enquête préalable, auprès de la Municipalité, a permis de prendre connaissance de la perception territoriale et des attentes de chacun en termes de développement local.

Le territoire: l'image dominante de la commune est axée sur son caractère rural. Ce contexte est pour la Municipalité un atout comparativement au contexte local fondamentalement urbain. La volonté exprimée ici repose sur le choix de pérenniser ce caractère. De la sorte, le PLU de Châteaufort s'inscrit dans une démarche tendant à l'équilibre spatial entre les zones urbaines, les zones d'activités et les espaces naturels.

La protection de l'environnement : elle devra se traduire par la préservation et la valorisation des espaces naturels. Elle portera notamment sur, une meilleure maîtrise du régime hydraulique (risques naturels liés aux crues), la protection et la valorisation des zones naturelles, l'interdiction des activités nuisantes, le respect de la charte chromatique du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le PLU fera force de proposition dans l'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables.

Le développement démographique : corrélativement au contexte territorial, la croissance démographique escomptée pour les 10 à 15 années à venir (durée de vie du Plan Local d'Urbanisme) devra être modérée.

L'habitat : pour accueillir cette croissance, l'accent est mis prioritairement sur le renouvellement urbain, en transformant les quartiers déjà bâtis et dans une moindre mesure par la création de nouveaux quartiers en continuité de la trame bâtie existante. Dans ce dernier cas, l'accent devra être mis sur la mixité urbaine.

Différents sites, propices au développement, ont été identifiés par les élus : le nord du quartier de la Perruche, le bois des Roches, le cœur du village et le secteur de la rue du Moulin.

La nécessité de logements dans les Yvelines est une donnée parfaitement appréhendée par la Municipalité. Le type d'habitat majoritairement attendu est de type individuel groupé, en accession à la propriété ou sous forme locative, pour toutes catégories d'âges. En effet, la Municipalité attend du PLU qu'il soit vecteur d'équilibre social. L'objectif communal sera d'assurer une véritable diversité de l'offre de logements et d'atteindre 25% de logements à loyers encadrés dans les projets individualisés ou intégrés à des opérations de promotion privée.

Le développement économique :

L'activité agricole apparaît comme essentielle pour garantir le maintien du paysage local et pour assurer la régulation du ruissellement des eaux pluviales sur la commune. Outre ces fonctions, l'agriculture permet de pondérer la pression urbaine que subit la commune.

En matière de commerce, les attentes reposent avant tout sur la mise en place de services de proximité.

Le développement des activités industrielles et artisanales devra s'opérer sur les zones d'activités existantes. De plus, c'est au travers d'entreprises respectueuses de l'environnement que devra se déployer l'économie locale.

Afin de favoriser la vocation touristique de Châteaufort, l'accent devra être mis sur le développement d'une meilleure capacité d'hébergement et la mise en valeur du patrimoine local (domaine d'Ors et patrimoine vernaculaire).

Les équipements et services publics : la réalisation d'une salle polyvalente est une priorité dans le fonctionnement de la commune. En complément, la requalification de l'équipement scolaire reste nécessaire aux fins de garantir un service public diversifié. Une attention particulière devra être portée sur la multiplication des pistes cyclables et des itinéraires piétons, ainsi que leur mise en relation avec les réseaux des communes voisines.

Au quotidien, de nombreux points ont été soulevés, notamment des problèmes relatifs à la circulation au sein de la commune (gabarit des voies, sens de circulation, sécurité, stationnement, circulations douces), mais aussi la pollution sonore générée par la proximité de l'aérodrome.

CHAPITRE 1 : LE DIAGNOSTIC

1. L'identité

1.1 Situation et contextes

1.1.1 Situation géographique

Située dans la partie Est du département des Yvelines, et limitrophe du département de l'Essonne, la commune de Châteaufort appartient à l'arrondissement de Versailles et au canton de Versailles Sud. Sa population est estimée à 1429 habitants en 2010 pour un territoire de 488 hectares, dont 109 hectares forestiers.

La commune de Châteaufort est située en partie sur le plateau de Saclay et dans la vallée de Chevreuse. À 33 km de Paris, 12 kilomètres de Versailles, 11 kilomètres de Saint-Quentin-en-Yvelines et 7 kilomètres de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, la commune est desservie par la RD 36 qui la traverse sud-est / nord ouest reliant Trappes à Palaiseau, et la RD 938, axe nord-sud qui relie la commune à Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Avec une altitude comprise en 86 mètres, dans la vallée, et 164 mètres sur le plateau, la commune est limitrophe des communes de Buc et de Toussus-le-Noble au nord-est, de Villiers-le-Bâcle, commune de l'Essonne, au sud-est, de Saint-Rémy-lès-Chevreuse au sud, de Magny-les-Hameaux au sud et à l'ouest, de Guyancourt au nord.

Dans la région naturelle du Hurepoix, le territoire communal est traversé par la vallée de la Mérantaise, affluent de l'Yvette d'Est en Ouest.

La commune est un point de transition entre, au sud, un paysage de vallée fragile, avec d'importantes pentes boisées, et au nord, le plateau agricole de Saclay, inséré entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise.

A l'ouest, le plateau est bordé par la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines qui a développé plusieurs zones d'activités et constitue un véritable bassin d'emplois.

1.1.2 Les divisions administratives et coopérations territoriales

a) Divisions administratives

La commune de Châteaufort est membre de quatre divisions administratives distinctes :

- la région Ile-de-France
- le département des Yvelines
- l'arrondissement de Versailles
- le canton de Versailles Sud
- la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

La région Ile-de-France : avec une superficie de 12 012 km² cette région française accueille 11 659 260 habitants, soit 17.8% de la population de France métropolitaine.

Châteaufort représente 0.01% de cette population.

Communément identifiée comme région très urbanisée par la concentration de l'urbanisation dans les grandes vallées de la Seine, de la Marne et de l'Oise mais aussi par un maillage routier très dense, l'Ile-de-France présente néanmoins des espaces encore enclins à un cadre de vie plus « rural » dont Châteaufort en est un exemple.

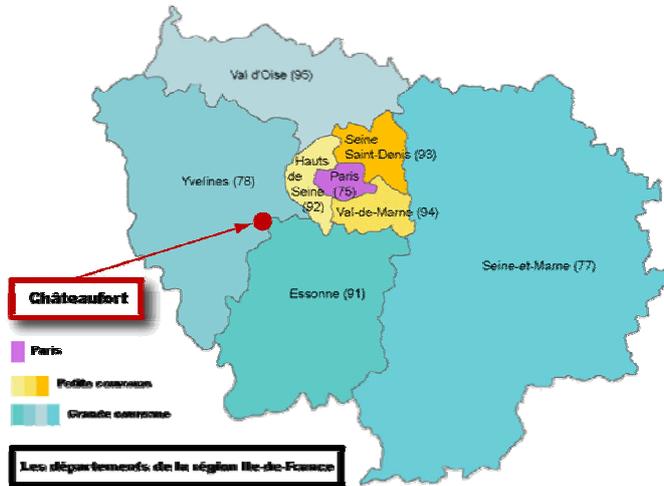
L'Ile-de-France se structure autour de deux couronnes : Les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val-de-Marne (94) enserrant Paris : la «petite couronne». L'Essonne (91), le Val-d'Oise (95) et la Seine-et-Marne (77) et les Yvelines (78) forment la «grande couronne».

Le département des Yvelines : premier département de la grande couronne par sa population (1 406 053 habitants en 2008), les Yvelines sont aussi le département le plus étendu. Avec une superficie de 2 284 km², la densité atteint 615 hab./ km².

Les Yvelines sont limitrophes des départements du Val-d'Oise au nord, des Hauts-de-Seine à l'est, de l'Essonne au sud-est, de l'Eure et Loir au sud-ouest et de l'Eure à l'ouest.

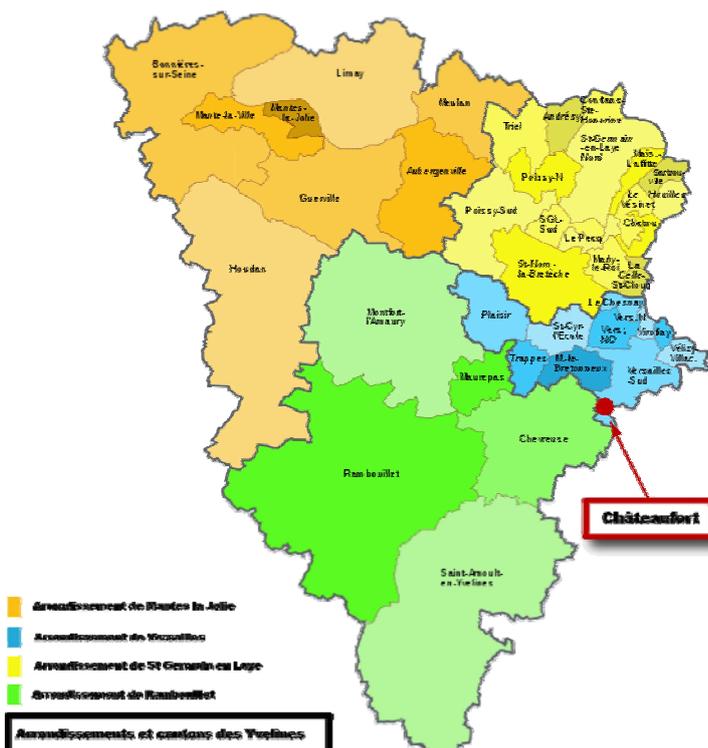
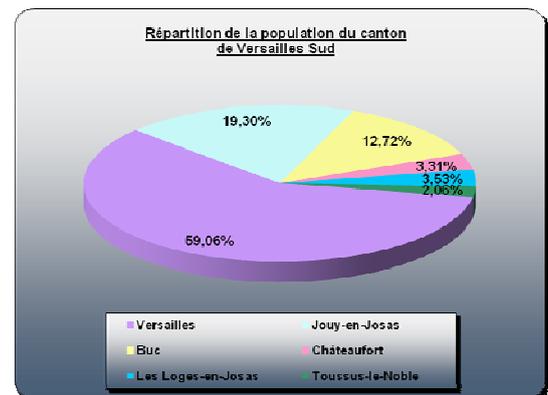
Les Yvelines tirent leur spécificité, entre autre, de leur organisation spatiale. L'est du département, ainsi que le nord le long de la Seine, font partie de l'agglomération parisienne, tandis que le reste du département est encore rural, et possède de vastes zones boisées.

Le département est découpé en quatre arrondissements (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Mantes-la-Jolie, Rambouillet), soit 39 cantons pour 262 communes.



L'arrondissement de Versailles : d'une superficie de 155.7 km², l'arrondissement de Versailles présente une densité de 2 159,5 hab. / km² en 2008. Au sein de cet arrondissement, la population de Châteaufort représente 0.4% des 356 773 habitants de cette division administrative. La particularité de cet arrondissement réside dans sa division en dix cantons pour dix-neuf communes.

Le canton de Versailles Sud : il est dans l'arrondissement de Versailles, celui qui regroupe le plus de communes : une fraction de la commune de Versailles, Jouy-en-Josas, Buc, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble et enfin Châteaufort ; les autres cantons n'étant constitués que d'une, deux ou trois communes. D'une superficie de 38 km², ses 42 262 habitants en 2008 se répartissent comme suit :



b) Coopérations territoriales

L'intercommunalité : Versailles Grand Parc

Créée en 2003 sous la forme d'une communauté de communes baptisée le Grand Parc puis Versailles Grand Parc, son nom est issu du « Grand Parc », jadis vaste étendue de chasse des rois Louis XIII à Louis XVI, allant de Marly à la vallée de la Bièvre.

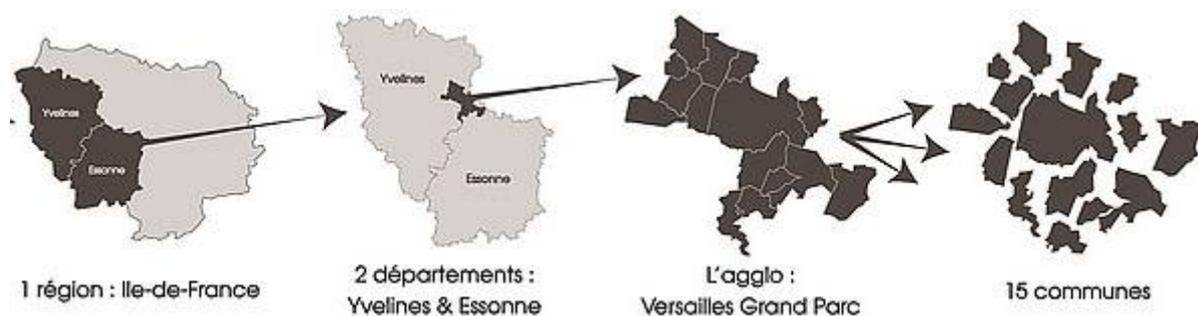
A l'origine Versailles Grand Parc regroupait 9 communes : Buc, Fontenay-le-Fleury, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'École, Toussus-le-Noble, Versailles et Viroflay.

Depuis 6 communes ont décidé d'adhérer à cette communauté de communes :

- Bièvres en 2004,
- Bois d'Arcy en 2007,
- Bailly, Rennemoulin et Noisy-le-Roi en 2011,
- Châteaufort en janvier 2013.

En 2010 la communauté de communes devient communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Son ambition est de développer de nouvelles synergies entre les villes afin d'offrir les meilleurs services de proximité aux 188 000 habitants.

La communauté d'agglomération comprend, à sa date de création au moins 50 000 habitants repartis sur un territoire d'un seul tenant. L'objectif est de réaliser des économies d'échelles par une gestion mutualisée.



La communauté d'agglomération agit en lieu et place des communes dans plusieurs domaines de compétences :

- Le développement économique
 - Accompagnement des jeunes entreprises : aides financières, tutorat, pépinière d'entreprises...
 - Implantation de nouvelles entreprises : prospection, bourse de locaux, marketing territorial...
 - Développement et modernisation de l'offre d'accueil : hôtels d'entreprises, zones d'activités économiques...
 - Soutien à l'innovation : pôles de compétitivités, démonstrateurs, accueil de salons internationaux...
 - Animation du tissu économique et relation avec les entreprises
- L'aménagement de l'espace
 - Versailles Grand Parc en exerçant sa compétence « Aménagement de l'espace » a pour objectif d'assurer le développement de projets de territoire et des transports tout en conciliant le respect des hommes, du patrimoine et de l'environnement et l'amélioration de cadre de vie.
 - Sont concernés en tout premier lieu la plaine de Versailles, secteur agricole et touristique classé au titre de l'environnement, ainsi que le plateau de Satory, territoire d'innovation en devenir au cœur de l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris Saclay.
- Les déplacements
 - Versailles Grand Parc intervient dans différents domaines pour améliorer l'offre de transport et favoriser la complémentarité entre le train, le bus et les vélos.
 - Pour cela, l'agglomération intervient sur le réseau de bus en partenariat avec le STIF, accompagne les projets de transports collectifs ferrés, améliore la qualité des parcs de stationnement et réalise des aménagements cyclables.

- L'équilibre de l'habitat

- La compétence habitat de Versailles Grand Parc se conjugue à travers des actions bien précises définies dans un « Programme local de l'habitat » qui est adopté tous les six ans. Le premier « Programme local de l'habitat » adopté par Versailles Grand Parc pour les années 2006-2011 a permis le développement de l'offre résidentielle, et notamment de logements sociaux. Le nouveau PLHI couvre les années 2012-2017. Cinq grands objectifs ont été définis dans le cadre de ce second PLH. Il s'agit de :
 - ✓ Positionner Versailles Grand Parc comme instance coordinatrice de l'habitat
 - ✓ Se doter des moyens communautaires pour produire plus et mieux
 - ✓ Réunir les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs du Grand Paris
 - ✓ Restaurer les parcours résidentiels sur l'agglomération
 - ✓ Relever le défi de la conversion du parc existant.

Le programme d'actions fixe les actions à déployer pour atteindre ses objectifs et définit quantitativement et qualitativement les types de logements à construire ainsi que leur localisation. Celui-ci a déjà identifié la construction de 5 420 logements, dont 1931 logements conventionnés, sur les six prochaines années et sur l'ensemble du territoire.

- Parmi les actions découlant de ce programme, Versailles Grand Parc participe notamment au développement de l'offre de logements conventionnés en versant différentes subventions aux bailleurs sociaux.
- Elle a également pour objectif de faciliter la réhabilitation du parc existant et augmenter le niveau de production de logements afin de favoriser les parcours résidentiels.

- La politique de la ville

Depuis 2010, l'exercice de la compétence « Politique de la ville » se traduit par deux actions principales :

- Le soutien aux missions locales intercommunales qui accompagnent les jeunes dans leur parcours d'insertion en les aidants à rechercher un emploi, une formation ou un hébergement. Versailles Grand Parc subventionne les trois missions locales intercommunales du territoire, à savoir celles de Massy, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles.
- La prévention de la délinquance par la mise en place d'un système de vidéo protection intercommunal.

- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

- Gestion des déchets
- Maîtrise de la demande énergétique
- Mesures de lutte contre la pollution de l'air
- Gestion des nuisances sonores

- La gestion d'équipements culturels et sportifs

Afin d'accroître la notoriété des projets culturels des communes, VGP soutient certains évènements en développant des actions à l'échelle intercommunale. Certains spectacles, ateliers ou rencontres sont exportés pour irriguer le territoire.

En lien avec la compétence « déplacement », Versailles Grand Parc réalise des équipements dédiés aux sports de pleine nature (pistes de VTT, de courses pédestres...). En 2011, un schéma directeur de 90 kms de pistes cyclables a été engagé afin de promouvoir les circulations douces.

- La gestion de l'eau potable

Sur Châteaufort, Versailles Grand Parc est responsable de la production et de la distribution d'eau. Son délégataire est l'Eau du Sud Parisien. L'eau distribuée provient des usines de Viry et Morsang. L'unité de distribution est celle de Châteaufort.

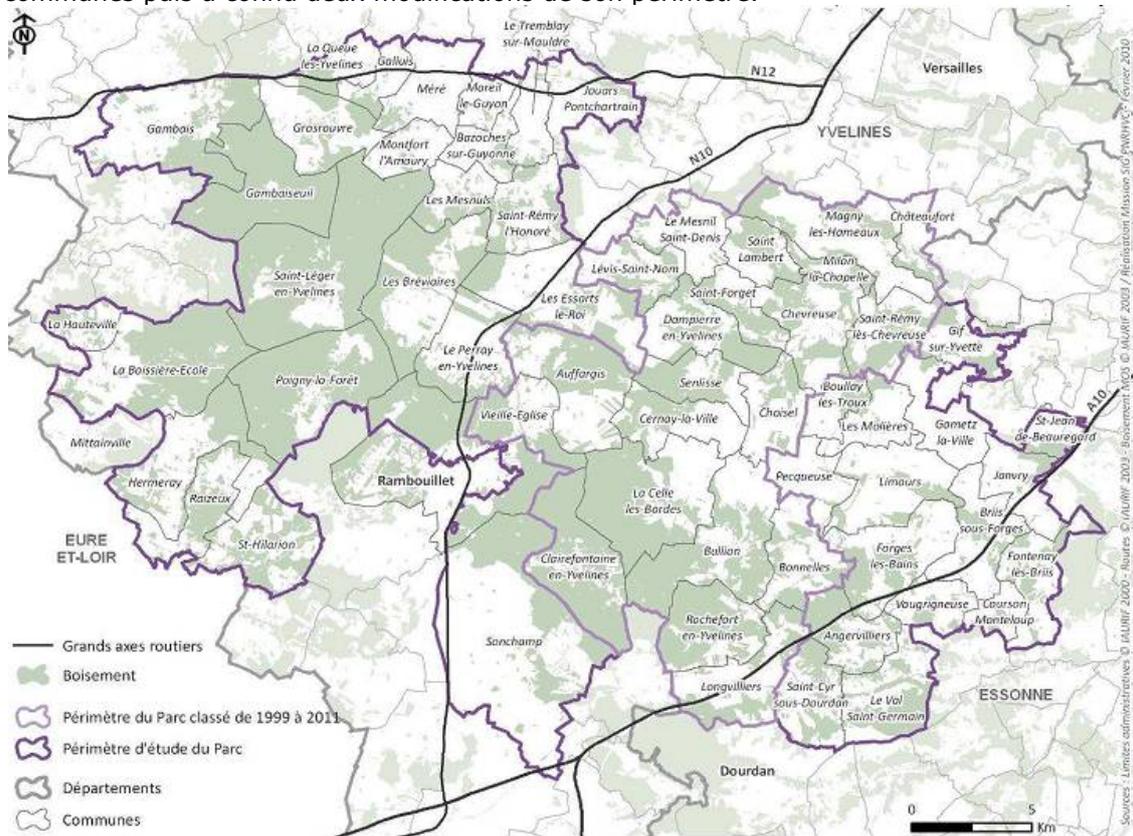
- Les aires d'accueil des gens du voyage

- La fourrière animale

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Châteaufort se situe dans le périmètre d'action du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Créé en décembre 1985, le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse est le plus ancien des quatre parcs naturels régionaux franciliens et le plus proche de la capitale. Il regroupait alors 19 communes puis a connu deux modifications de son périmètre.



Dans le cadre de la révision de sa charte qui a été approuvée en 2011, il a multiplié par 2,5 sa superficie, passant de 25 000 à 63 320 hectares et s'engage au respect de nouvelles exigences environnementales. Il regroupe un total de 109 000 habitants, répartis dans 51 communes des Yvelines (43) et de l'Essonne (8).

Il entend notamment lutter contre l'étalement urbain, protéger son patrimoine naturel, culturel et paysager, se mobiliser face au changement climatique, maintenir une économie locale vivante et contribuer à l'accueil et l'éducation du public.

En effet, en Ile-de-France, plus qu'ailleurs, les pressions sont fortes sur les espaces ruraux. Confrontés à l'urbanisation, aux coupures par les autoroutes ou les voies ferrées et à l'extraction de matériaux de carrières, l'avenir de ces espaces est un enjeu majeur pour l'aménagement de la région. Le renouvellement de la charte du Parc National Régional de la Haute Vallée de Chevreuse a permis de renforcer la prise en compte du développement durable dans toutes les orientations d'aménagement mises en œuvre par les collectivités territoriales.

L'extension du périmètre a permis d'enrichir le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur deux aspects. Son patrimoine naturel intègre les massifs de Rambouillet et Saint-Léger, confortant ainsi sa dimension forestière. Le parc affirme également sa dimension agricole et paysagère au travers de communes appartenant au département de l'Essonne.

Enfin, son patrimoine bâti est renforcé par de nouveaux sites remarquables. On relève notamment la présence de deux châteaux classés, Courson-Monteloup et Saint-Jean-de-Beauregard. Plusieurs édifices constitués soit d'un château, d'un parc et de ses dépendances, soit d'ensembles de bâtiments de fermes anciennes exceptionnellement bien conservées, en cœur de village ou dans les hameaux, viennent s'ajouter à ces deux grands domaines.

En 2011, le parc est passé de 21 à 51 communes réparties ainsi :

- 43 communes dans les Yvelines :
En totalité, les territoires des communes de : Auffargis, Bazoches-sur-Guyonne, Bonnelles, Les Bréviaires, Bullion, La Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Châteaufort, Chevreuse, Choisel, Clairefontaine-en-Yvelines, Dampierre-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Galluis, Gambais, Gambaiseuil, Grosrouvre, Hermeray, Jouars-Pontchartrain, Lévis-Saint-Nom, Longvilliers, Magny-les-Hameaux, Mareil-le-Guyon, Méré, Le Mesnil-Saint-Denis, Les Mesnuls, Milon-la-Chapelle, Montfort-l'Amaury, Le Perray-en-Yvelines, Poigny-la-Forêt, La Queue-les-Yvelines, Raizeux, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Forget, Saint-Lambert, Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Senlisse, Sonchamp, Le Tremblay-sur-Mauldre, Vieille-Eglise-en-Yvelines ;
Pour partie, le territoire de la commune de Rambouillet.
- 8 communes dans le département de l'Essonne :
En totalité, les territoires des communes de : Boullay-les-Troux, Courson-Monteloup, Fontenay-lès-Briis, Forges-les-Bains, Gometz-la-Ville, Janvry ;
Pour partie, les territoires des communes de Gif-sur-Yvette et Saint-Jean-de-Beauregard.
Approuvée en 2011, la nouvelle charte du Parc définit les enjeux et objectifs du Parc naturel régional pour douze ans.

Les objectifs du Parc sont multiples, parmi eux :

- protéger le patrimoine, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ;
- contribuer à l'aménagement du territoire ;
- contribuer à un développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et contribuer à des programmes de recherche.

Depuis sa création le Parc Naturel Régional assure de manière multiple la pérennité des territoires qu'il couvre. En effet, il :

- finance et suit la restauration du petit patrimoine (lavoir, pont, murs...)
- conseille sur l'architecture (façades, rénovation écologique, diagnostic énergétique...)
- accompagne les collectivités dans leurs projets d'urbanisme (documents d'urbanisme, projets d'aménagement, opérations d'amélioration de l'habitat...)
- réalise des inventaires dans les milieux naturels et met en place des mesures de protection (restauration de milieux humides, suivi et entretien des rivières, installation d'abris pour espèces menacées,...)
- Aide techniquement et financièrement les commerçants et porteurs de projets économiques (installation, restauration, étude de marché, mise aux normes, écotrophées...)
- soutient les agriculteurs dans leurs efforts environnementaux (intégration paysagère des bâtiments et des clôtures, pâturage extensif, restauration de mares, de haies utiles à la biodiversité, technique de labour ou d'engrais qui respectent la qualité des sols et de l'eau, marquage de produits...)
- intervient dans les écoles pour éduquer les enfants aux richesses des patrimoines locaux
- informe et organise des fréquentations douces autour de la nature et des patrimoines (balisage de sentiers, aide à la création de gîtes, organisation de sortie découvertes, d'événements, éditions de brochures et de guides...)

Le Syndicat Intercommunal d'études d'urbanisme et d'aménagement de la Haute Vallée de Chevreuse.

Depuis 2005, l'ensemble du territoire de Châteaufort est compris dans le périmètre d'intervention de ce syndicat. Tout comme les 17 autres communes adhérentes (Bonnelles, Bullion, La-Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Chevreuse, Choisel, Dampierre-en-Yvelines, Lévis-saint-Nom, Longvilliers, Le Mesnil Saint-Denis, Milon-la-Chapelle, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Forget, Saint-Lambert-des-bois, Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et Senlisse), Châteaufort, au travers de ce syndicat, revêt certaines fonctions :

- assurer le portage du schéma directeur de la Haute vallée de Chevreuse approuvé le 22 octobre 2001 (valant SCOT), mener en tant que de besoin les mises en compatibilité afin d'assurer, en temps nécessaire, la révision du SCOT, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme (article L.122-1 et suivants) ;

- mener des études sectorielles d'urbanisme, de paysage ou de centre-bourg au profit des communes qui en feront la demande ;
- exprimer, sur demande ou sur consultation, des avis sur les projets de SCOT limitrophes ;
- exprimer, sur demande ou sur consultation, des avis sur les projets de PLU compris dans le périmètre du Syndicat ou concernant les communes limitrophes.

Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette. (S.I.A.H.V.Y)

Au même titre que 33 autres communes Châteaufort est membre du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la vallée de l'Yvette.

Ce syndicat exerce au lieu et place de toutes les collectivités membres, dans le cadre de la gestion globale de l'eau, les compétences suivantes :

- mener l'ensemble des études y compris la maîtrise d'œuvre
- exécuter et exploiter, en fonction de la réglementation en vigueur, les ouvrages ou installations situés sur le bassin hydrographique de la rivière Yvette intéressant le territoire des communes et établissements publics qui viseront à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées du réseau intercommunal.
- à la participation à des actions nationales et internationales dans le cadre des colloques et d'actions humanitaires.

Ses missions sont les suivantes :

- *Gestion de l'Yvette et de ses Affluents à travers la protection et la conservation des eaux superficielles et la protection et la restauration des écosystèmes aquatiques*

Les actions consistent à surveiller la rivière et à éviter les pollutions (interventions lors de déversements accidentels).

L'entretien régulier des ouvrages hydrauliques contribue à un meilleur écoulement, tout comme le fauchage - faucardage qui évite l'eutrophisation de la rivière. De même l'aspect qualitatif n'est pas oublié avec des campagnes régulières de suivi de la qualité physico-chimique, biologique. L'ensemble de ces opérations et de ces suivis contribuent à la protection et à la reconquête de l'écosystème aquatique.

- Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement

Avec l'urbanisation de plus en plus importante et donc de l'imperméabilisation des sols, des pratiques culturelles, les eaux de ruissellement, issues des surfaces imperméabilisées (toitures, voiries, ...) génèrent des survolumes et des pollutions à traiter. Dans cette perspective, le SIAHVY a construit des structures réservoirs (Morangis, Palaiseau) afin de contenir et traiter ces eaux polluées et éviter des inondations dans les quartiers. De même le SIAHVY encourage la mise en place de techniques alternatives (marres, fossés drainant, ...) afin de retenir le plus à la source ces eaux de ruissellement et ainsi limiter l'impact à l'aval.

- Défense contre les inondations et réalisation d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile

Le Syndicat dispose aujourd'hui d'une capacité de rétention des eaux d'environ 1 750 000 m³ répartis sur 7 bassins (St Forget, Chevreuse, Coupières, Mérantaise, Saulx et Balizy). De nouveaux bassins viendront renforcer les structures actuelles de retenue afin de limiter les effets d'une crue de période 20 ans. Depuis 1999, le Syndicat s'est équipé d'un système de télésurveillance et de télégestion lui permettant de connaître et de gérer à distance en temps réel l'évolution de la montée des eaux. Ce nouvel outil vient renforcer l'astreinte mise en place 365 jours par an et 24 H sur 24. De même, le SIAHVY a décidé de s'attaquer au problème au niveau des "sources de production" en incitant la création de techniques alternatives (noues, fossés...) en amont des bassins versant, de façon à limiter les sur débits en aval.

- Lutte contre la pollution

Face à la médiocre qualité de l'eau de nos rivières, résultat d'un siècle de pollution, le SIAHVY mène des programmes de dépollution, et de contrôles. Outre ces indispensables actions "réparatrices", le SIAHVY intègre la prévention et l'amélioration de la qualité de l'eau dans son programme global de gestion, car chaque étape de recueil et de ruissellements des eaux a un impact direct sur l'équilibre des cours d'eau. La démarche globale, liée à la qualité de l'eau, menée par le Syndicat s'articule autour des axes suivants :

- campagne de mesures ponctuelles de la qualité de l'Yvette et de ses affluents,
- 3 stations d'analyse en continu de la qualité de l'Yvette,
- incitations à la mise en place de réseaux séparatifs sur l'ensemble des communes, (séparation eaux usées et eaux pluviales),
- mise en conformité des réseaux,

- maîtrise de la pollution liée aux eaux de ruissellement
- actions pédagogiques sur le respect de nos ressources naturelles.

- Collecte, transport et traitement des eaux usées

En partenariat étroit avec les institutions, les collectivités locales, le SIAH VY mène une politique de création et de restauration (réhabilitation) des réseaux d'eaux usées syndicaux et communaux sur l'ensemble du Bassin versant de l'Yvette.

Le Syndicat Intercommunal de l'Yvette et de la Bièvre (S.Y.B)

Créé le 19 mars 1970, ce syndicat regroupe actuellement les communes membres de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Igny, Orsay, Palaiseau, Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan et Villiers-le-Bâcle) et les communes de Bièvres, Jouy-en-josas, Châteaufort, Toussus-le-Noble, Buc et Verrières-le-Buisson.

Au XVIIème siècle, la construction du château de Versailles, de son parc avec ses fontaines, jets d'eau et son Grand Canal, va induire la création d'un réseau hydraulique unique au monde, comprenant 200 km de rigoles et de nombreux étangs, pour partie situés sur le plateau de Saclay. Depuis les années 50, ce réseau s'est détérioré faute d'entretien.

La restauration et la gestion des rigoles et étangs du plateau de Saclay est assurée par le Syndicat mixte de l'Yvette et de la Bièvre.

En effet, ce territoire est confronté à certains problèmes :

- submersion de terres agricoles par débordement de rigoles
- engorgement des profils culturaux liés à la dégradation des drainages
- submersion des zones urbanisées
- maintien du volume d'eau dans les étangs de Saclay

Pour y répondre, ce syndicat a pour missions :

- d'assurer la restauration et l'entretien nécessaire des rigoles et étangs du Plateau de Saclay, de leurs abords et des ouvrages liés
- de surveiller les rigoles et les ouvrages de façon continue, tant en ce qui concerne l'écoulement hydraulique que ce qui concerne la qualité et la propreté des eaux
- d'assister les communes pour l'instruction de tous les dossiers d'aménagement susceptibles de modifier le ruissellement naturel par les rigoles
- d'assurer les études techniques, administratives et financières :
 - o des travaux hydrauliques de toute nature susceptibles de régulariser la collecte et le ruissellement des eaux du Plateau de Saclay
 - o des travaux de construction et d'extension d'ouvrages de toutes natures destinés à la régulation des eaux sur le Plateau de Saclay
- de décider et d'assurer l'exécution des travaux, opérations et actes de toutes natures nécessaires à la réalisation des études
- d'assurer la gestion de l'ensemble des équipements qui lui sont confiés
- de procéder aux acquisitions ou cessions foncières qui pourraient s'avérer nécessaires à la mise en œuvre de ses missions.

Le Syndicat peut également procéder à des études techniques, administratives et financières et exécuter des travaux pour la mise en valeur, en tant que site paysager naturel, du Plateau de Saclay, et pour la conservation de son patrimoine historique, urbanistique et architectural relatif aux rigoles.

Le Syndicat d'Énergie des Yvelines

Châteaufort dépend du Syndicat d'Énergie des Yvelines (SEY).

Ce syndicat mixte regroupe les compétences suivantes :

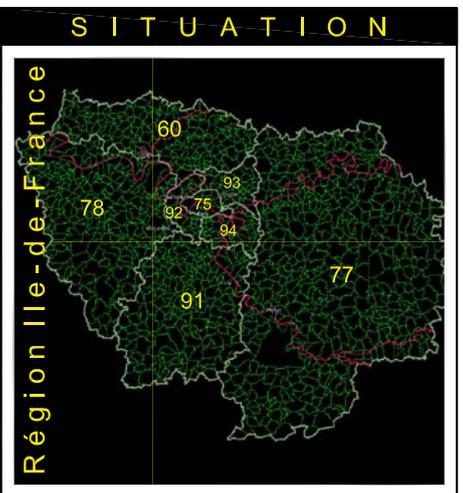
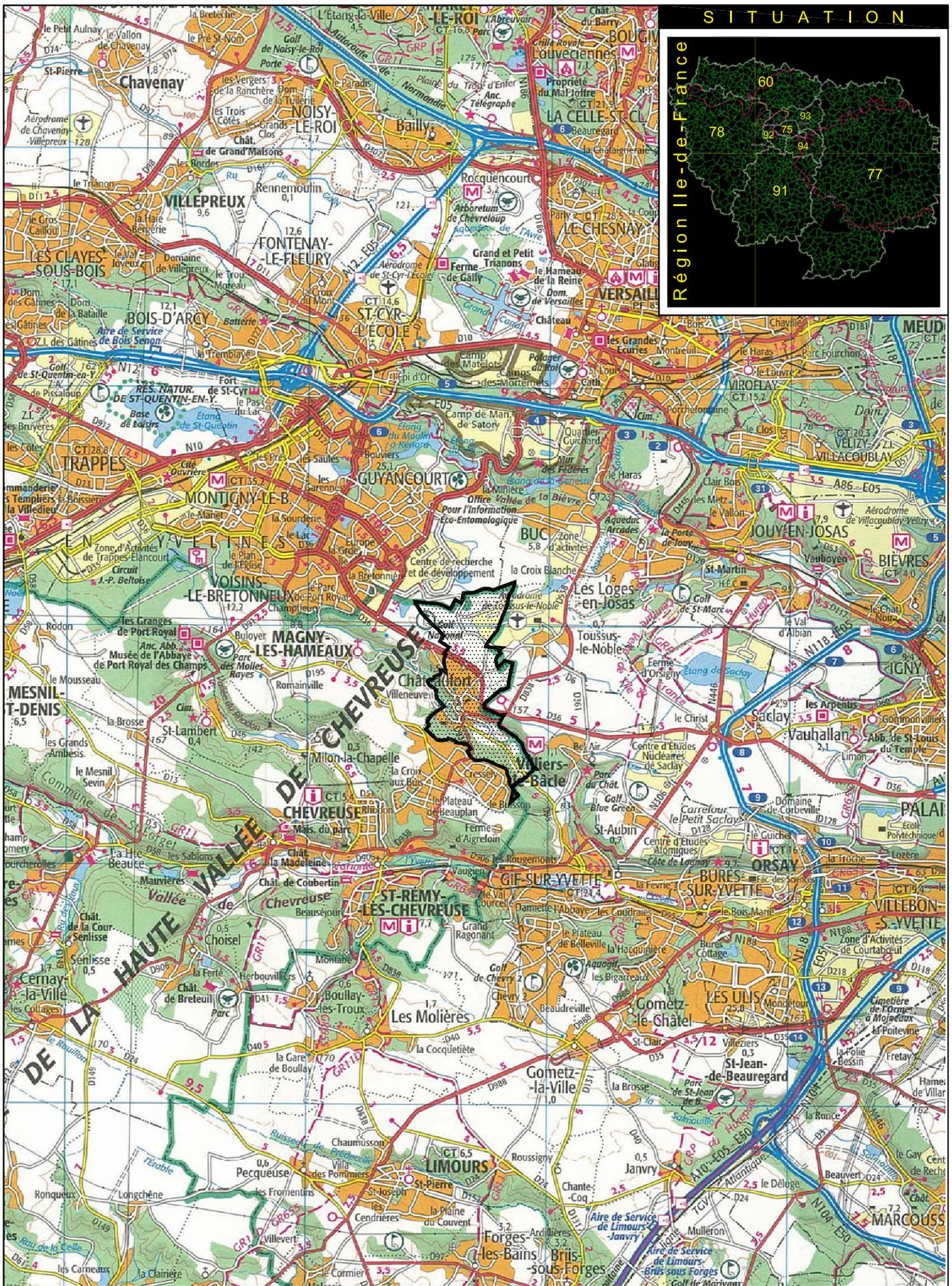
- exercer en lieu et place des collectivités territoriales membres le pouvoir concédant que confèrent les lois et règlements en vigueur en matière d'électricité et de gaz et exercer les droits et prérogatives résultant pour les collectivités locales des textes législatifs et réglementaires relatifs à la production, au transport, à la distribution de l'énergie électrique et à la fourniture – distribution du gaz
- assurer la représentation des collectivités membres dans tous les cas où les lois et règlements en vigueur en matière d'électricité ou de gaz, prévoient que les collectivités soient représentées ou consultées

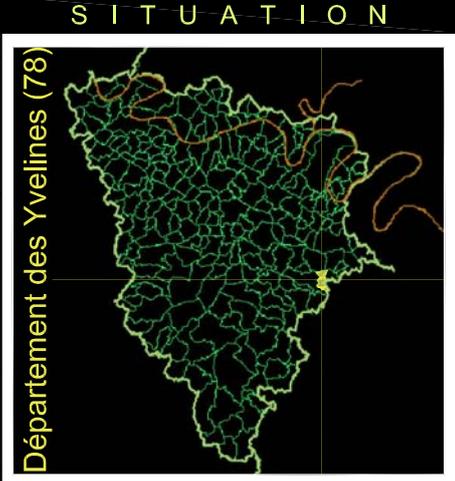
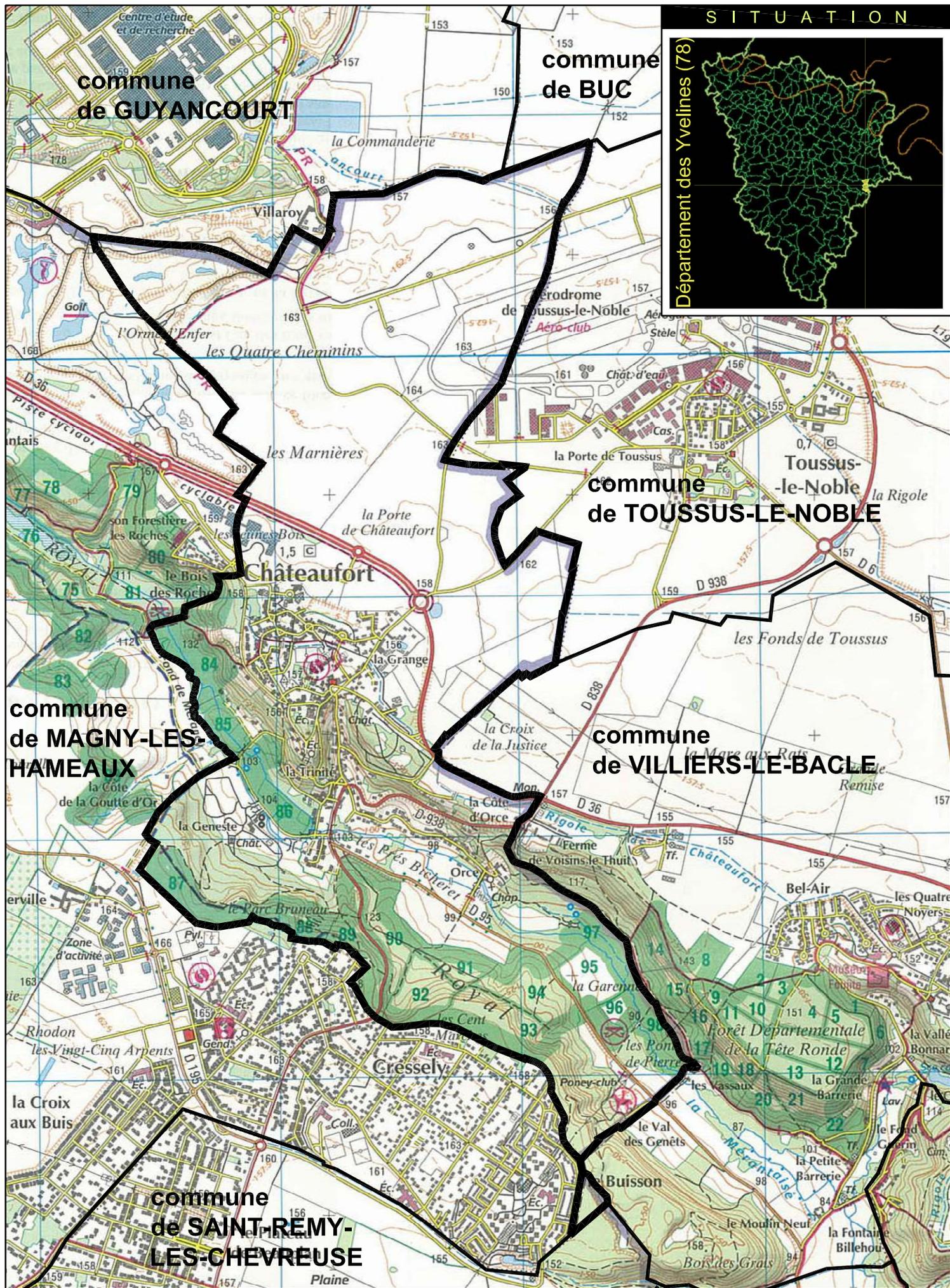
(Plus de détails dans les réseaux techniques)

Le Syndicat mixte du bassin de déplacement de la région de Versailles.

Structuré autour de la communauté de communes de Versailles Grand Parc, ce syndicat regroupe les communes de Vélizy-Villacoublay, Châteaufort, Bailly, Chesnay et Clayes-Sous-Bois.

Ce syndicat mixte a pour objectif l'élaboration d'un plan local de déplacements conformément aux dispositions établies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) qui prévoit pour l'Ile-de-France «*le plan de déplacements urbains peut être complété (...) par des plans locaux de déplacements qui en détaillent et précisent le contenu (...)*».





commune de GUYANCOURT

commune de BUC

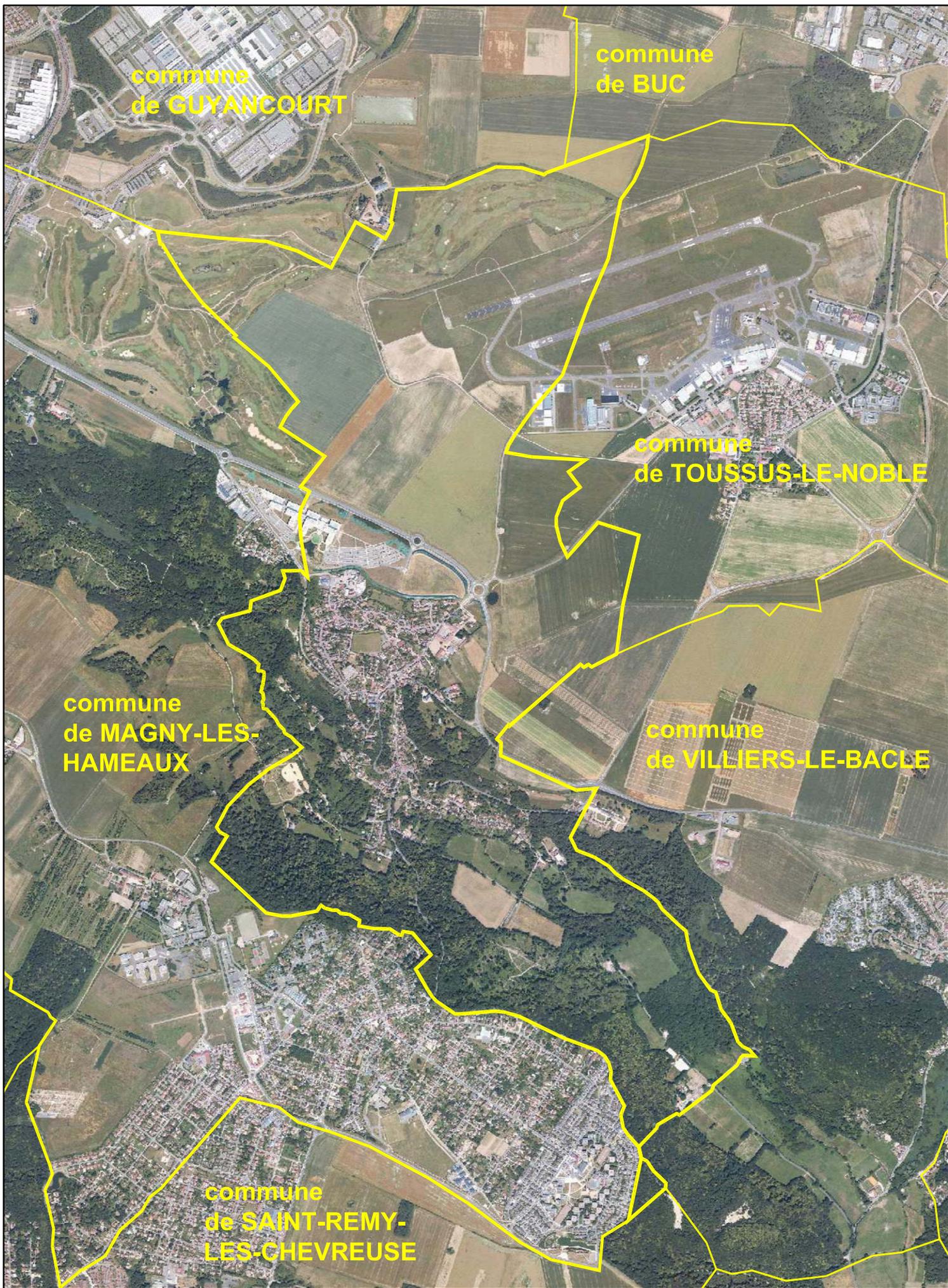
commune de TOUSSUS-LE-NOBLE

commune de MAGNY-LES-HAMEAUX

commune de VILLIERS-LE-BACLE

commune de SAINT-REMY-LÉS-CHEVREUSE





commune
de GUYANCOURT

commune
de BUC

commune
de TOUSSUS-LE-NOBLE

commune
de MAGNY-LES-
HAMEAUX

commune
de VILLIERS-LE-BACLE

commune
de SAINT-REMY-
LES-CHEVREUSE

1.1.3 Les plans et programmes de normes supérieures

a) un outil d'aménagement régional : Le Schéma directeur de la région Ile-de-France

La région Ile-de-France dispose d'un outil de planification : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Le Schéma directeur de la région Île-de-France est un projet de société pour le territoire régional qui organise l'espace francilien. C'est, en premier lieu, un document d'aménagement qui est organisé autour d'un projet spatial régional répondant à trois grands défis et se déclinant en objectifs de niveaux local et régional. C'est également un document d'urbanisme qui dit le droit des sols à travers des « orientations réglementaires » énoncées dans un fascicule dédié et une « carte de destination générale des différentes parties du territoire ». Les documents d'urbanisme locaux devront le décliner pour permettre la mise en œuvre de ses objectifs. C'est ensuite un document opérationnel qui propose les moyens de sa mise en œuvre par une programmation, des partenariats et des modes de faire. Enfin, c'est un document anticipateur qui évalue les incidences prévisibles du projet d'aménagement sur l'environnement et propose des ajustements afin de les éviter, de les réduire, et si ce n'est pas possible, de les compenser.

Le SDRIF tend à répondre à un certain nombre de défi notamment pour favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Ile-de-France. Ses objectifs sont :

- d'agir pour une Ile-de-France plus solidaire
- d'anticiper les mutations environnementales
- de conforter l'attractivité de l'Ile-de-France et d'accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie

Au même titre que les autres communes couvertes par le SDRIF, Châteaufort doit, dans sa logique de développement local, prendre en considération l'ensemble des thématiques institutionnalisées par le SDRIF.

b) le développement départemental : le SDADEY

Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) n'est autre que la base qui a permis au département des Yvelines pour s'impliquer dans l'élaboration du SDRIF. Approuvé en 2006, ce document exprime la vision stratégique du département sur le développement et l'aménagement du territoire, à moyen et long termes. Cet outil stratégique a pour volonté d'assurer la mise en œuvre de la politique contractuelle du département avec les collectivités locales (communes et intercommunalités).

Ce schéma d'aménagement fixe quatre grandes orientations. Elles devront être largement prises en considération par Châteaufort dans sa stratégie de développement :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques régionales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement,
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain et stopper le mitage des espaces naturels.

c) Opération d'intérêt national (OIN) sur le site Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines.

En novembre 2005, le Premier ministre a donné mandat au Préfet de région pour étudier, en concertation avec les collectivités locales, les conditions de mise en place de trois " grandes opérations d'urbanisme d'intérêt national en Ile-de-France sur les territoires de " Seine-amont ", " Massy, Saclay, Versailles, Saint Quentin-en-Yvelines " et " Seine-aval ".

Outre leur contribution importante à la création de nouveaux logements, ces opérations s'inscrivent dans un projet de développement équilibré habitat/emploi, intégrant les services urbains qui font la qualité d'une ville. Cette démarche a vocation à s'appuyer également sur les pôles de compétitivité.

Après la première phase de concertation en novembre-décembre 2005, le Préfet de région a adressé au Premier ministre deux rapports d'étape sur les projets d'OIN, le premier en janvier 2006 et le deuxième en juillet 2006.

	Nb. de communes concernées	Nb. d'habitants	Nb. d'emplois	Départements concernés
Massy - Palaiseau - Saclay - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines	49	650 000	350 000	Yvelines, Essonne
Seine aval	50	370 000	120 000	Yvelines
Orly-Rungis - Seine amont	12	335 000	160 000	Val-de-Marne

Le projet d'aménagement du plateau de Saclay vise le développement d'un grand cluster scientifique de rang mondial et la démultiplication de l'activité économique et industrielle issue des laboratoires exceptionnels rassemblés sur ce territoire. Il comprendra notamment des plates-formes technologiques et pépinières d'entreprises, de moyens de transport, de lieux de vie, dans un schéma global et cohérent préservant les équilibres environnementaux qui font partie intégrante de l'attractivité des lieux.

Le 3 juin 2010, la loi sur le Grand Paris est promulguée et prévoit la création de l'Etablissement Public Paris-Saclay qui a pour objet « l'impulsion et la coordination du développement du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay, ainsi que son rayonnement international ». L'établissement sera administré par un conseil d'administration représentant l'Etat, les collectivités locales, la communauté universitaire et scientifique et le milieu économique.

Ce territoire couvre 49 communes soit 36 800 hectares.

28 communes en Essonne

La communauté d'agglomération du Plateau de Saclay

Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Igny, Orsay, Palaiseau, Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan, Villiers-le-Bâcle

La communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre

La communauté de communes du Cœur du Hurepoix

Nozay, Villejust, Montlhéry, Longpont-sur-Orge

Communauté d'agglomérations Europ'Essonne

Massy, Morangis, Saulx-les-Chartreux, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Ballainvilliers, Champlan, Chilly Mazarin, Epinay-sur-Orge, Longjumeau

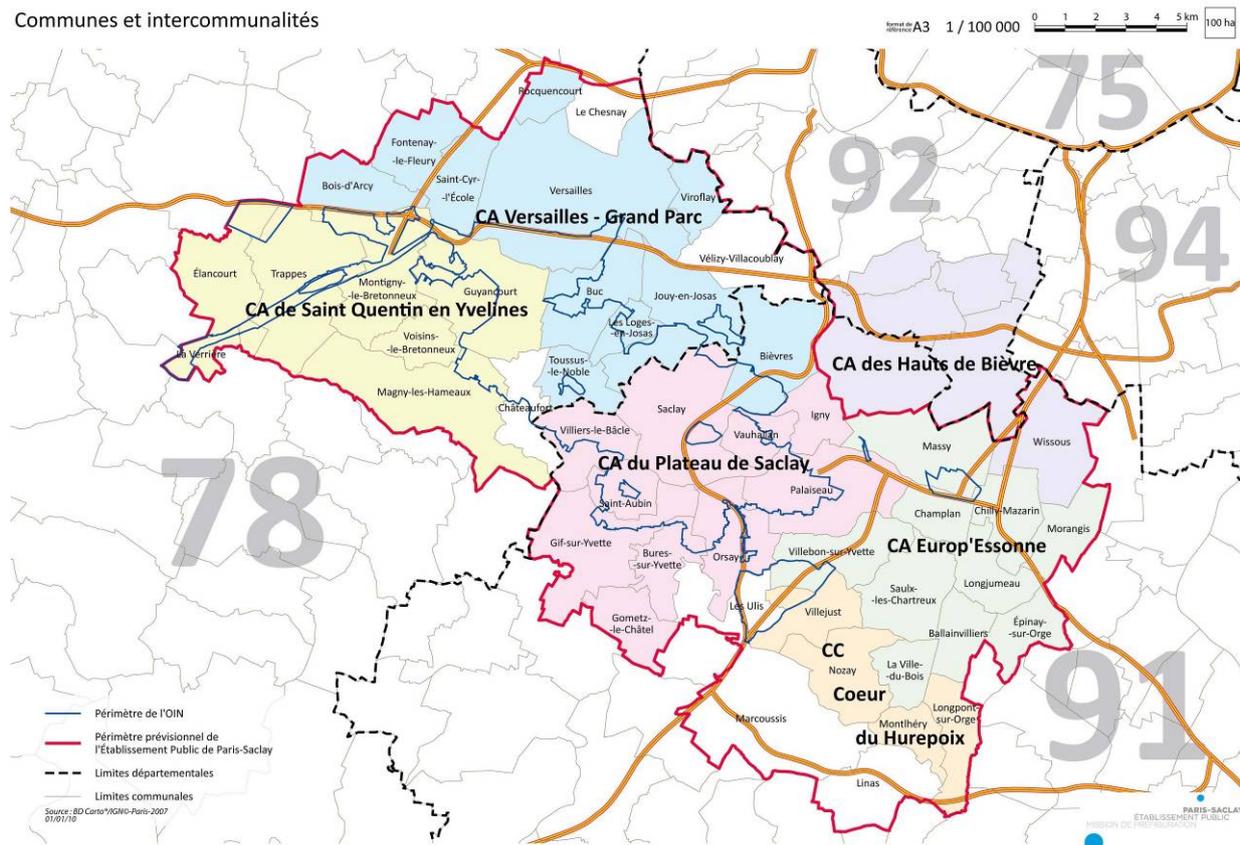
Communes isolées : Marcoussis, Les Ulis, Linas

21 communes dans les Yvelines

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines Elancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, La Verrière, Voisins-le-Bretonneux

La communauté de communes de Versailles-Grand Parc Buc, Fontenay-le-Fleury, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole, Toussus-le-Noble, Versailles, Viroflay, Bièvres, Bois d'Arcy, Châteaufort

Communes isolées, Le Chesnay, Vélizy-Villacoublay



Avec environ 650.000 habitants et 350.000 emplois, ce grand territoire rassemble des ressources exceptionnelles : concentration d'établissements supérieurs et de recherche, laboratoires et entreprises de haute technologie. Il doit être en mesure de contribuer puissamment au rayonnement de l'Ile-de-France et de la France toute entière, au niveau européen et mondial.

La création des pôles de compétitivité à mettre en synergie pour créer une forte attractivité internationale et une identité exprimée par un projet urbain ambitieux joue aujourd'hui le rôle de déclencheur : l'objectif est bien de constituer un grand pôle scientifique mondial qui s'appuie sur la mise en œuvre d'un parti d'urbanisme volontaire et concerté et sur un mode de développement lisible et structuré.

Un projet partagé

La réalisation de ce grand pôle scientifique doit permettre la création annuelle de 3300 nouveaux emplois et 2600 logements au-delà des besoins du renouvellement du parc actuel (2400 logements/an). Ces développements nécessitent de réfléchir à la structuration du territoire. L'Etat en lien étroit avec les collectivités locales et l'ensemble des acteurs socio-économiques travaillent conjointement à la définition d'un projet d'aménagement.

Les enjeux

Ce secteur rassemble des ressources exceptionnelles qui conduisent la puissance publique dans son ensemble à y porter un très haut niveau d'ambition : concentration d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche, facilités d'accès au niveau national et international, disponibilités foncières, qualité de l'environnement et du cadre de vie. Ce territoire doit donc être en mesure de contribuer puissamment au rayonnement de l'Ile-de-France et de la France toute entière au niveau européen et mondial. A ces caractéristiques, qui constituent des atouts indéniables pour hisser ce territoire à un niveau de visibilité mondial, il faut ajouter une ambition partagée par les acteurs institutionnels et économiques de mener un développement de haut niveau, coordonné et harmonieux pour enrayer les risques d'émiettement liés au scénario du fil de l'eau.

Les grands enjeux en termes de développement économique

- Doter ce territoire d'une réelle capacité à accueillir et développer des centres de recherche et des entreprises innovantes en contact étroit avec l'enseignement supérieur et les PME-PMI (+ 40 000 emplois de haute technologie en 30 ans parmi les 100 000 emplois nouveaux).
- Apporter des ressources nouvelles facilitant le partage des fruits de la croissance.
- Lever les obstacles à la création d'un cluster de la recherche, de l'innovation et du développement reconnu au niveau mondial.
- Définir et réaliser les équipements nécessaires à la fertilisation croisée, enseignement, recherche, développement.
- Proposer une stratégie de développement des activités, qualitative et quantitative, s'adossant notamment aux activités existantes, renouvelées.
- Donner une visibilité et une image mondiale à ce cluster à même d'attirer les meilleurs.

Les grands enjeux en termes d'aménagement

- Permettre un développement compact et maîtrisé à même d'accompagner le développement économique.
- Proposer et localiser une offre de logements en rapport avec le développement souhaité : 2 600 logements /an supplémentaires, en sus des 2 400 / an nécessaires au strict maintien de la population, en rapport avec l'arrivée annuelle de 3 300 emplois.
- Garantir un environnement attractif, dans un développement durable.
- Concourir à l'équilibre en regard des centralités anciennes et à venir au sein d'une stratégie globale d'aménagement.
- Définir une stratégie d'aménagement à l'échelle du grand territoire, phasée, mettant en cohérence dans un développement progressif, les différentes composantes du projet urbain - emplois, logements, transports, équipements -, dans toutes ses dimensions environnementale, économique et sociale.

Les grands enjeux en termes de déplacement

Les transports en commun sont un volet essentiel du Grand Paris. 8,5 millions de voyageurs empruntent quotidiennement les transports en commun en Île-de-France. Le temps de transport quotidien n'a cessé d'augmenter pour atteindre 1h20, contre dix minutes il y a 60 ans. Et les infrastructures ferroviaires d'Île-de-France, qui accueillent près de 40 % du trafic national sur seulement 10 % du réseau, ont besoin d'être modernisées et développées pour faire face à l'augmentation importante du trafic (21 % en dix ans).

Avec près de 200 km de voies et 72 nouvelles gares, le Grand Paris express va redessiner la région Île-de-France. Ces nouvelles lignes de transports en commun permettront de réduire les durées de déplacement et vont générer construction de logements et activité économique. Mené de front avec la modernisation des réseaux existants, avec lesquels il sera interconnecté, le Grand Paris express permettra de renforcer l'égalité entre les territoires de la région Île-de-France, en desservant certains bassins d'habitation aujourd'hui enclavés, en offrant un maillage complet et une desserte affinée du territoire francilien.

Les capacités, des gabarits et des systèmes ferroviaires prévus dans le projet initial ont été optimisés et adaptés à la réalité des prévisions de trafic, de façon à réduire les coûts, mais aussi à construire un projet plus sobre et respectueux des zones agricoles, naturelles et forestières.

Ainsi, trois types de métro automatiques seront mis en place :

- un modèle très capacitair pour la zone dense (comparable au métro parisien),
- un métro rapide de moyenne capacité et par endroits en surface pour le grand Est (Clichy-Montfermeil) et vers Roissy,
- et enfin un système plus léger en surface pour Orly- Versailles via Saclay.

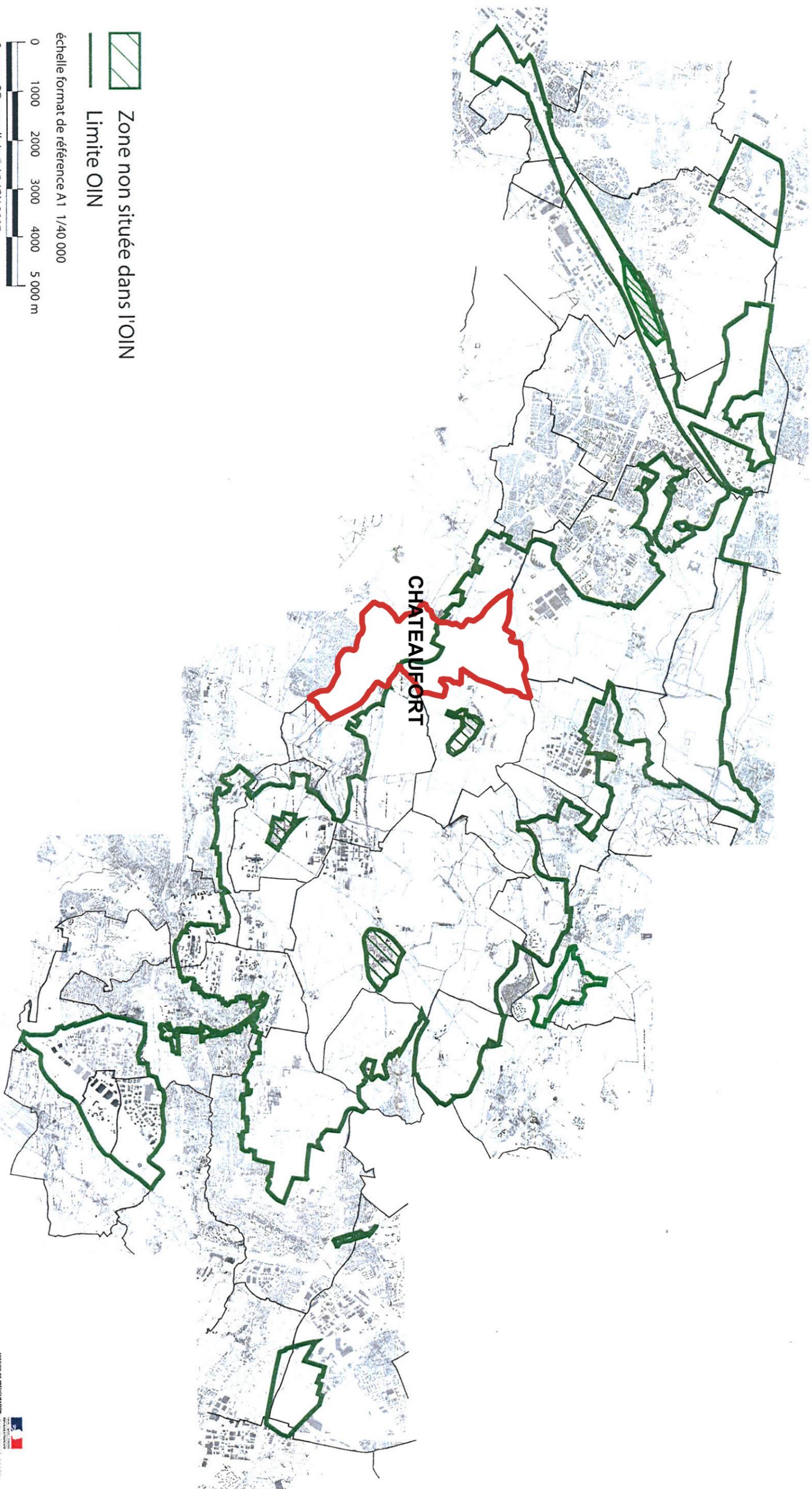


Les grands enjeux en termes de développement durable et de qualité de ville

- Penser la ville dans une philosophie de développement durable exige de dépasser les prémices de l'écologie urbaine, pour aller vers des concepts urbains renouvelés et adaptés véritablement à cet objectif.
II s'agit d'une approche intégrée sur le grand territoire, permettant un développement pérenne et équilibré d'un point de vue écologique mais également se penchant sans ambiguïté sur les notions de qualité de vie - qualité de ville au sens social, économique et urbain.
- Forger «l'esprit des lieux», créer de l'urbanité, améliorer les équilibres habitat/emplois, démographiques et sociaux.
- Être exemplaire en termes de consommation énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables.
- Limiter les déplacements marchandises et notamment les déchets, pour minimiser les consommations d'énergie et la production de gaz à effet de serre.
- Valoriser le cycle de l'eau et tirer parti du réseau historique d'irrigation (étangs et rigoles).
- Organiser le rapport urbain/nature, espaces bâtis/espaces ouverts et développer les circulations douces.
- Mettre en œuvre un plan paysage en articulation avec la ceinture verte régionale.
- Instaurer une démarche Haute Qualité Environnemental avec, à la clé, une évaluation systématique.

Le Conseil d'Administration de l'EPPS a adopté, le 7 décembre 2011, le projet de délimitation de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière qui couvre 3 900 ha, dont 2 316 ha de terres agricoles, dans l'OIN et sur le plateau de Saclay.

Limite parcellaire de l'OIN



d) le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eaux normands et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Orge et Yvette »

En dehors du S.Y.B et du S.I.A.H.V.Y, qui sont des acteurs dans la gestion de la ressource en eau, le réseau hydrologique de Châteaufort prend corps dans des documents législatifs spécifiques :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a institué, à deux niveaux spatiaux différents, deux types de documents de planification des usages de la ressource « eau » :
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixant, au niveau des six grands bassins hydrographiques français, les objectifs à atteindre et les préconisations générales pour y arriver,
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) déclinant les premiers à l'échelon local. Ceux-ci sont désormais renforcés par la nouvelle loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30/12/2006, les rendant ainsi plus opérationnels.

La commune de Châteaufort est touchée par les orientations prescrites dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Elle est également comprise dans le périmètre d'étude du SAGE Orge Yvette.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 29 octobre 2009. Ce SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux" (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques (article L.211-1 du code de l'environnement) et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (article L.430-1 du code de l'environnement).

Les objectifs du SDAGE

- les objectifs de qualité des eaux de surface continentales et côtières

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.

Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte :

- l'objectif de bon état chimique ;
- l'objectif de bon état écologique.

Pour les masses d'eau fortement modifiées (MEFM) et les masses d'eau artificielles (MEA), cet objectif comprend :

- l'objectif de bon état chimique (identique à celui des masses d'eau naturelles) ;
- l'objectif de bon potentiel écologique.

- l'objectif de bon état écologique

L'objectif de bon état écologique consiste à respecter des valeurs pour les paramètres biologiques, les paramètres physico-chimiques et les polluants spécifiques qui ont un impact sur la biologie. Cet objectif varie en fonction du type de masse d'eau, comme défini dans les circulaires du 2005/12 du 28 juillet 2005 et 2007/23 du 7 mai 2007. Pour chaque type de masse d'eau ont été identifiés un ou plusieurs sites considérés comme des sites de référence. La restauration et la non dégradation du bon état correspondent à l'atteinte ou au maintien, pour l'ensemble des milieux aquatiques, de 75 % de la biodiversité maximale identifiée dans les masses d'eau de référence. Pour les masses d'eau continentales, les paramètres biologiques qui contribuent à l'état écologique sont constitués des trois indicateurs biologiques suivants :

- les algues avec l'Indice Biologique Diatomées (IBD) noté sur 20 ;
- les invertébrés (insectes, mollusques, crustacés,...) avec l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) noté sur 20 ;
- les poissons avec l'Indice Poisson en Rivières (IPR) avec une notation particulière.

Pour la physico-chimie, les paramètres contribuant à l'état écologique sont :

- les paramètres du cycle de l'oxygène (carbone organique, ammonium, oxygène dissous...)
- les nutriments (azote et phosphore) ;
- la température ;
- la salinité ;
- le pH ;
- les polluants spécifiques synthétiques et non synthétiques.

Pour les plans d'eau, les éléments normatifs sont en cours d'élaboration aux niveaux national et communautaire. Les objectifs sont actuellement fixés à dire d'expert.

- L'objectif de bon potentiel écologique

L'objectif de bon potentiel écologique concerne les masses d'eau fortement modifiées et artificielles de chaque catégorie : rivières, plans d'eau, canaux, eaux estuariennes et côtières. Les masses d'eau fortement modifiées sont celles qui ont subi des modifications importantes de leurs caractéristiques physiques naturelles du fait des activités humaines. Pour ces masses d'eau, la réduction des impacts ou la remise en cause des activités sont estimées à un coût disproportionné. Les masses d'eau artificielles sont celles créées de toute pièce par une activité humaine. Les valeurs seuils pour la chimie et la physico-chimie sont identiques à celles des masses d'eau naturelles. Par contre, les valeurs d'objectif des paramètres biologiques sont différentes. Les éléments normatifs sont en cours d'élaboration aux niveaux national et communautaire. Les objectifs proposés sont fixés à dire d'expert.

- Les objectifs de bon état par masse d'eau

L'objectif pour une masse d'eau est par définition l'atteinte en 2015 du bon état ou du bon potentiel. Pour les masses d'eau en très bon état, bon état ou bon potentiel actuellement, l'objectif est de le rester (non dégradation, c'est-à-dire qui ne doit pas changer de classe d'état).

- Les objectifs de qualité des eaux souterraines

Au-delà des éléments fixés par le code de l'environnement, des objectifs spécifiques pour les eaux souterraines sont ébauchés dans la directive cadre 2000/60 et précisés dans la directive fille sur les eaux souterraines 2006/118 du 12 décembre 2006. Ces éléments sont repris dans l'arrêté du 17 décembre 2008 :

- les critères du bon état chimique ;

- l'obligation d'inverser les tendances à la hausse des concentrations en polluants, par la mise en œuvre des mesures nécessaires à cet objectif dès que les teneurs atteignent au maximum 75 % des normes et valeurs seuils.

Concernant les substances dangereuses, la directive fille rappelle l'obligation de prévenir ou de limiter l'introduction de toutes substances dangereuses (voir annexes DCE). Elle rappelle également la nécessité d'assurer la continuité de la protection assurée par la directive 80/68.

• le bon état chimique

L'état chimique d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque :

- les concentrations en polluant dues aux activités humaines ne dépassent pas les normes de qualité en nitrates et pesticides, ainsi que les valeurs seuils fixées dans le cadre de l'arrêté du 17 décembre 2008 du ministre chargé de l'environnement, ou les normes de qualité définies au titre d'autres législations communautaires. Pour les masses d'eau faisant l'objet d'une pollution spécifique, des valeurs seuils supplémentaires établissent l'objectif à atteindre vis-à-vis de ce polluant ;
- il n'empêche pas d'atteindre les objectifs fixés pour les eaux de surface alimentées par les masses d'eau souterraines, et en particulier pour les milieux aquatiques spécifiques
- aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines n'est constatée.

• les tendances à la hausse

Les obligations relatives à l'évolution des concentrations dans les masses d'eau souterraines sont :

- D'identifier les tendances à la hausse des concentrations de polluants pour les masses d'eau qui risquent de ne pas atteindre le bon état ;
- D'inverser ces tendances par la mise en place du programme de mesures visé à l'article 11 de la DCE ;
- Le suivi nécessaire à démontrer l'inversion de la tendance.

- Les objectifs de qualité retenus pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin seine et cours d'eau côtiers normands

Les objectifs environnementaux retenus pour les masses d'eau souterraines :

- La non dégradation des eaux et l'inversion de tendance ;
- Le délai fixé pour atteindre le bon état ;
- Les paramètres responsables du risque de non atteinte du bon état chimique, pour chacune des masses d'eau ;
- L'atteinte de l'équilibre quantitatif.

- Les objectifs de quantité des eaux souterraines

L'état quantitatif d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible, compte tenu de la nécessaire alimentation en eau des écosystèmes aquatiques de surface et des zones humides directement dépendantes.

Les masses d'eau souterraines sont donc considérées en mauvais état quantitatif dans les cas suivants :

- L'alimentation de la majorité des cours d'eau drainant la masse d'eau souterraine devient problématique ;
- La masse d'eau présente une baisse tendancielle de la piézométrie (niveau) ;
- Des conflits d'usages récurrents apparaissent.

Au regard des critères ci-dessus, l'objectif de toutes les masses d'eau du bassin est le bon état quantitatif à l'horizon 2015.

- Les objectifs de quantité des eaux de surfaces

Du fait de l'absence de déséquilibre global marqué entre les prélèvements en eau et la ressource disponible dans le bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, la problématique de gestion des étiages ne vise pas à gérer des déséquilibres structurels. Elle vise à faire face à des situations exceptionnelles ou locales de sécheresse et de surexploitation de la ressource en eau souterraine, au regard notamment de son rôle d'alimentation des écosystèmes aquatiques.

Des objectifs de quantité en période d'étiage sont définis aux principaux points de confluence du bassin et autres points stratégiques pour la gestion de la ressource en eau appelés points nodaux. La gestion des débits des cours d'eau est intimement liée à la gestion des nappes et aux objectifs quantitatifs.

- Les objectifs liés aux zones protégées.

Conformément au 5 du IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, les exigences liées aux zones faisant l'objet de dispositions législatives ou réglementaires particulières en application d'une législation communautaire spécifique doivent être respectées (santé / habitats et espèces / nutriments)

- Les substances prioritaires et dangereuses

La directive 2006/11/CE (ex 76/464/CEE) sur les substances dangereuses définit le cadre européen d'action concernant la pollution causée par certaines substances dangereuses déversées dans le milieu. De nombreux textes précisent ces dispositions par la suite.

- Les objectifs spécifiques aux zones de protection des prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine

La DCE prévoit explicitement le respect en 2015 de tous les objectifs environnementaux et des normes s'appliquant aux zones protégées.

Pour les zones désignées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine (appelées zones protégées AEP), la directive précise l'obligation de respecter en 2015 à la fois :

- Les objectifs environnementaux définis dans la DCE et notamment le respect des seuils correspondant à l'objectif d'état défini pour chaque masse d'eau ;
- Les normes de qualité établies dans le cadre de la DCE (substances prioritaires) et des directives substances dangereuses ;
- La directive eau potable (80/778/CEE, modifiée par la directive 98/83/CEE) ;
- La réduction des traitements pour l'AEP, en prévenant la dégradation de la ressource. Il s'agit d'arrêter ou d'inverser les tendances à la hausse des concentrations en polluants. Pour chaque paramètre, c'est l'objectif le plus strict qui est à respecter (DCE article 4.2). Ces objectifs spécifiques ont été transposés en droit français (code de l'environnement, de la santé publique,...).

- La définition des zones protégées pour les prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine

La DCE assimile ces zones protégées aux " masses d'eau servant à l'alimentation en eau potable ". Toutefois la définition des masses d'eau souterraines sur des critères d'homogénéité hydrogéologique ou écologique conduit à des surfaces bien supérieures à celles de l'aire d'alimentation du captage.

Il est nécessaire de prévoir un effort particulier pour l'usage eau potable sur un périmètre adapté. Ce périmètre doit correspondre au secteur, en surface, qui participe à l'alimentation de la nappe captée, par percolation à travers le sol, par des infiltrations dans des fissures, bétoires,... ou par ruissellement. La zone protégée est donc définie comme étant l'aire d'alimentation de captage (AAC).

- La définition des seuils de vigilance et d'action renforcée pour les eaux souterraines destinées à la fabrication d'eau potable

Pour les eaux souterraines il est défini :

Un seuil de vigilance :

- pour les nitrates de 25 mg/l, reconduisant la valeur définie dans le SDAGE de 1996 ;
- pour les pesticides de 0,05 µg/l par substance et de 0,25µg/l pour la somme des pesticides ;
- pour des paramètres spécifiques, leur seuil sera de 50 % de la norme eau potable.

Un seuil d'action renforcée prescrit par la directive fille 2006/118 relative aux eaux souterraines qui impose la mise en œuvre des actions lorsqu'une concentration au maximum équivalente à 75 % des normes de qualité et des valeurs seuils est atteinte (soit 37 mg/l pour les nitrates ; 0,075µg/l par pesticides et 0,35 µg/l pour la somme des pesticides).

Pour des paramètres spécifiques, leur seuil sera de 50 % de la norme eau potable.

- Les zones protégées destinée à l'AEP

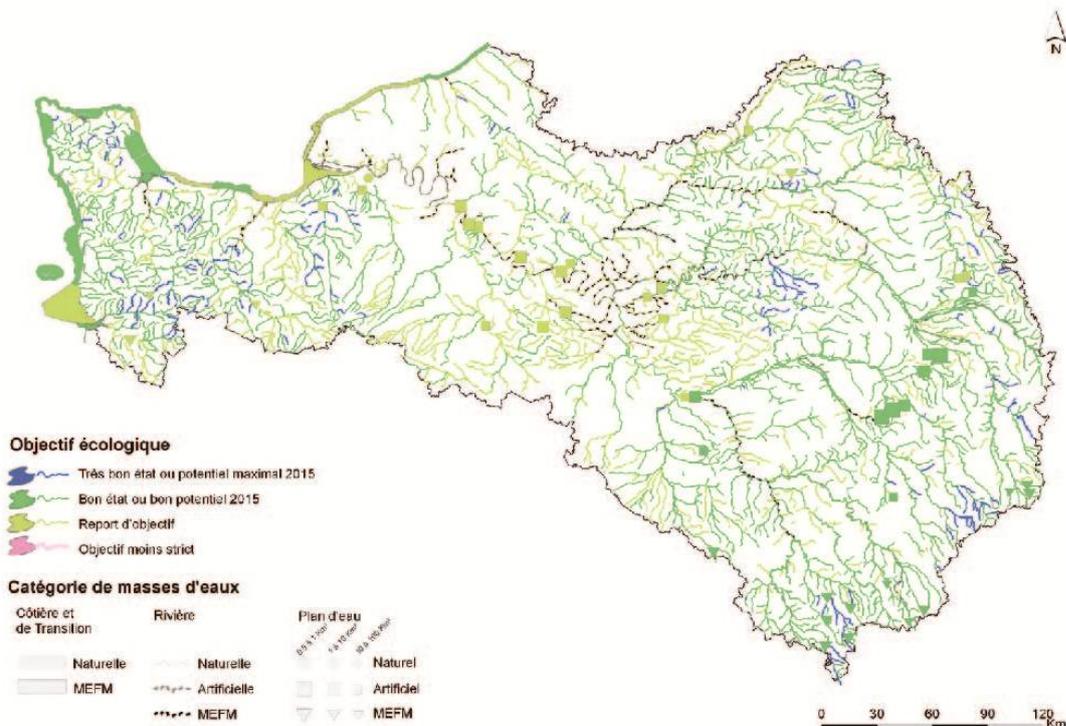
Le Grenelle de l'environnement définit comme prioritaire une liste de 238 captages sur lesquels seront mis en place prioritairement les programmes d'actions prévus à l'article R.212- 14 du code de l'environnement. Ces programmes s'appuient sur l'orientation 13 du SDAGE et si nécessaire sur les dispositions prévues par l'article R.114 du code rural. Au-delà de ces captages prioritaires, il reste important de conduire des actions sur les captages classés en catégorie 3 et 4 de la disposition 39 du SDAGE.

- La surveillance de la qualité des eaux

La surveillance se fait actuellement dans le cadre, d'une part, des textes réglementaires relatifs à l'eau potable et, d'autre part, dans le cadre des réseaux de surveillance de la qualité de l'eau (surface et souterraine).

Le dispositif de surveillance de l'eau brute doit être accentué pour les captages présentant une tendance à la hausse ou des dépassements des seuils définis ci-dessus, afin de définir les actions à engager et d'en assurer le suivi.

Réalisés par l'autorité administrative et le maître d'ouvrage des réseaux d'alimentation en eau potable, sur la qualité de l'eau servant à la production d'eau potable, les bilans annuels doivent permettre de confirmer le classement défini dans l'orientation 13 du SDAGE et de suivre les résultats de la mise en œuvre du programme de mesures.



Le SAGE « Orge et Yvette »

Seule la partie sud du territoire est inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge et Yvette ». Ce document d'aménagement s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le SDAGE. Il fixe les règles générales pour les différents usages de l'eau et la gestion des Milieux Aquatiques à l'échelle du bassin versant d'une rivière. Elaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE), elle-même composée d'acteurs locaux des 116 communes adhérentes, le SAGE couvre le bassin versant de l'Orge. L'Orge est la rivière principale. Elle prend sa source au nord du plateau de Beauce (à Saint-Martin de Bréthencourt) et vient se jeter dans la Seine à Athis-Mons après un parcours d'environ une cinquantaine de kilomètres. La surface du bassin versant est de 950 km².

En rive gauche, l'Orge rencontre la Rémarde, la Salmouille et l'Yvette. La Rémarde et l'Yvette sont des rivières affluentes importantes, elles-mêmes alimentées par un grand nombre de cours d'eau. La Rémarde reçoit la Rabette, le Ruisseau de l'Aulne, la Prédecelle... L'Yvette rencontre, entre autres, le Rhodon, la Mérantaise, le Rouillon... En rive droite, l'Orge reçoit la Renarde.

Le SAGE « Orge et Yvette » oriente sa stratégie autour de quatre enjeux :

- restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau.
- maîtrise des sources de pollutions
- gestion du risque inondation
- alimentation en eau potable

Un autre SAGE devrait compléter le dispositif garantissant la gestion et la préservation de la ressource en eau. Le SAGE « Bièvre » est en cours d'élaboration. Par arrêté inter préfectoral du 6 décembre 2007, le territoire de Châteaufort est inclus dans le périmètre de ce SAGE.

1.2 L'histoire de la commune

Le site de Châteaufort présente une occupation humaine très ancienne qui remonte à l'époque néolithique. Jusqu'à l'aube du XX^{ème} siècle, la commune est constituée de deux entités distinctes : le village autour de l'église et de la place et le hameau de la Trinité qui constituait une paroisse indépendante jusqu'en 1789.

1.2.1 De l'époque mérovingienne au début du Moyen-âge

A l'époque mérovingienne, la colline s'ornait d'un oppidum (lieu de refuge public, caractéristique de la civilisation celtique, dont les défenses naturelles ont été renforcées par des travaux collectifs). Remplacé à partir de 1068 par une imposante forteresse à trois enceintes passant pour être inexpugnable, dont les vestiges actuels de Montlhéry donnent une bonne idée. La première ligne de remparts joignait trois imposantes tours cylindriques : le donjon, dont seule subsiste la base, de 36 mètres de haut et de 16 mètres de diamètre, les tours de la Motte et de Marly, qui ont conservé leurs fondations et leurs souterrains.

Il existait deux mottes féodales aujourd'hui disparues :

- une située dans le parc du château de Gavois
- l'autre située au nord de l'église

La forteresse fut bâtie sous le règne de Philippe I^{er} (1060-1108). Les trois seigneurs d'alors, Gui de Châteaufort, Hugues de Crécy et le Chevalier Amaury, possédaient outre celle de Châteaufort, de nombreuses autres forteresses en Ile-de-France. Ces places fortes furent les verrous du domaine royal. Louis VI le Gros, fils de Philippe I^{er}, compris que son autorité royale passait par la soumission de ces seigneurs alentours, mieux armés. Il provoqua chez Gui de Châteaufort une jalousie qui le poussa à assassiner l'un des siens. Ainsi, en 1118 Châteaufort et Montlhéry furent démantelés et rattachés au domaine royal.

1.2.2 Du Moyen-âge à la Révolution

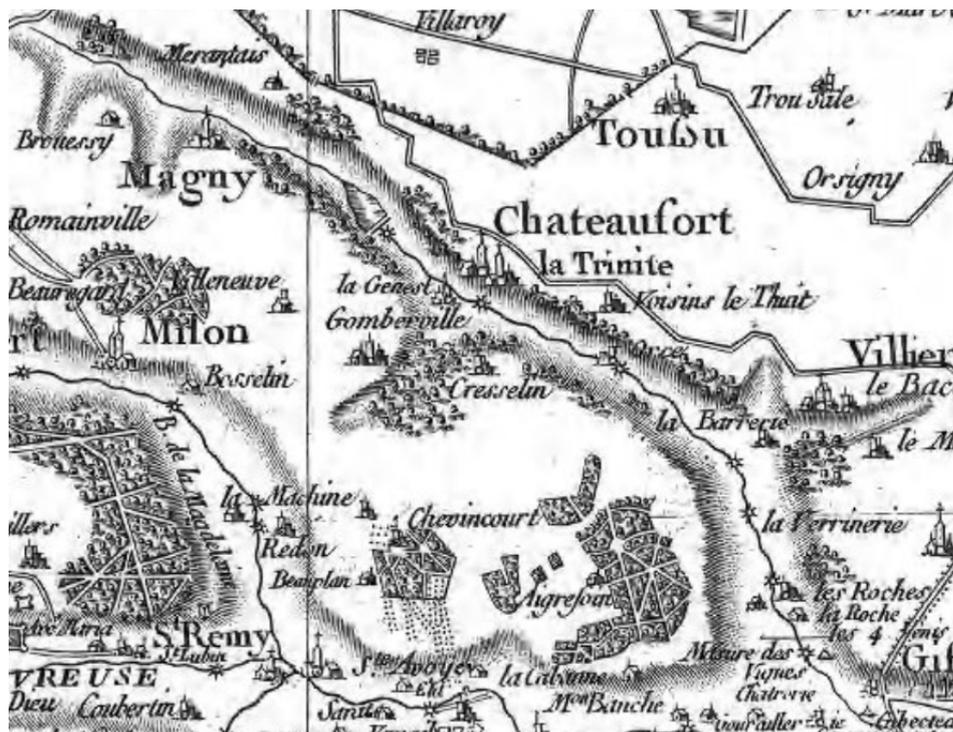
La guerre de Cent ans (1333 – 1453) détruisit Châteaufort au point que ses habitants, si appauvris, durent vendre les cloches de l'église Saint-Christophe pour permettre à la dernière de sonner encore. En 1467 Louis XI offrit à son écuyer Charles de Buz ce qu'il restait de Châteaufort. En 1482, seules 6 maisons sortirent indemnes de ce conflit.

Au XVII^e siècle, Châteaufort continue de servir de pion dans les échanges seigneuriaux. Ainsi en 1629, Louis XIII le cède au Duc de Lorraine. Ce dernier, en 1646 l'abandonne au marquis, prince et seigneur Jean d'Escoubleau. Celui-ci est dépossédé en 1673 de presque toutes ses terres, dont Châteaufort.

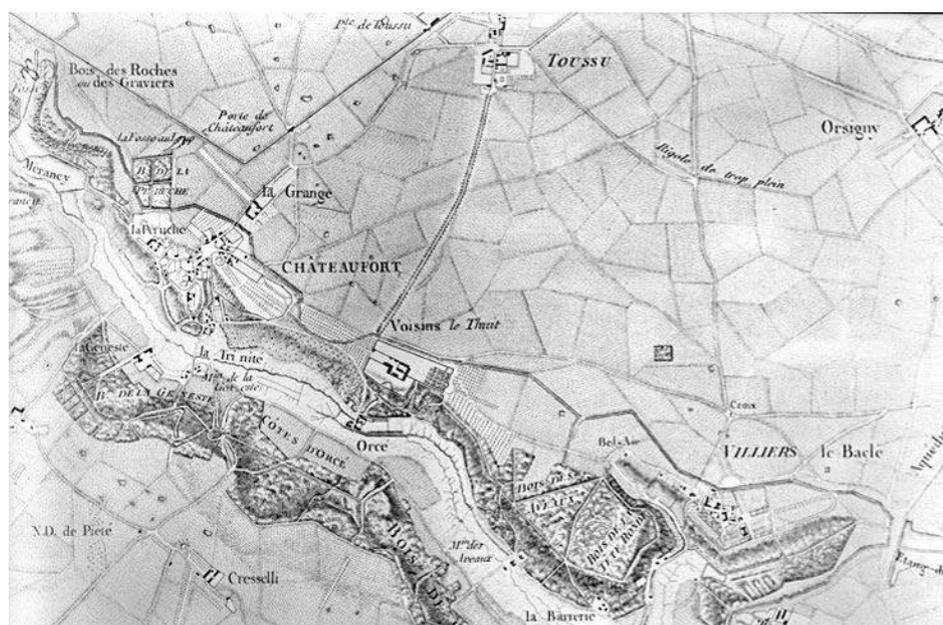
En 1679, le Chevalier d'Albert, frère du Duc de Chevreuse, devient Comte de Châteaufort. En 1691, le seigneur de Châteaufort est le Duc de Chevreuse qui est déjà propriétaire de la majeure partie de la vallée de la Mérantaise.

Le 1^{er} février 1692, Louis XIV rattache Châteaufort au domaine royal.

Durant l'hiver 1708-1709, Châteaufort connaît la famine et le froid. Début 1709, pas moins de 24 000 habitants périrent de froid dans la région.



Carte de Cassini



Sur les dix fiefs médiévaux composant Châteaufort au Moyen-âge, seuls quatre demeurent : La Geneste, rebâtie en 1614 avec les pierres du donjon de Marly mais dont l'imposant château a laissé place à une construction récente, Le Gavoy, rebâtie avec celles de La Motte, Marly avec celles de sa tour et Ors, le plus imposant, dont l'existence est attestée dès 1064. Ses 850 hectares de cultures, son moulin à eau et son vaste château construit en 1637 cessèrent de vivre seulement en 1951.



La Geneste



Château et moulin d'Ors



Le Gavois

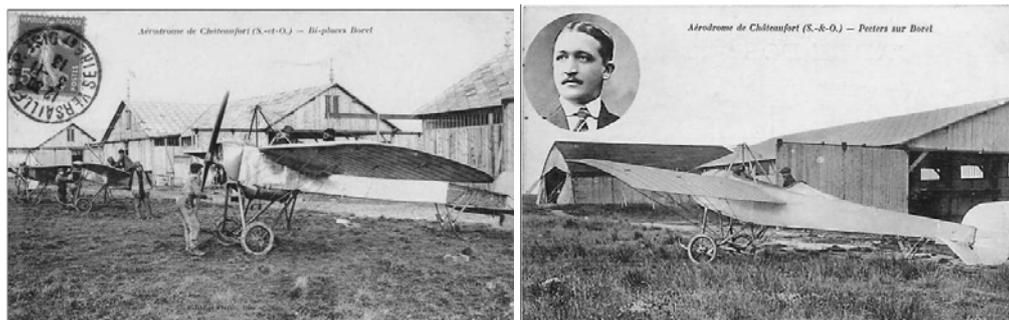
1.2.3 De la Révolution au XIX^e siècle

Au cours de son histoire, la commune de Châteaufort a fait partie de trois départements différents :

1790 : création du département de Seine-et-Oise (78) auquel est rattachée Châteaufort.
 En 1964, la Seine-et-Oise éclate en trois départements : Essonne, Yvelines et Val-d'Oise. Châteaufort et Toussus sont classés dans l'Essonne. Devant cette situation géographiquement irréaliste, Châteaufort fait immédiatement la demande de rattachement au canton de Versailles Sud. En 1969, la commune est rattachée au département des Yvelines.

L'élevage et l'agriculture sont les principales ressources. Les agriculteurs sont employés dans les fermes de la Grange, ou de Voisins-le-Thuit. Des cultures saisonnières (fraises, haricots) nécessitent l'emploi ponctuel d'une main d'œuvre agricole issue principalement de Bretagne. D'autre part, les carrières de grès de la vallée utilisent de la main d'œuvre employée à la fabrication des pavés de l'Yvette, alors que d'autres Castelfortains travaillent au Moulin en face du Gavoy.

En 1909 le développement de l'aéronautique permet de créer de nombreux emplois pour les habitants de Châteaufort. Le village de Châteaufort est intimement lié à l'histoire de l'aviation. Le 19 août 1913, Adolphe Pégoud (1889-1915), un jeune pilote d'essai recruté par Louis Blériot, décollait de l'aérodrome Borel situé au nord du village et sauta pour la première fois au monde en parachute depuis un avion. L'appareil réalisa un certain nombre de cabrioles acrobatiques au dessus de la vallée de la Mérentaise avant de s'écraser au sol.

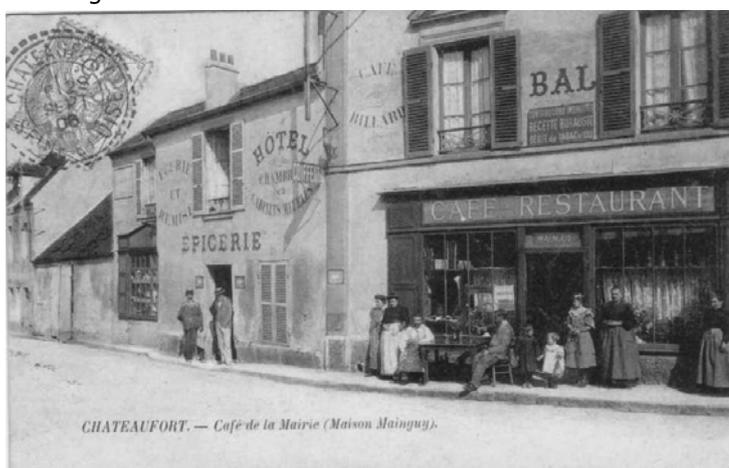


La guerre 1914-1918 fera payer un lourd tribut à la jeunesse du village : 33 Castelfortains sont morts pour la France. Pendant la deuxième guerre mondiale, 4 Castelfortains meurent pour la France. Le Gavoy, le Château d'Ors et le Château de la Geneste furent occupés par les Allemands. La grande maison de la ferme de Châteaufort servit de bureaux à la kommandantur. Châteaufort fut libéré les 23 et 24 août 1944 par l'armée du général Leclerc.

En 1968, les premiers pavillons en bordure de la rue des Orfèvres commencent à sortir de terre.

En 1972, Châteaufort refuse l'adhésion à la Ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les années 80 marquent une nouvelle étape dans l'évolution de Châteaufort : en 1980, les rues et les places de la Perruche sont nommées en fonction des lieux-dits inscrits au cadastre de 1808, édicté par Napoléon. Et, deux ans plus tard, les travaux de construction du lotissement de la Perruche démarrent. Le foyer polyvalent, situé au centre du village, est construit à ce moment-là.



En 1985, le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse est créé, et Châteaufort y adhère. Le domaine d'Ors est déclaré d'utilité publique en 1986 et est acquis par la municipalité. Le golf national, inauguré en 1990, est implanté en partie sur Châteaufort. Le centre de loisirs sans hébergement (SLSH) ouvre ses portes en 1998.



2. Vivre et travailler à Châteaufort

2.1 Caractéristiques générales de la population

2.1.1 Tendances départementales

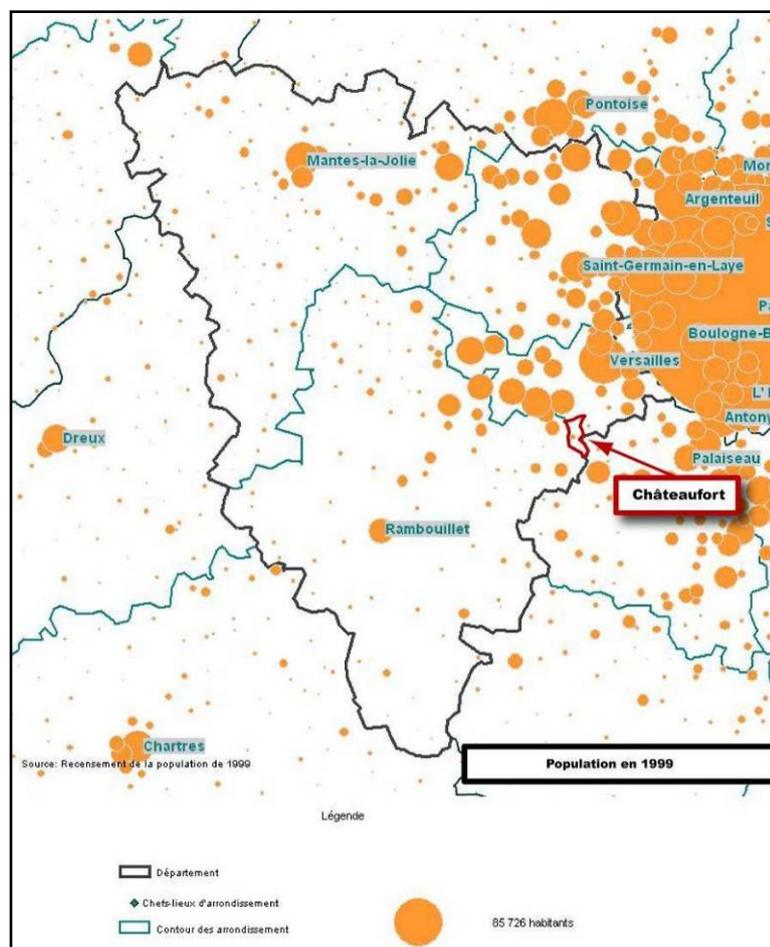
L'Insee estime la population des Yvelines à 1 407 560 en 2009 contre 1 370 443 en 2003. Les Yvelines restent le département le plus peuplé de la grande couronne.

Population au 1/1/03 par département		2009
Paris	2 147 274	2 234 105
Hauts de Seine	1 470 706	1 561 745
Seine Saint Denis	1 396 122	1 515 983
Val de Marne	1 239 352	1 318 537
Seine et Marne	1 232 467	1 313 414
Yvelines	1 370 443	1 407 560
Essonne	1 153 434	1 208 004
Val d'Oise	1 121 614	1 168 892

Insee, estimations localisées de population

Depuis 1999, la progression annuelle moyenne de la population du département est de 5 788 habitants ; c'est un rythme au dessus de celui observé sur la période 1990-1999, établi à 5 430.

Yvelines		
Population en 2008	Flux annuel 90-99	Flux annuel 99-08
1 370 443	5 430	5 788



L'intensité de la croissance de la population du département sur la période 1999-2009 est globalement semblable sur Paris, les Yvelines ou le Val d'Oise, tandis que la Seine-et-Marne, la Seine Saint Denis et les Hauts-de-Seine sont aujourd'hui moteurs de la démographie régionale. Pour la Seine Saint Denis, cette situation sur la période récente correspond d'ailleurs à un changement net par rapport à la période 90-99.

Variation annuelle moyenne de la population des départements d'Ile-de-France : Données brutes par an		
	De 1990 à 1999	De 1999 à 2009
Paris	-0.14%	0.44%
Hauts de Seine	0.30%	0.94%
Seine St Denis	0.04%	0.99%
Val de Marne	0.12%	0.75%
Seine et Marne	1.18%	1.02%
Yvelines	0.39%	0.39%
Essonne	0.51%	0.71%
Val d'Oise	0.58%	0.60%
IDF	0.31%	0.71%

2.1.2 Evolution de la population locale

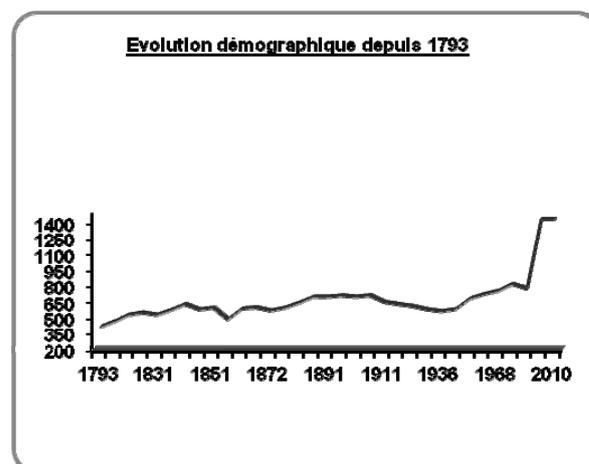
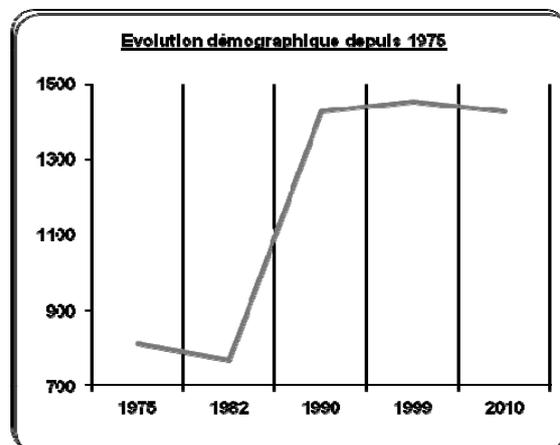
En 2010, la commune de Châteaufort comptait 1429 habitants contre 1453 en 1999, soit une densité de 287 habitants au km². Depuis le recensement de 1793, la commune enregistre une croissance régie par les aléas de l'histoire : exode rural, guerres et déficit du solde naturel dû aux différents conflits.

Dans la tendance de développement de ces dernières années, la baisse de la population la plus significative reste celle enregistrée entre 1975 et 1982. La commune rencontre alors une décroissance démographique de l'ordre de -5.3% en l'espace de 7 ans.

De 1982 à 1999, la commune voit sa population croître. En effet, en dix-sept ans, le nombre d'habitants a augmenté de +88.9% soit une croissance moyenne d'environ 40 habitants par an. Cette croissance s'explique par la construction de 148 logements dans le quartier de la Perruche.

Cependant, cette moyenne est à pondérer dans la mesure où la croissance s'est principalement opérée durant la période 1982-1990. Durant cet intervalle la croissance est de +85.5% soit une moyenne annuelle de +10.68%.

Depuis 1999, la population décroît et la commune a perdu 24 habitants en 11 ans, soit une baisse de 1,6% sur la période équivalent en moyenne à une perte de 2 habitants/an.



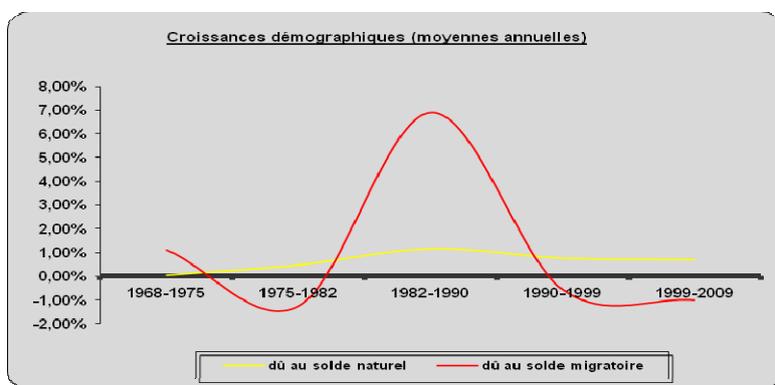
Deux paramètres définissent la croissance de la population :

- le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Alors que le solde naturel de Châteaufort présente une certaine forme de constance depuis 1962, le solde migratoire est très versatile dans la mesure où entre chaque recensement il alterne entre valeurs positives et valeurs négatives.

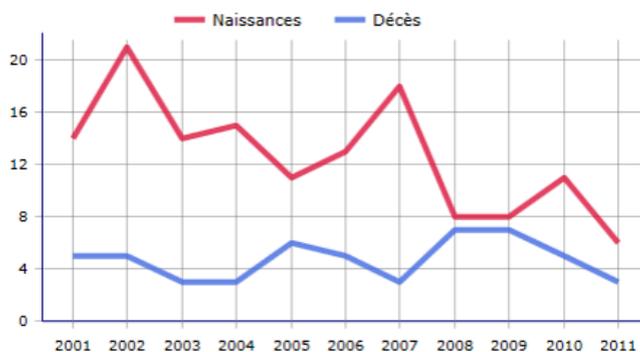
Avec une valeur de +6.88% entre 1982 et 1990, le solde migratoire explique en partie le taux de croissance démographique largement positif durant cette période.

Le solde migratoire a largement contribué à la croissance du solde naturel pour la période 1982-1990(+1.15%). Par contre sur la période 1999-2009, le solde migratoire est négatif (taux annuel moyen de -1%) ce qui a entraîné une baisse de population (-0.3%) que n'a pu compenser le solde naturel (+0.7%).



Source : Insee, État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Ce graphique fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2012.
Source : Insee, État civil

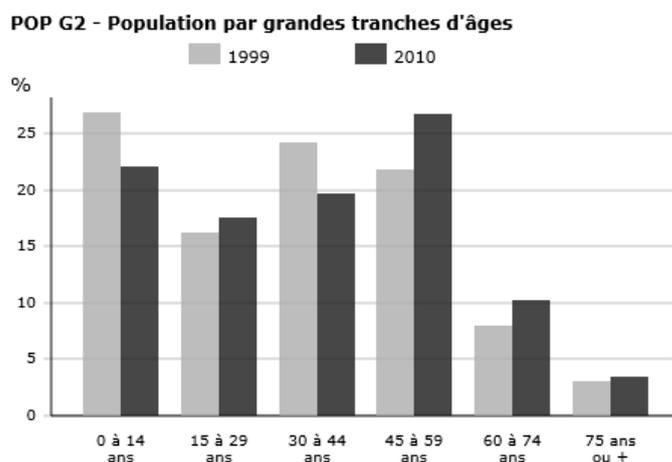
Force est de constater qu'entre 2000 et 2007, le nombre de naissances a été largement supérieur à celui des décès mais qu'en 2008 et 2009 les chiffres s'équilibrent.

Deux phénomènes sont représentatifs de la population de Châteaufort. D'une part une forte représentativité des 0 -19 ans et d'autre part une amorce du vieillissement de la population.

	Hommes	Femmes	Total	%
0 à 19 ans	219	218	437	30,58
20 à 64 ans	449	424	873	61,09
65 ans ou plus	50	68	118	8,26

La forte représentativité des 0-19 ans met en avant le caractère familial qu'inspire la commune. Cette catégorie d'âge représente 30.6% de la population. Ce phénomène met en avant le fort attrait qu'a provoqué Châteaufort sur les jeunes ménages durant les années 80 / 90.

Parallèlement la commune tend à vieillir. Ce vieillissement, relatif, est quantifiable dans l'immédiat puisque les 3 tranches d'âges (45-59 ans, 60-74 ans et +75 ans) ont vu leur part augmenter entre 1999 et 2010%. La population de + 60 ans représente 14% de la population en 2010. Néanmoins, en 2010, plus d'un Castelfortain sur quatre est âgé de 45 à 59 ans. Cela nous amène à imaginer qu'une partie d'entre eux est en passe d'entrer dans la catégorie des plus de 60 ans.



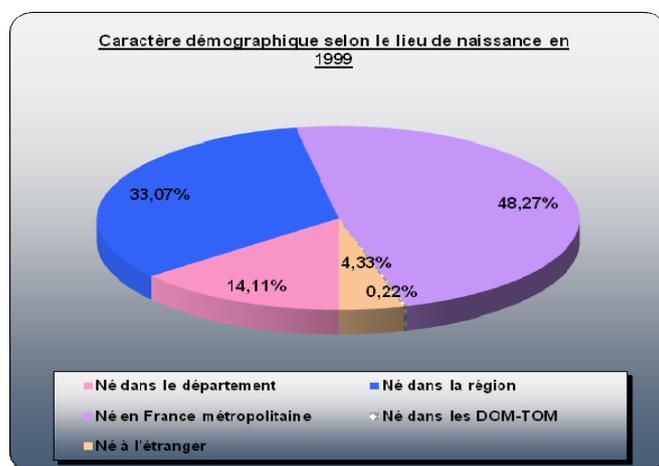
Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

	Hommes	Femmes	Total	%
Ensemble	718	711	1429	
0 à 14 ans	149	167	316	22,11
15 à 29 ans	148	104	252	17,63
30 à 44 ans	126	155	281	19,66
45 à 59 ans	201	182	383	26,80
60 à 74 ans	77	71	148	10,36
75 à 89 ans	17	32	49	3,43

Les Castelfortains sont majoritairement natifs de l'Ile-de-France. En effet, 14.11% d'entre eux sont originaires des Yvelines et 33.07% des autres départements franciliens.

A l'image des spécificités démographiques franciliennes, 48.27% des habitants sont nés en France métropolitaine.

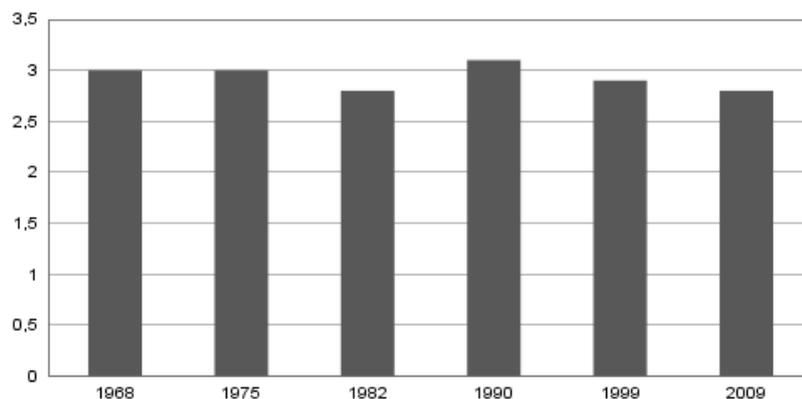
Notons que les individus d'origine étrangère représentent 4.33% de la population totale.



2.1.3 Structure des ménages

Depuis 1982, le nombre de ménages a augmenté de 7.7% pour atteindre 501 ménages en 2009. Cette croissance considérable est la conséquence d'une forte augmentation de la population. Parallèlement, la taille moyenne des ménages s'amointrit. Cette baisse est un phénomène national traduisant les notions de décohabitation et de desserrement des familles.

La taille moyenne des ménages, en 2009, est de 2.8 personnes par foyer, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui est de 2.6 personnes par foyer.



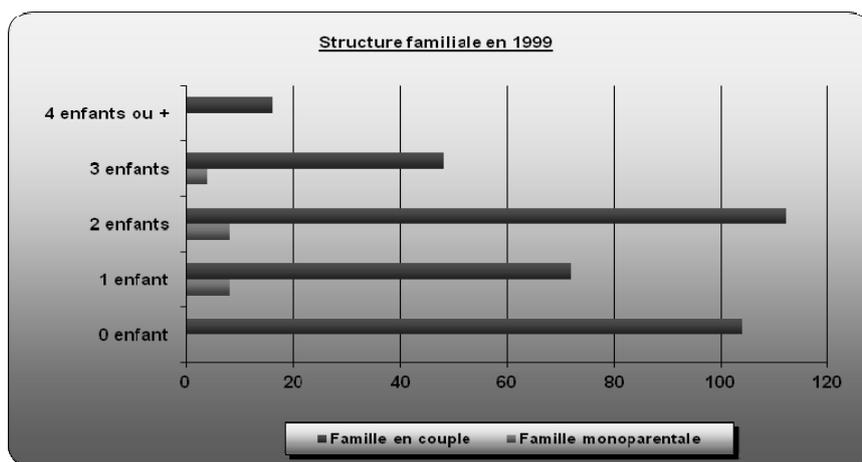
Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Même s'il apparaît que les petits ménages d'une à deux personnes sont les plus représentés, il n'en demeure pas moins que les ménages de 3 ou 4 personnes représentent près de 40% des foyers.

On peut alors parler de répartition harmonieuse.

Parallèlement on dénombre en 1999, 20 familles monoparentales. L'ensemble de ces familles représente 5.3% du total des familles recensées à Châteaufort. Cette part est largement inférieure à la tendance enregistrée à l'échelle départementale. En effet, dans les Yvelines, les familles monoparentales représentent 9.5% de l'ensemble des familles.



2.2 Le logement

2.2.1 Les caractéristiques du logement dans les Yvelines

Le parc de logement des Yvelines progresse de 1 % l'an, deux fois et demi plus vite que la population. Avec 590 689 logements en 2009 contre 551 730 en 1999, le parc a progressé de 38959 logements de plus en 10 ans (+7,05%), soit en moyenne 3 900 logements supplémentaires par an.

Logement	Châteaufort	Yvelines
Nombre total de logements en 2009	541	590 689
Part des résidences principales en 2009, en %	92,6	92,9
Part des résidences secondaires en 2009, en %	1,3	2,0
Part des logements vacants en 2009, en %	6,1	5,0
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2009, en %	84,8	59,6

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Cependant, malgré une augmentation du parc de logements (+7.06%) très nettement supérieure à celle de la population (+3.84%), la satisfaction des besoins en logements n'est pas assurée.

Les communes qui ont bénéficié de la construction se situent sur l'ensemble du territoire avec un plus pour le secteur rural au détriment de la couronne agglomérée. Avant 1999, les opérations de collectifs demeuraient majoritaires, depuis lors la construction individuelle a pris le dessus.

Le principe de la vacance est révélateur d'un parc inadapté, soit parce qu'il est mal situé, en mauvais état, trop cher ou de taille non recherchée...La vacance enregistrée au niveau départemental (5% en 2009 contre 6,2% en 1999) demeure en-dessous de la moyenne régionale (8,1%). La part de la vacance qui ne cessait de croître depuis 1968 connaît une décroissance depuis 1999 et marque un tournant dans l'évolution du parc.

Par ailleurs, sur un accroissement de 43 300 unités du parc de résidences principales, 2 841 proviennent de la transformation de résidences secondaires en résidences principales, essentiellement en milieu rural. Ainsi, aujourd'hui, la part de résidences secondaires dans le parc de logement à l'échelle départementale (2%) est inférieure à la moyenne régionale (2,9%).

Le parc des résidences secondaires évalué entre 16 000 et 17 000 entre 1968 et 1990 a aussi fortement régressé pour atteindre son niveau le plus bas en 2008, à savoir 11 645.

L'accession occupe toujours une place de choix avec 55,7% des résidences principales (54,2% en 1990). La part des petits appartements mis en vente, dans le neuf (T1-T2), est plus importante que celle des 3 pièces et plus. Le parc locatif privé représente 23% du parc des résidences principales. Il se situe pour l'essentiel dans les zones les plus urbanisées et n'offre qu'une réponse partielle à la demande. Il loge plus de 59% des ménages à bas revenus. La taille des logements est d'autant plus faible que l'agglomération est grande (76 m² en milieu rural contre 57 m² dans les grandes villes). Le locatif privé est le statut d'occupation qui dispose de la plus faible surface moyenne avec 64,7 m² contre 71 m² dans le parc public (et plus de 100 m² dans le cadre de l'accession).

Ce parc est en général relativement âgé. De plus son niveau de confort diminue.

Avec peu de logements disponibles pour les nouvelles populations, un parc privé essentiellement axé sur l'accession, un parc social qui ne remplit que partiellement sa mission, une vacance en nette progression, autant de facteurs qui amplifieront les déséquilibres apparus dans les classes d'âge et les catégories socioéconomiques, puisque certains ménages ne peuvent se loger (tels ceux qui disposent de revenus moyens à faibles ; les jeunes, les personnes âgées). Elle crée également une tension supplémentaire sur le marché immobilier. Dans ces conditions, le marché immobilier

ne peut que se tendre davantage et sa fluidité en est d'autant pénalisée. Les coûts du locatif et de l'accession s'orientent une fois de plus à la hausse. Il est donc vraisemblable que le niveau de l'offre et sa composition devraient conduire une partie de la population, dans les années à venir, à s'implanter hors des Yvelines.

Le rythme de la construction neuve :

Le rythme annuel moyen de construction de logements dans les Yvelines, à près de 4 000 sur la période 1999-2004, est très ralenti par rapport à la période 1990-1998 ; depuis 1990, avec une moyenne de 4808 logements construits par an, le niveau de la construction neuve est ainsi de près de 30% inférieur aux objectifs du SDRIF fixés à 6700. Il est difficile de ne pas faire de lien entre ce niveau et le ralentissement de la progression de la population du département observé sur la période 1999-2003. Besoins en logements pour le renouvellement, le desserrement des ménages et l'accueil des populations nouvelles sont particulièrement en concurrence dans les Yvelines.

De 1994 à 2001, c'est la baisse quasiment continue de la construction de logements collectifs qui a donné sa tendance à la courbe de la construction neuve. Sur la période récente, les logements collectifs améliorent cependant modestement leur niveau depuis 2002, tandis que la construction individuelle décroît depuis 1999. En moyenne, depuis 1999, à peine un logement nouveau sur deux est collectif contre trois sur cinq entre 1990 et 1999.

2.2.2 Mutation de l'habitat castelfortain

a) La dynamique de construction de logements

Le nombre de logements sur la commune a singulièrement augmenté depuis 1975. Au même titre que la population la croissance la plus conséquente s'opère pendant la période 1982 - 1990 avec une moyenne de construction de 21 logements par an. En effet, 148 logements ont vu le jour en 1982 dans le quartier de la Perruche.

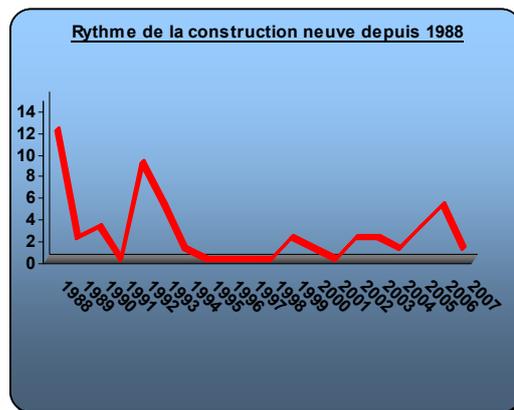
Cependant, notons tout de même que le rythme de construction est sensiblement supérieur à la croissance démographique. En effet, alors que le nombre moyens d'occupants par résidence principales était de 3 dans les années 60-70, il est de 2.8 pour l'année 2008.

Ce phénomène s'explique en grande partie par la décohabitation des ménages qui tend à se généraliser sur l'ensemble du territoire national.

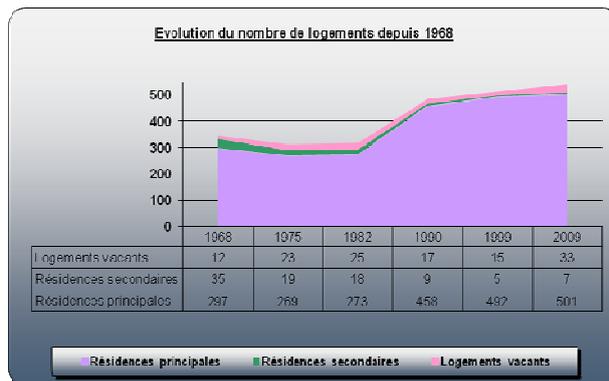
En effet, les modes de vie, les structures familiales changent. Déjà en 1975, on ne cohabitait plus guère avec les grands-parents. Mais ces derniers se retiraient plus fréquemment dans des maisons de retraite qu'en cette fin de siècle où les politiques de maintien à domicile produisent des ménages de petite taille : deux personnes âgées ou, bien plus souvent, une seule. Même si les jeunes restent plus longtemps à la charge financière de leurs parents, allongement de la scolarisation oblige, ils sont beaucoup plus nombreux qu'il y a quelques années à s'en séparer pour occuper un logement « en ville » qui les rapprochera du lieu de leurs études. La plupart du temps ils vivront également seuls dans leur appartement. Suite à la banalisation du divorce, les familles se décomposent adoptant de plus en plus souvent le mode monoparental. La baisse de la natalité s'ajoute à ces diverses causes de décohabitation pour réduire le nombre moyen d'occupants des logements.

Le logement castelfortain présente une autre caractéristique : la diminution des résidences secondaires. Alors qu'elles représentaient 5.7% de l'ensemble du parc en 1982, les résidences secondaires occupent 1,2% de ce même parc en 2009. Cette statistique n'est autre que le corolaire des tendances socio -démographiques rencontrées en Ile-de-France.

La vacance est quant à elle en forte progression sur la période 1999-2009, le nombre de logements vacants a plus que doublé et représente 6,11% du parc contre 2,86% en 1999. Cette tendance se démarque de la tendance départementale qui a perdu 1,3 point sur la même période.



Le fait est que les résidences principales sont en constante augmentation dans l'ensemble du parc de logements castelfortain. Sur la période 1982 - 1990 on dénombre 185 nouvelles résidences principales sur le territoire communal. Ce rythme de croissance s'est légèrement affaibli depuis, mais il reste largement positif (+ 34 résidences principales entre 1990 et 1999). Depuis, on note un essoufflement : +9 logements entre 1999 et 2009.

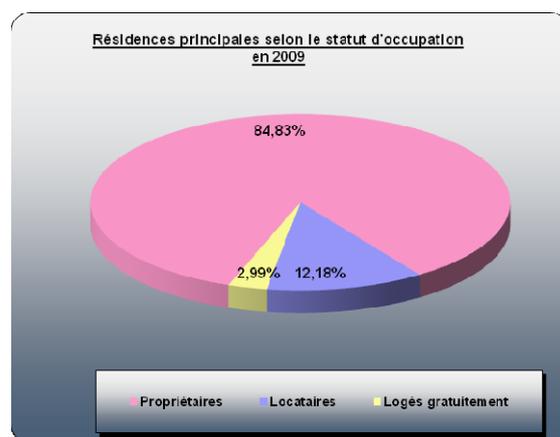


b) L'importance des logements individuels

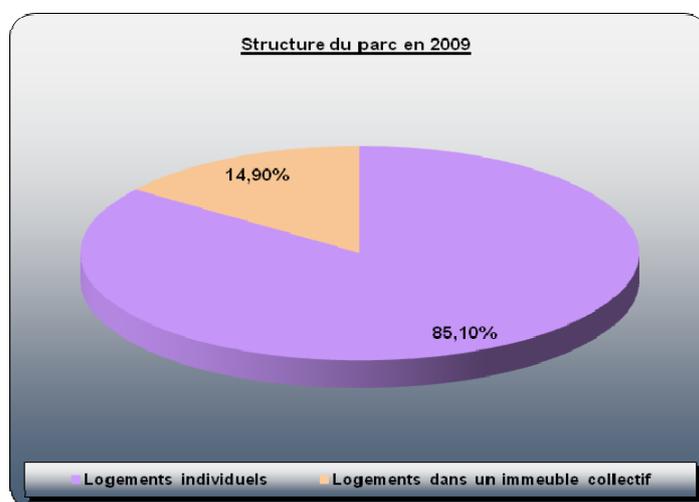
Sur les 541 logements que compte le parc en 2009, 85.07% sont des logements individuels.

Cette donnée permet à la commune de Châteaufort de se distinguer des grandes tendances habituellement rencontrées en Ile-de-France et dans le département des Yvelines. Au niveau régional, les logements individuels représentent 26.9% de l'ensemble du parc. A l'échelle départementale cette part est ramenée à 43.7%.

Ce mode d'habitat s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents, propriétaires de leurs biens. Cette caractéristique se confirme puisque en 2009, 84.8% des Castelfortains sont propriétaires de leur résidence principale, contre 79.7% en 1999.



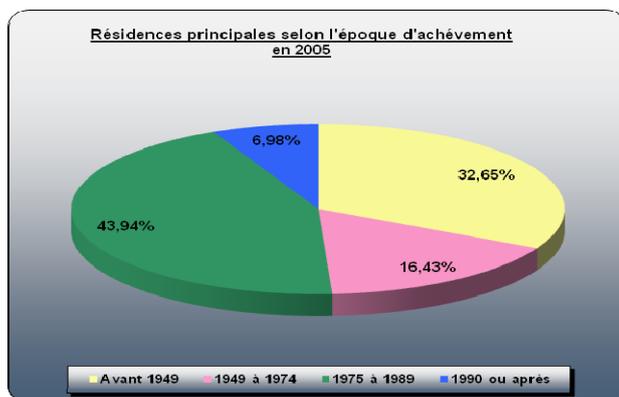
Eu égard à la structure familiale développée dans les paragraphes précédents, le nombre de pièces des résidences principales permet d'appréhender la taille des logements. Ces derniers sont majoritairement de grande taille puisque 78.4% des résidences principales sont constituées de 4 pièces ou plus.



c) Période de construction

L'analyse des données concernant la date d'achèvement des constructions permet d'appréhender l'état du parc de logements, mais aussi la dynamique de construction à l'échelle locale.

Le parc de logement castelfortain date pour plus d'un tiers (32.6%) d'avant 1949. Cette propension est largement supérieure à la moyenne départementale qui est de 19.3%. Le fait est que les constructions antérieures à 1949 sont de bonnes factures et largement entretenues par leurs résidents.



Autre aspect, la dynamique de construction de la période 1975-1989. Près d'une construction sur deux (43.9%) a été réalisée durant cette période. A l'échelle départementale cette dynamique a été moindre dans la mesure où seuls 26.1% des constructions datent de cette même période. Ce taux atteint 19.4% pour l'ensemble de la région Ile-de-France.

Depuis 1990, la construction à Châteaufort a largement ralenti. Seuls 6.98% des résidences principales ont été bâties durant cette période. Ce chiffre est nettement inférieur aux moyennes départementale (15.3%) et régionale (13.8%).

2.3 La population active

2.3.1 Composition de la population active

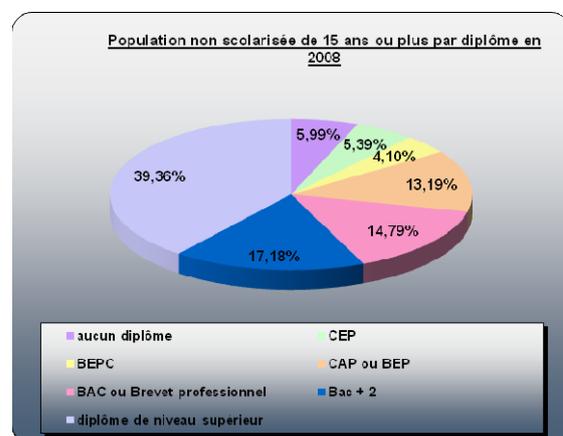
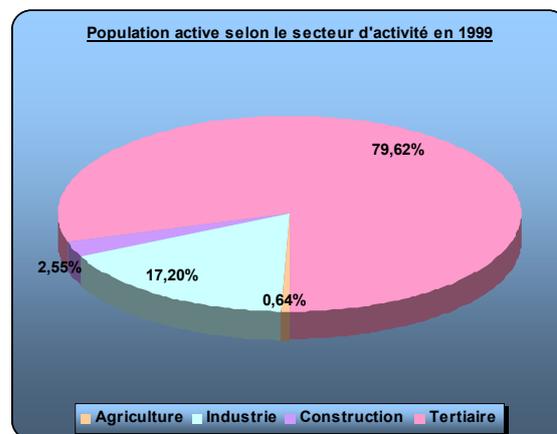
Avec 1093 actifs recensés en 2010, la population active de Châteaufort revêt différentes caractéristiques.

Il s'avère nécessaire de relever que l'ensemble des secteurs d'activités économiques sont représentés au sein de la population active. Néanmoins, le secteur tertiaire occupe près de 80% de la population active en 1999. Ce domaine d'activité recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Inversement, seuls 4 actifs (0.64%) exercent une profession dans le secteur agricole.

La structure de la population active est largement motivée par le niveau d'études atteint et qui ne cesse de s'élever. Près de 58% des actifs ont suivi un cursus bac + 2 et au-delà en 2008 (contre 45% en 1999).

Les emplois de chefs d'entreprises, de professions libérales, de cadres publics ou privés, des professions intermédiaires, de techniciens ... sont largement occupés par ces mêmes actifs.

Il résulte de cette tendance une large représentation des catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures.



Établissements	Châteaufort	Yvelines (78)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2009	141	91 734
Part de l'agriculture, en %	2,8	1,7
Part de l'industrie, en %	13,5	4,5
Part de la construction, en %	7,1	8,9
Part du commerce, transports et services divers, en %	64,5	69,3
dont commerce et réparation auto, en %	12,8	17,9
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale,	12,1	15,6
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	28,4	27,8
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	7,8	7,8

Source INSEE, CLAP

2.3.2 Population active et mobilité

Avant d'établir les tendances enregistrées à l'échelle communale, quelques données de cadrages s'avèrent nécessaires dans la mesure où derrière ce phénomène se déploient des enjeux sociaux et économiques.

En Ile-de-France, les déplacements à destination du travail pèsent davantage dans l'ensemble des déplacements des actifs qu'en province. Avec 34 minutes en moyenne par jour, les Franciliens mettent près de deux fois plus de temps pour aller travailler que les provinciaux. Pour autant, la distance moyenne qui sépare le domicile du lieu de travail est sensiblement la même en Ile-de-France (10,7km) qu'en province (11,1km).

	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Ile-de-France	Province	Grandes agglomérations de province	Province hors grandes agglomérations	France métropolitaine
Distance moyenne des déplacements domicile-travail (en km)	6,6	8,3	14,6	10,7	11,1	9,9	12,5	11,0
Durée moyenne des déplacements domicile-travail (en min)	31	33	36	34	19	20	19	22

Champ : actifs de plus de 15 ans ayant un lieu d'emploi fixe situé dans un rayon de 80 km de leur domicile et résidant en France métropolitaine.

Source : Insee - SOeS, ENT2 2008

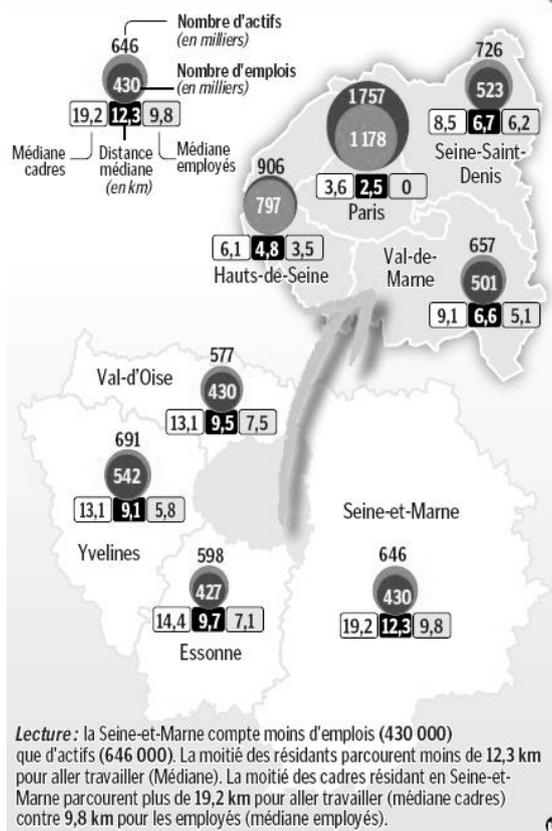
En grande couronne, les actifs parcourent en moyenne plus du double de km que les parisiens (14,6 km contre 6.6 km).

Comme en province, le trajet domicile-travail des cadres franciliens est plus long que celui des autres CSP : 12,2km en moyenne. Les écarts entre CSP sont toutefois moins importants en Ile-de-France. En province, un cadre parcourt des distances plus longues de 70% que celles effectuées par un employé, alors que l'écart est à peine supérieur à 30 % en Ile-de-France.

Des disparités existent entre les départements. Plus on s'éloigne de Paris, plus les distances s'allongent. Les résidents de la grande couronne parcourent plus de distance que ceux de la petite couronne et passent aussi plus de temps. 24% des actifs habitent à plus d'une heure de leur travail contre 8% à Paris. En grande couronne ils utilisent plus leur voiture : 3 actifs sur 5 contre 38% des résidents de petite couronne et 12% des parisiens.

En 2008, les Yvelines comptent 545 170 emplois dont 374 230 sont occupés par des actifs des Yvelines. 170 940 emplois sont tenus par des actifs résidant dans un autre département. Simultanément, 256 186 actifs résidants dans les Yvelines quittent le département pour aller travailler, tandis que 247 208 actifs se déplacent au sein même des Yvelines (38.5% des sorties ont lieu dans le département).

COMMENT LES ACTIFS SE DÉPLACENT



Emploi et activité

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	545 173	497 657
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	641 539	598 757
Indicateur de concentration d'emploi	85,0	83,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,8	62,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Les déplacements domicile-travail intercommunaux concernent ainsi près de 641 300 personnes en 2008 dans les Yvelines, dont 171 000 correspondent à des entrées et 470 300 à des sorties. L'évolution 1999-2008 se caractérise par une progression des déplacements au sein même des Yvelines (+40 000) ainsi que des actifs travaillant dans leur commune de résidence (+2 500).

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	1999	%
Ensemble	641 302	100,0	598 727	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	127 919	19,9	125 468	21,0
dans une commune autre que la commune de résidence	513 383	80,1	473 239	79,0
située dans le département de résidence	247 208	38,5	226 187	37,8
située dans un autre département de la région de résidence	256 186	39,9	237 374	39,6
située dans une autre région en France métropolitaine	8 812	1,4	8 487	1,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1 177	0,2	1 191	0,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Les déplacements domicile-travail intercommunaux ont progressé de 12% entre 1990 et 1999, soit deux fois plus vite que l'emploi dans le département, cela équivaut à 66 000 déplacements supplémentaires. 26 000 sont le fait de nouvelles entrées sur le territoire départemental, 35 000 reviennent à des déplacements intra départementaux (+19 %) et 5 000 vont travailler en dehors des Yvelines.

L'amélioration constatée du taux d'emploi au sein du département va de pair avec une progression des déplacements et une diminution de la part des locaux dans l'emploi départemental. L'augmentation des déplacements interdépartementaux est surtout le fait des départements aux franges de l'Ile-de-France. Tandis que 70 % de l'emploi local est occupé par des actifs résidents dans les Yvelines, la province, avec 8,7 % d'actifs travaillant dans les Yvelines, est la première origine des migrants. En tendance, le poids des départements franciliens diminue dans l'emploi des Yvelines au profit des départements frontaliers avec l'Ile-de-France.

Les destinations des actifs yvelinois ont globalement peu changé dans la décennie tout en confirmant la baisse d'attractivité de Paris.

Si trois actifs sur cinq travaillent dans leur département de résidence, les autres vont principalement vers Paris et les Hauts-de-Seine (15,5 % et 15,6 % des actifs yvelinois). La part de Paris a diminué quelque peu entre 1990 et 1999, tandis que le poids de la province, marginal en 1990, progresse de 1,3 % à 3,2 %.

La forte progression des déplacements au sein même des Yvelines (+ 35 000) s'est essentiellement appuyée sur deux phénomènes :

- d'une part, le renforcement de la concentration des emplois dans l'aire de Versailles-Saint-Quentin (+ 9 000 emplois à Vélizy et + 28 000 pour Saint-Quentin-en-Yvelines entre 1990 et 1999
- d'autre part, et de façon très significative, l'accroissement de la périurbanisation du Sud-ouest et des franges rurales de la vallée de Seine, le Sud-ouest étant ostensiblement lié à l'aire de Versailles-Saint-Quentin.

Les conséquences prévisibles portent sur :

- une redistribution des itinéraires domicile-travail avec l'accroissement des déplacements sur les liaisons tangentielles ;
- la dispersion des déplacements liée à la périurbanisation du Sud-ouest et des franges rurales du Nord-Ouest ;
- l'augmentation importante des déplacements entre les Yvelines et les départements frontaliers de l'Ile-de-France qui renforce cette pression sur les infrastructures routières.

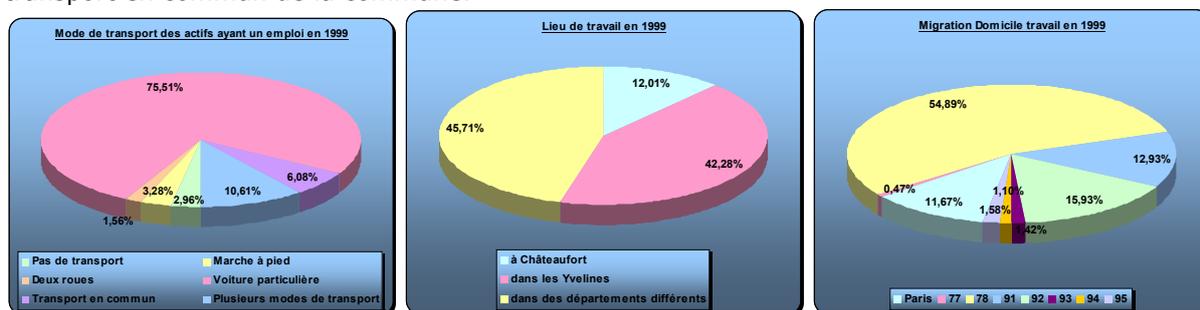
Pour mieux mesurer les conséquences du déséquilibre dans la répartition de la population, des activités, des logements, des équipements et services sur le territoire du département, il faut noter que les déplacements domicile-travail ne représentent qu'environ le quart de l'ensemble des déplacements.

A l'échelle communale, seuls 12.01% des Castelfortains exercent leur profession au sein du territoire communal. Ce taux d'activité est en deçà de la moyenne départementale puisqu'en 1999, 23.52% des actifs des Yvelines exercent leur profession dans leur commune de résidence. Au niveau régional ce taux atteint 33.27%.

La situation de Châteaufort dans le bassin parisien amène à constater que les actifs travaillent à 54.89% au sein de leur département.

Outre les résidants – actifs, localement, les emplois castelfortains sont occupés par des actifs venant des autres communes des Yvelines (83%) dont Plaisir (18%), de Paris (5.78%).

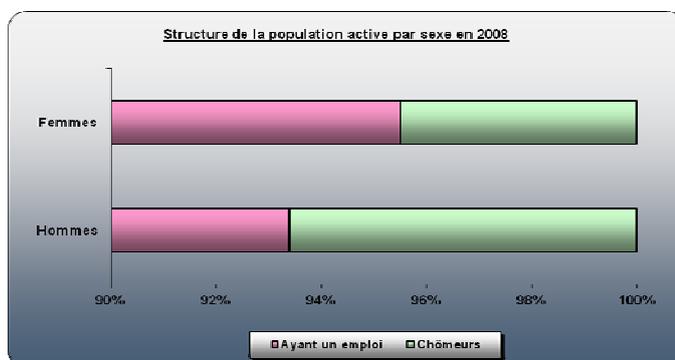
Le recours à la voiture particulière est le principal mode de transport utilisé par les Castelfortains pour se rendre à leur lieu de travail (75.51%). Les modes de transports combinés (voiture + transport en commun) représentent 10.6% des déplacements domicile – travail et le recours exclusif aux transports en communs 6.10%. L'importance de la voiture dans les trajets domicile – travail, dans l'ensemble des mobilités pratiquées, s'explique pour partie par la faible desserte en transport en commun de la commune.



2.3.3 Population active et chômage

Avec un taux de chômage de 5.7% en 2009, Châteaufort se positionne en deçà de la moyenne départementale de 8.3%. La commune compte 64 demandeurs d'emploi en 2011 contre 53 en 1999.

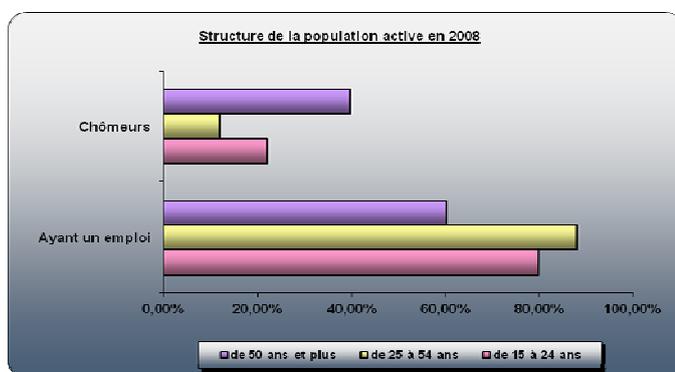
Le chômage touche plus les hommes que les femmes (35 hommes actifs sont à la recherche d'un emploi, contre 29 femmes). La part des femmes parmi les chômeurs est de 45.3% en 2008 contre 47.2% en 1999.



Parmi les demandeurs d'emploi, on a :

- 7 personnes de la catégorie 15-24 ans
- 39 personnes de la catégorie 25-50 ans)
- 18 personnes de la catégorie des + 50 ans.

Au 31 décembre 2011, il y avait 64 demandeurs d'emplois. On peut aisément imaginer que cette hausse est due à la fermeture du site Nortel.



3. Synthèse du diagnostic

Localisation	région Ile-de-France
	département des Yvelines (limitrophe de l'Essonne)
	arrondissement de Versailles
	canton de Versailles Sud
Contexte supra-communal	Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
	Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc
	Syndicat Intercommunal de l'Yvette et de la Bièvre
	Syndicat d'Énergie des Yvelines
	Syndicat mixte du bassin de déplacement de la région de Versailles
Le PLU doit respecter les orientations	de la Charte du PNR
	du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
	du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines
	de l'Opération d'Intérêt National sur le site Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines
	du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eaux normands
	du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Orge et Yvette »
Tendances démographiques et résidentielles	Population en 2013 : 1429 habitants
	Pic de croissance entre 1982 et 1990 : + 85.5% (croissance annuelle de + 10.68%)
	Baisse de la population depuis 1999 : - 1.5%
	Nombre de personnes par foyer : 2.8
	89.68% de logements individuels
	79.67% de propriétaires
	75.81% des résidences principales constituées de 4 pièces ou plus

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Contexte supra-communal	La frange nord du territoire est impactée par une Opération d'Intérêt National	Compatibilité du PLU relative aux enjeux internationaux, nationaux, régionaux et départementaux	Respecter les limites de l'OIN en évitant toute forme de développement communal sur les terrains concernés
	La commune adhère au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse		Assurer un développement modéré
	A l'échelle régionale, le SDRIF planifie le développement de l'Ile de France		Préserver le cadre de vie paysager, rural et agricole de la commune
	Châteaufort est concerné par le SDAGE Seine et cours d'eau côtiers normands et par le SAGE "Orge et Yvette"		Prendre en compte à l'échelle locale, les orientations du SDAGE et les objectifs du SAGE

	A l'échelle départementale, le SDADEY planifie le développement de l'Ile de France		Répondre aux objectifs fixés par le PNR
Démographie	Une décroissance démographique depuis 1999	Développement de l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique	Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement Fixer les objectifs en matière de construction et de réhabilitation
	La taille moyenne des ménages diminue (2,8 pers/ménage)	Adaptation de l'offre de logements aux phénomènes de décohabitation et de desserrement des familles	Evaluer la taille des logements à celui des familles
	La population de la commune, relativement jeune, a amorcé son vieillissement	Maintien d'une population hétéroclite	Identifier les besoins liés aux vieillissements Permettre aux jeunes décohabitants de se loger dans la commune Attirer les jeunes ménages
Habitat	Un rythme de construction assez faible (environ 3 logements par an) au regard de la position de la commune	Dynamisme de la construction de logements tout en assurant un développement modéré	Planifier le développement à court, moyen et long termes
	Un parc immobilier monotypé (85% de maisons individuelles)	Diversification de la typologie des logements tout en conservant une cohérence urbaine	Réfléchir à de nouvelles typologies de bâti et formes urbaines à l'échelle de l'ilot
	Un statut d'occupation marqué par la propriété (84.8% des Castelfortains sont propriétaires)	Assurance d'une mixité sociale en proposant une offre locative à caractère social ou autre...	Quantifier le nombre de logements à caractère social à construire
Population active et mobilité	Plus de 7 personnes sur 10 utilisent leur voiture pour se rendre au travail	Développement des modes de déplacement collectif pour les trajets domicile-travail	Identifier les flux des déplacements domicile-travail
			Encourager le covoiturage
			Asseoir les conditions nécessaires pour le développement de l'offre de transports en commun

CHAPITRE 2 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Géographie du milieu

1.1 La climatologie

Lorsqu'on le compare aux autres climats français, le climat de l'Ile-de-France est caractérisé par une certaine modération, pratiquement dans tous les domaines. L'Ile-de-France se trouve en effet dans un bassin, en limite des influences océaniques, à l'ouest et continentales, à l'est. On rencontre donc les deux types de temps mais l'influence océanique a tendance à prendre le dessus. Les deux étant alternés.

1.1.1 Les températures

Le climat de la région de Trappes, est de type océanique dégradé. Ce dernier se caractérise par un faible écart entre les températures moyennes minimales et maximales (cf. Figure 3). En hiver, l'amplitude thermique est de 5°C (minimale de 0°C et maximale de 5°C au mois de janvier) et en été, elle est d'environ 10°C (minimale de 15°C et maximale de 25°C entre juillet et août).

Par ailleurs, la répartition des précipitations tout au long de l'année est relativement homogène. Les précipitations mensuelles relevées sont en moyenne de 55 mm avec moins de 50 mm en été (août) et autour de 60 mm en automne-hiver (octobre-janvier), le pic étant en mai avec près de 70 mm.

Les températures moyennes mensuelles varient entre 2,8°C en février et 17,6 °C en août.

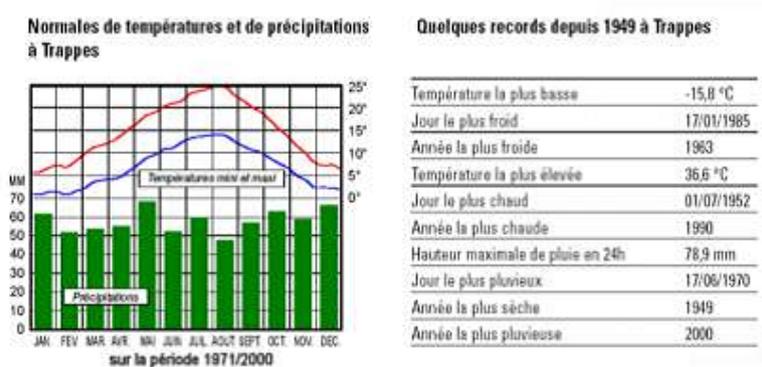
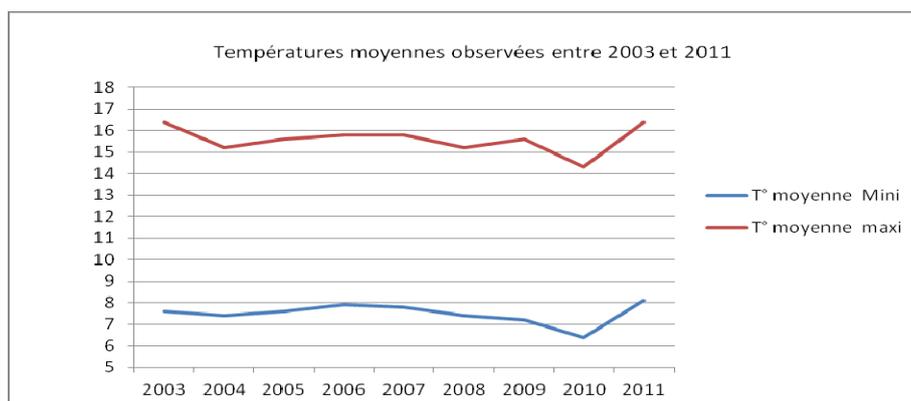


Figure 3 : Données climatiques de la station de Trappes sur la période 1971-2000 (Source : Météo France)



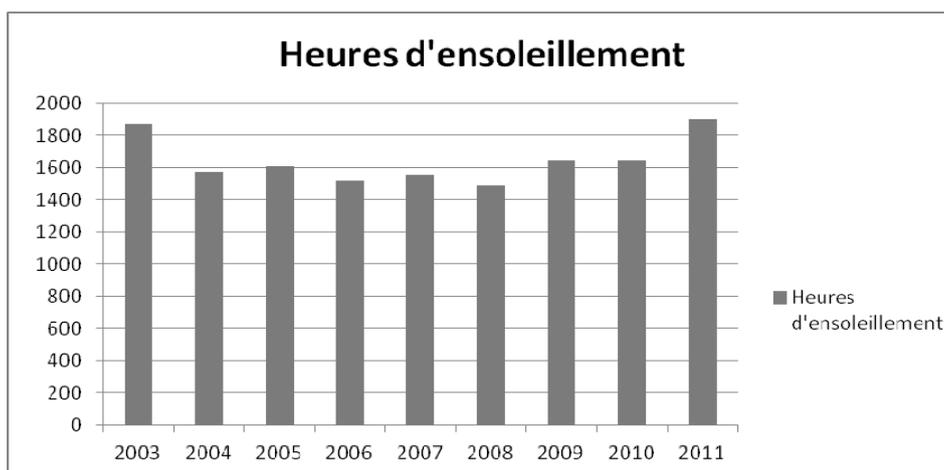
Données météo France – Station de Trappes

1.1.2 Les gelées

L'effet de l'îlot de chaleur parisien a bien entendu une conséquence sur le nombre moyen de jours de gel par an. S'il ne gèle pas plus de 5 à 15 jours à Paris, on dépasse les 40 jours en grande banlieue, sur une zone au-delà de 30 à 40 km du centre de la capitale.

1.1.3 L'ensoleillement

Si on la compare à d'autres régions de France, l'Ile-de-France n'est pas une région très ensoleillée. Si le soleil brille environ 1700 heures par an, la moyenne nationale est d'environ 1850 heures. En revanche, le soleil est plus généreux qu'en Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Ardennes, Lorraine et Alsace où la moyenne est de l'ordre de 1650 h. Le minimum d'ensoleillement est observé en décembre, à la fois parce que les journées sont courtes mais également très grises - la part de l'ensoleillement n'est en effet que de 20 % et le nombre de jours où le ciel reste totalement couvert s'élève à 13. Le mois le plus ensoleillé est août avec 51 % de part de soleil en moyenne sur une journée et seulement un jour de ciel couvert en permanence. Sur la station de Trappes, la moyenne est de 1644 heures depuis 2002.



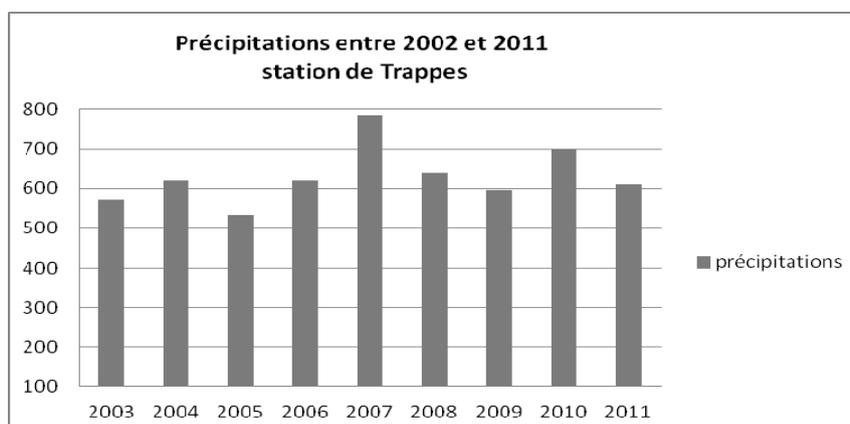
Données météo France – Station de Trappes

1.1.4 Le brouillard

Le brouillard est très fréquent sur les plateaux comme par exemple à St-Quentin-en-Yvelines (située aux abords de la bulle de chaleur parisienne et à 160 m d'altitude). L'îlot de chaleur provoqué par l'agglomération parisienne joue un rôle prépondérant car il empêche le brouillard d'atteindre le sol. On remarque également qu'en raison des vents d'ouest dominants, l'effet protecteur de l'îlot de chaleur parisien s'étend assez loin vers l'est.

1.1.5 Les précipitations

Ceci peut paraître assez paradoxale mais l'Ile-de-France est l'une des régions les plus sèche de France; du moins si l'on tient compte de la quantité de précipitations qui tombe sur l'ensemble d'une année (600 mm d'eau par an à Paris alors que la moyenne nationale est d'environ 750 mm). Le nombre moyen de jours de pluie ou de neige est en revanche beaucoup plus important et au-dessus de la moyenne nationale et oscille entre 160 et 170 par an, ce qui représente en moyenne un jour sur deux. Sur la station de Trappes, la moyenne annuelle des précipitations depuis 2002 est de 630mm avec une moyenne de 112 jours de pluie.



Données météo France – Station de Trappes

En revanche, ces pluies sont rarement de forte intensité. En période chaude, les orages peuvent toutefois s'avérer très violents car les vastes plaines céréalières qui caractérisent la région, favorisent les conflits de masses d'air. Les mois les plus orageux sont juin, juillet et août mais des orages peuvent se produire en toute saison, même en hiver (1 fois tous les 5 à 10 ans). Les orages d'hiver n'ont rien à voir avec les orages d'été car l'intensité des précipitations ainsi que l'activité électrique sont généralement beaucoup plus faibles.

Si le nombre de jours où l'on peut observer de la neige n'est pas très élevé, il varie beaucoup d'une région à l'autre, à cause de l'îlot de chaleur parisien mais également du fait que la région est située en limite des influences continentales déjà perceptibles en Seine-et-Marne. L'est de ce département reçoit en effet davantage de neige que le département des Yvelines. On observe également une grande différence entre le centre de Paris où la neige ne tient que très rarement au sol, et le plateau de St-Quentin en Yvelines (160 m d'altitude) où la couche peut dépasser les 5 cm pendant plusieurs jours voire plusieurs semaines d'affilée. Concernant la répartition dans le temps, elle est assez étalée car il peut neiger de la fin octobre à la mi-mai.

PRECIPITATIONS MENSUELLES SUR L'ANNEE 2008

JANVIER



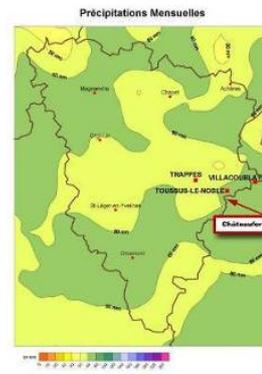
FEVRIER



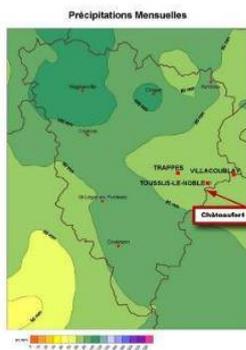
MARS



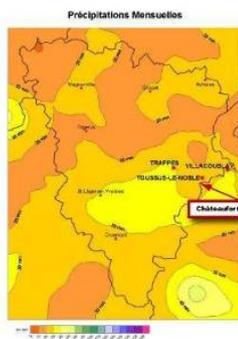
AVRIL



MAI



JUIN



JUILLET



AOUT



SEPTEMBRE



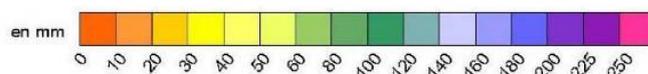
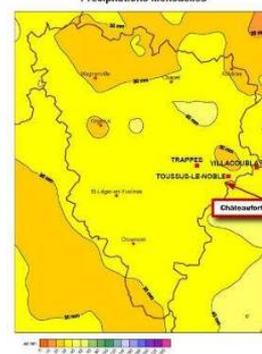
OCTOBRE



NOVEMBRE



DECEMBRE



1.1.6 Le vent

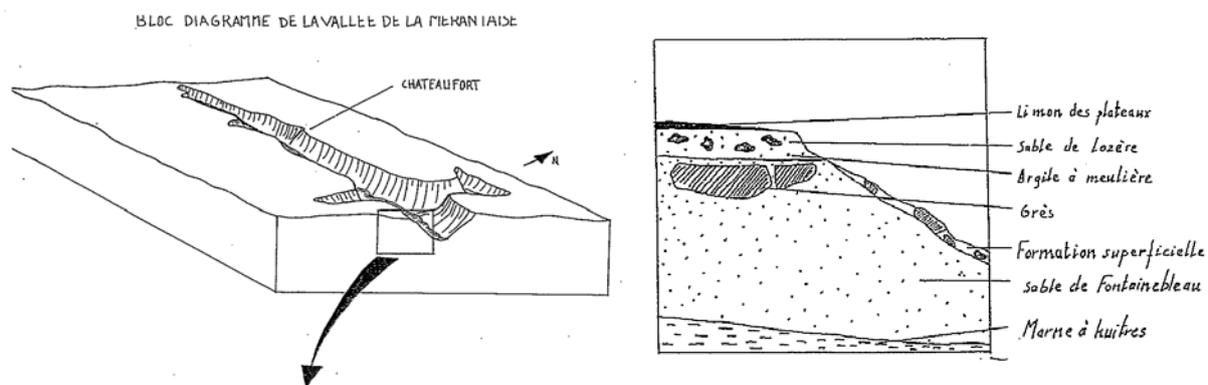
L'Ile-de-France n'est pas réputée pour être une région très venteuse. Toutefois, la quasi absence de reliefs et sa position assez proche des influences maritimes l'expose à un certain nombre de phénomènes violents. De fortes rafales de vent peuvent être observées en toutes saisons, notamment au passage de profondes dépressions sur les Iles-britanniques, la mer du nord et le Benelux, entre le mois d'octobre et le mois de mars. Les orages peuvent également occasionner de puissantes rafales, notamment en saison chaude. L'Ile-de-France est d'ailleurs l'une des régions où les tornades sont les plus fréquentes car les vastes plaines céréalières favorisent les conflits de masses d'air.

Les vents dominants soufflent du sud-ouest (surtout en hiver et en automne). Les vents du nord-est (bise) sont également assez fréquents (notamment en hiver et en été). En revanche les vents ne viennent que très rarement du sud-est. Il ne s'agit bien souvent que de phases très temporaires (avant une perturbation).

1.2 La géologie et le relief

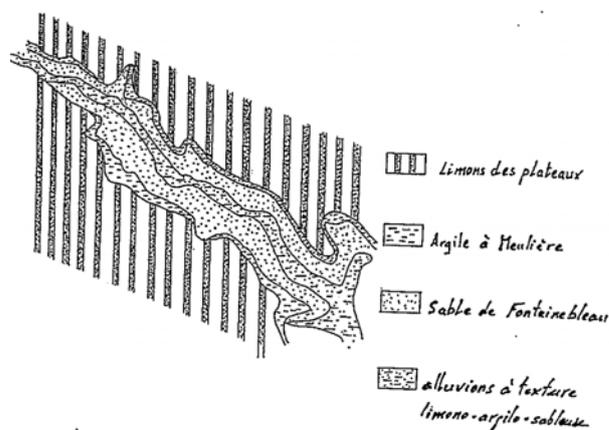
1.2.1 La géologie

Châteaufort s'insère dans la vallée de Mérantaise, qui fait elle-même partie des vallées des affluents de l'Yvette. La vallée de la Mérantaise a été creusée à partir d'un ensemble de plateaux, dont le plateau de Saclay au nord et le plateau qui accueille Cressely et la plaine d'Aigrefoin au sud.



La structure géologique de Châteaufort est formée à partir de trois affleurements principaux d'âge tertiaire et de diverses formations superficielles.

- Les marnes : durant le Stampien inférieur (45 millions d'années) une mer peu profonde recouvrait la région. Il se dépose alors des marnes et des calcaires créant une couche imperméable sur l'ensemble du territoire (marnes supra - gypseuses, argiles vertes, calcaire de Brie et marnes à huîtres [Ostrea cyathula et O. longirostris]).
- Les sables de Fontainebleau : une épaisse masse de sable recouvre cette couche de marne au Stampien moyen supérieur. Une fois la mer retirée les sables forment des dunes sous influence éolienne (phénomènes de déflation, abrasion et corrosion). A la fin du Stampien, il y a grésification du sommet des dunes. Cette consolidation est due à la formation d'un ciment siliceux intergranulaire. Dans la vallée, le grès est présent localement sur le plateau.
- L'argile à meulière de Beauce : un dépôt de calcaire de Beauce a recouvert les crêtes dunaires entre l'Aquitainien inférieur et l'Aquitainien moyen supérieur.
- Les formations superficielles : elles sont de nature et d'âge divers mais toujours minces (quelques mètres au plus). A la fin du Miocène, sable et argile de Lozère s'infiltrèrent dans les cavités du calcaire de Beauce procédant à une meulièrement.



La vallée s'est creusée progressivement pendant les périodes froides du Quaternaire. Sa formation est due à l'action conjuguée des eaux courantes (écoulements chenalésés dans les talwegs) et la

répartition de matériaux mélangés (argile à meulière, sable de Lozère, limon, sables de Fontainebleau). Ces derniers sont appelés communément colluvions ou dépôts de pente. Les limons des plateaux se sont déposés à la fin de la dernière glaciation Quaternaire. Le dépôt éolien bien que mince (1 mètre en moyenne) est largement répandu sur le plateau.

Les caractéristiques les plus significatives de la morphologie de la vallée se définissent au travers d'une forte pente, de versants taillés dans les sables et la dissymétrie de leur profil transversal avec des flancs méridionaux et occidentaux plus abrupts que les autres.

1.2.2 Le relief

Quatre entités composent le relief de Châteaufort :

- le plateau
- le versant nord, exposé au soleil est abrupt et concave (pentes de 40% fréquentes). Il est généralement couvert de boisements.
- le versant sud, ombragé et protégé des vents est à pente douce et convexe. Il présente une configuration beaucoup plus régulière et est cultivé.
- le fond de vallée dont l'orientation est nord-ouest / sud-est.

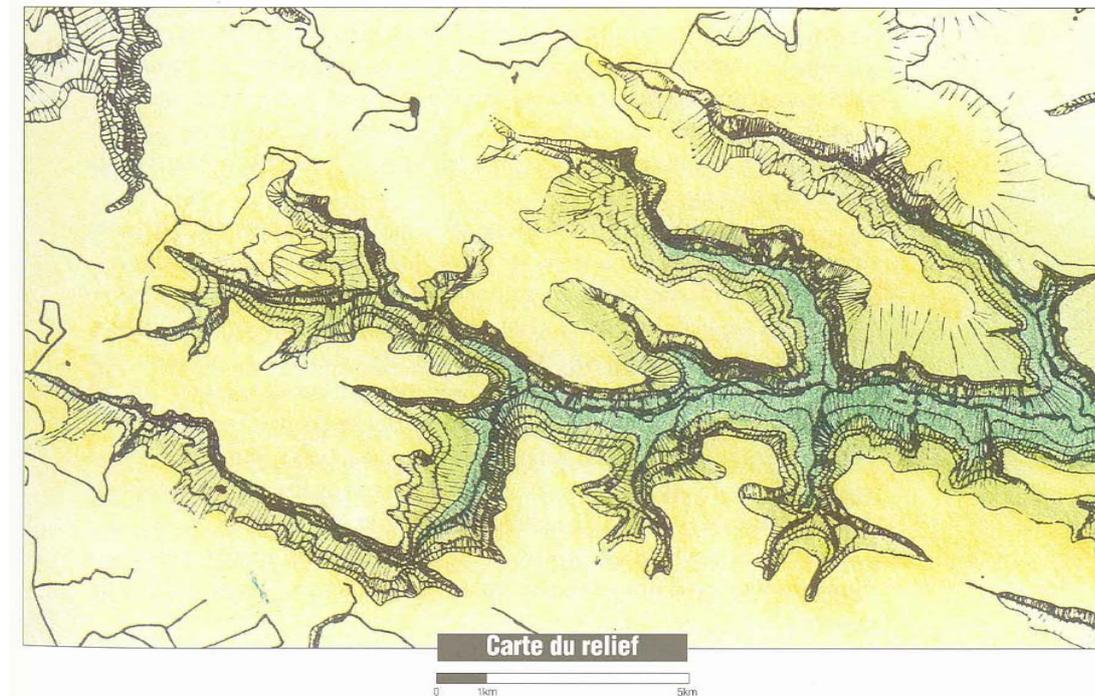
Le versant nord est l'élément topographique le plus remarquable. Sa forme d'éperon se justifie du fait de son avancement dans la vallée. Etant exposé au sud, les dégels étant plus fréquents, ont entraîné des quantités importantes de sable, en particulier en aval de la commune. La situation stratégique d'un tel éperon a permis l'édification d'une fortification d'où l'on domine la vallée.

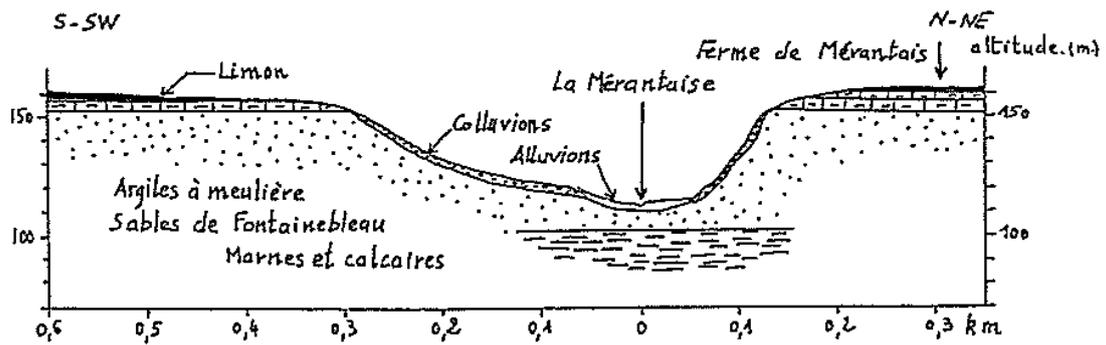
La pente du versant nord contraste avec celle du versant sud, plus adoucie.

L'autre caractéristique majeure de la vallée est son approfondissement graduel en aval du village ainsi que l'élargissement progressif significatif d'une modification d'écoulement de la Mérantaise.

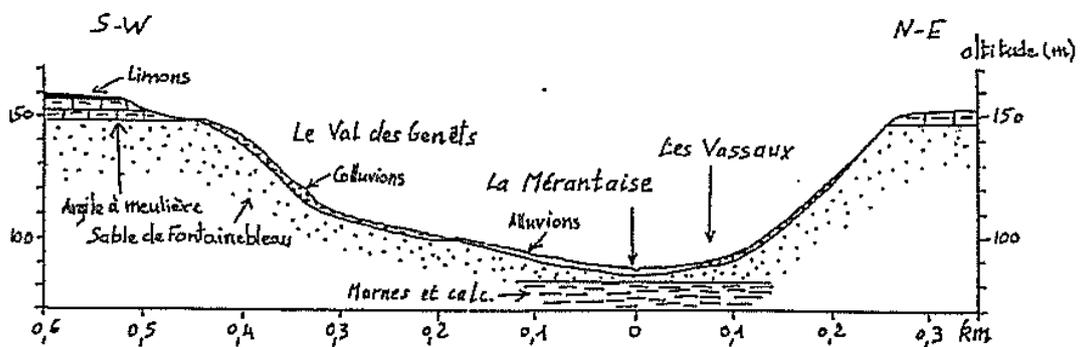
La vallée de la Mérantaise fait partie des vallées de Chevreuse qui sont une des composantes caractéristiques du Hurepoix car elles forment un ensemble de vallées unique en région parisienne. Elles entaillent le plateau situé à 165 m avec une direction marquée nord-ouest / sud-est dite armoricaine.

Le fond de vallée est situé à 125 mètres d'altitude en moyenne, alors que le plateau atteint en moyenne 160 mètres. Leur profondeur atteint 50m de dénivelé, voire plus aux limites est du département.





A: Profil transversal de la vallée, au niveau de la ferme de Mérentais



B: Profil transversal de la vallée, au niveau du Moulin des Vassaux

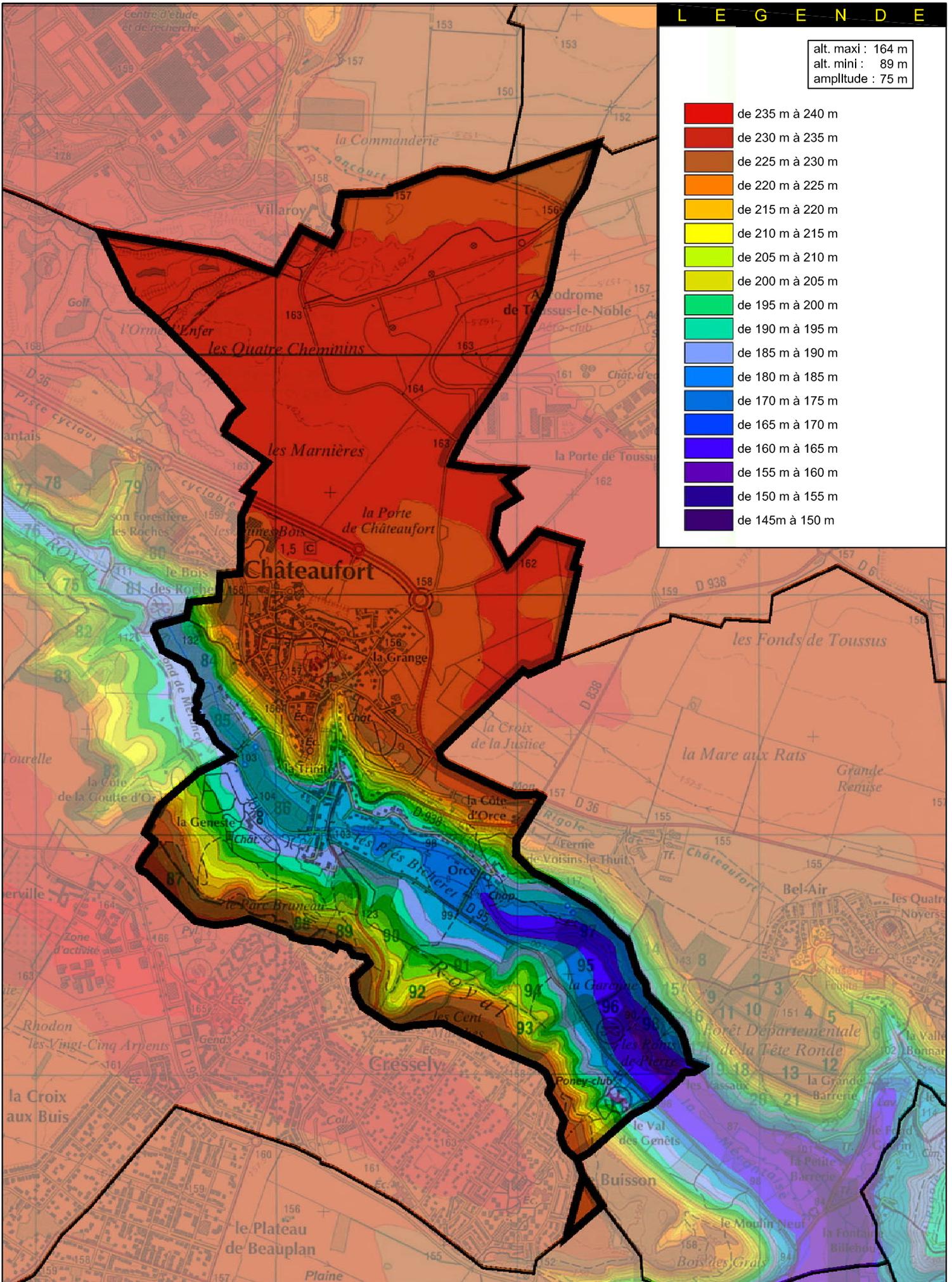
Les profils A et B permettent d'observer la dissymétrie des versants mais aussi l'évolution de la vallée en deux points situés à 3,5 km l'un de l'autre.

Entre ces deux points, la vallée s'élargit mais elle s'est également approfondie de 25 mètres. En aval du village, le dépôt d'alluvions s'étale plus facilement. On peut supposer que le lit de la Mérentaise s'est déplacé du sud vers le nord (voir B).

LEGENDE

alt. maxi : 164 m
alt. mini : 89 m
amplitude : 75 m

- de 235 m à 240 m
- de 230 m à 235 m
- de 225 m à 230 m
- de 220 m à 225 m
- de 215 m à 220 m
- de 210 m à 215 m
- de 205 m à 210 m
- de 200 m à 205 m
- de 195 m à 200 m
- de 190 m à 195 m
- de 185 m à 190 m
- de 180 m à 185 m
- de 170 m à 175 m
- de 165 m à 170 m
- de 160 m à 165 m
- de 155 m à 160 m
- de 150 m à 155 m
- de 145m à 150 m

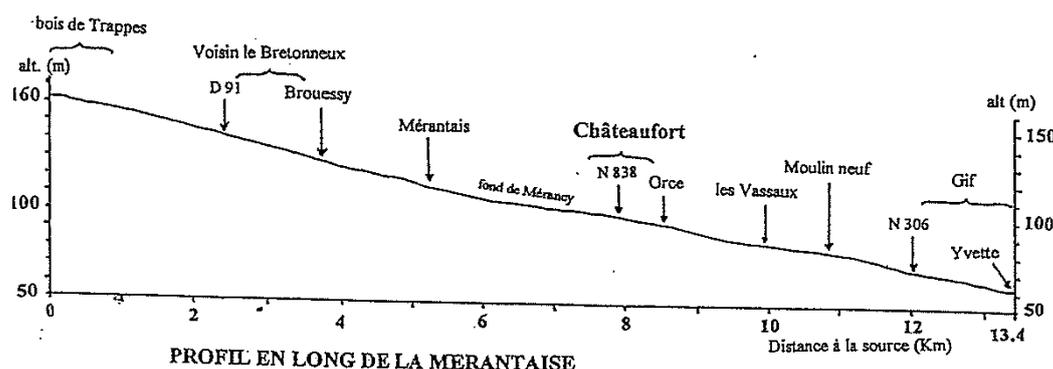


1.3 L'hydrologie

Le réseau hydrologique est constitué d'un réseau de fond de la vallée de la Mérantaise, et d'un réseau drainant le plateau argileux le système des Rigoles.

1.3.1 Hydrologie du fond de vallée

La Mérantaise est une rivière de 13.5 kilomètres, affluent le plus sinueux de l'Yvette. L'Yvette, quant à elle, se jette dans la Seine à Athis Mons. La Mérantaise, au cours sinueux, traverse les communes de Magny-les-Hameaux, Châteaufort, Villiers-le-Bâcle, Saint Aubin et Gif-sur-Yvette où elle se jette dans l'Yvette.



Elle est alimentée par diverses sources, dont trois sources dans le vallon de Magny-les-Hameaux, dix sources au pied de la ville de la commune de Châteaufort, et cinq sources en aval de Châteaufort. Aujourd'hui sa source principale se situe dans le bois de Trappes à la cote 165 et se jette dans l'Yvette à la cote 63 au niveau de Gif. La Mérantaise reçoit deux petits affluents, en aval du Moulin Neuf : le ru qui descend de Villiers-le-Bâcle et le ru d'Aigrefoin qui provient du plateau de Beauplan – Cressely.

La Mérantaise a un aspect tantôt bucolique avec ses berges naturelles, tantôt canalisé avec ses lavoirs, moulins et biefs. Elle offre une diversité floristique et faunistique intéressante qu'il convient de protéger.

Le cours de la Mérantaise se modifie au niveau de Châteaufort. En amont, le lit est peu profond et le cours d'eau torrentiel, alors qu'en aval le lit s'élargit et le débit est plus lent.

La rivière représente 20% du débit de l'Yvette, alors que sa participation en 1944 n'était que de 8%. Cette variation est due à l'augmentation significative des rejets des réseaux collecteurs.

La Mérantaise à Châteaufort tire sa spécificité d'une absence quasi continue sur ses abords de toutes constructions ou habitations. Elle s'écoule dans un environnement boisé, surtout sur la rive exposée sud.

Une partie du fond de vallée était constituée de prairies humides et inondables qui participaient au rôle dans la régularisation de l'écoulement de l'eau.

L'abandon progressif d'une partie de ces prairies a amené à une croissance naturelle de boisements qui transforment progressivement, non seulement le paysage de fond de vallée, mais aussi son caractère écologique.

Néanmoins, outre ces considérations écologiques qui mettent l'accent sur l'aspect détérioré de la ressource hydraulique, il convient de prendre en considération la Mérantaise et les zones humides qui lui sont associées (mares, roselières...) comme des éléments nécessaires au bon fonctionnement (espace de loisirs) et indispensables à l'identité paysagère de la commune.

a) Formation du réseau hydrographique

A l'oligocène, la mer se retire. L'eau des précipitations pénètre dans le sol et forme une nappe aquifère.

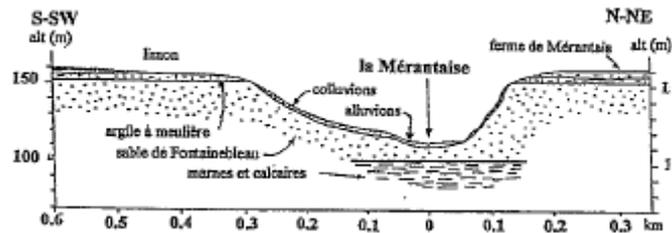
A la fin du tertiaire, le réseau hydrographique commence à se mettre en place. La vallée se creuse en prenant son orientation nord-ouest, sud-est.

La vallée présente une dissymétrie entre les deux versants.

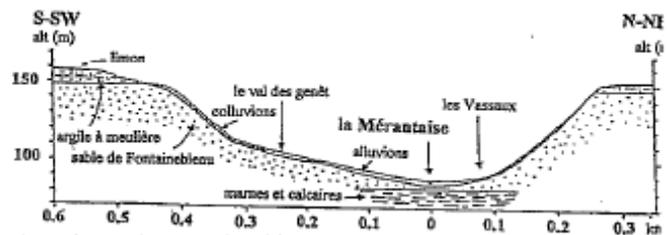
Le versant nord, abrupt et concave est en grande partie boisé, tandis que le versant sud à pente douce et convexe est beaucoup plus régularisé.

Le versant exposé sud est plus sensible aux fortes amplitudes thermiques, le gel et le dégel plus fréquent ont favorisé le déblayage et le versant est plus abrupt.

Le creusement du lit de la rivière n'est important qu'au nord de Châteaufort.



Profil transversal de la vallée, au niveau de la ferme mérantaise



Profil transversal de la vallée, au niveau du moulin des vassaux

Le cours de la Mérantaise se modifie au niveau de Châteaufort. En amont, le lit est peu profond et le cours d'eau torrentiel, alors qu'en aval le lit s'élargit et le débit est plus lent.

b) Les mares, roselières, prairies humides, biefs

Le fond de vallée comporte des zones d'accumulation d'eau qui produisent des prairies humides, des marais et des roselières. Ces dernières jouent un rôle important pour la nidification des oiseaux et le frai des poissons.

Les zones humides contribuent aux équilibres biologiques par le maintien de la faune et de la flore. Plusieurs moulins jalonnent le cours inférieur de la Mérantaise (moulin d'Orce, moulin neuf, moulin de la Tuilerie).

La commune de Châteaufort ne possède que quelques mares de petites tailles qui sont de nature anthropologique. Dans les fermes, les mares servaient à abreuver le bétail alors que dans certaines propriétés elles ont plus un rôle esthétique.

c) Les différents visages de la Mérantaise

Selon les terrains traversés et selon l'utilisation qui en est faite, la Mérantaise a tour à tour une fonction sociale (lavoir), esthétique (domaine privé) ou utile (potager). Elle peut avoir un visage très urbain au croisement des routes et des habitations mais aussi très naturel (en sous-bois).



La Mérantaise constitue un des points forts de la ville de Châteaufort et est décrite comme l'affluent le plus bucolique de la vallée de l'Yvette.



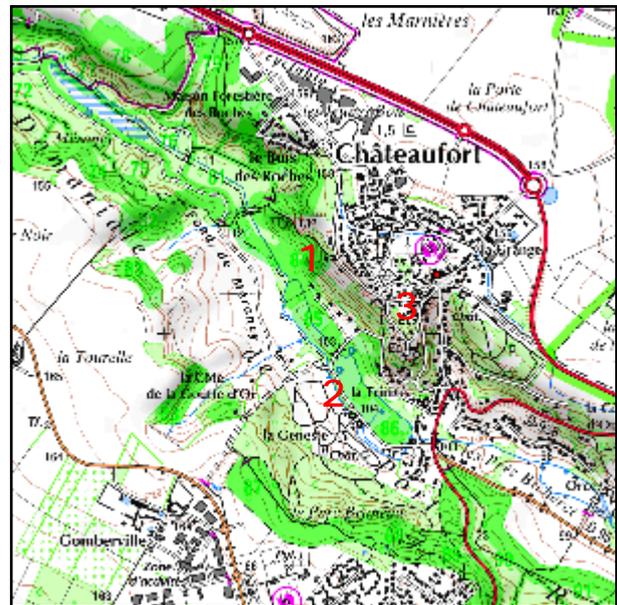
1.3.2 L'hydrologie souterraine

La commune fait état de 3 points d'eau recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Ils sont localisés à l'ouest du territoire.

Le premier point d'eau est situé sur le Chemin de la Source à 500 mètres du centre du bourg. Ce forage, destiné à l'exploitation de la ressource en eau, d'une profondeur de 13 mètres a été mis en service en 1947. (Annoté 1 sur l'extrait de plan ci-joint).

Le second point d'eau est sur la partie ouest du Chemin de la Geneste. Ce puits, d'une profondeur de 10 mètres, date de 1919. (Annoté 2 sur l'extrait de plan ci-joint).

Le dernier point d'eau est entre la place de l'église, la rue et de l'église et la rue de Butte Neuve (couvent Saint-Vincent-de-Paul). Ce forage d'une profondeur de 108.06 mètres a été mis en service en 1872. Les travaux relatifs à sa création ont permis de mettre en exergue la structure géologique de ce secteur. Son utilisation est affectée à l'adduction d'eau. (Annoté 3 sur l'extrait de plan ci-joint).



Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
62.00	Sables et Grès de Fontainebleau	[Dotted pattern]	Sable fin, siliceux, légèrement micacé, plus ou moins argileux	Rupélien	88.00
77.00		[Wavy pattern]	Ensemble indifférencié comprenant des marnes à Huîtres et des calcaire de Sannois		73.00
91.00		[Wavy pattern]	Ensemble indifférencié comprenant des marnes vertes et des marnes supragypseuses		59.00
	Calcaire de Champigny	[Wavy pattern]	Marne plastique, blanchâtre	Priabonien	
105.00	Calcaire de Saint-Ouen	[Wavy pattern]	Calcaire beige, dur		45.00
108.00	Sables ou grès de Beauchamp	[Dotted pattern]	Sable quartzueux vert foncé, bleu, vert ou gris, argileux à la base, à grès	Marinésien	42.00
109.00		[Red dashed pattern]		Auverisien	41.00

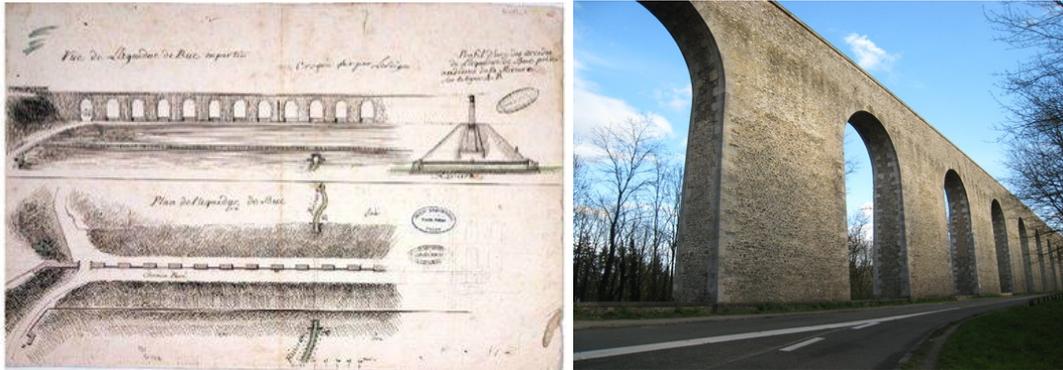
1.3.3 L'hydrologie artificielle : la rigole de Châteaufort

La construction du réseau

L'analyse géologique du plateau révèle des limons très riches qui reposent sur une couche d'argile à meulière, très imperméable et située au-dessus d'une grande épaisseur de sable de Fontainebleau.

Ce réseau de rigoles et d'étangs a été créé pour alimenter le château de Versailles. L'existence de ce réseau est fortement liée à la nature du sol et la géographie des lieux. Cet ensemble constitue un paysage propre où se lient nature et culture.

Le système comprenait essentiellement des rigoles secondaires aux étangs de Saclay—Vieux, d'Orsigny et de Trou-Salé, d'où des aqueducs amenaient l'eau à Versailles.



Aqueduc de Buc

En effet, ce vaste réseau de drainage a permis aux populations locales de mettre en culture 15 000ha de terres jusqu'alors incultes et marécageuses.

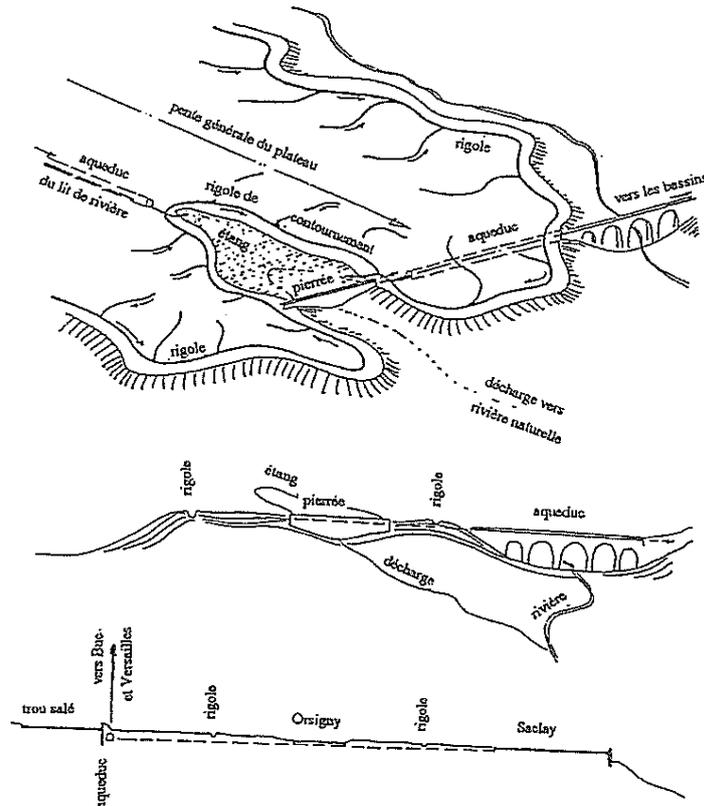


Schéma de fonctionnement du réseau

Evolution dans l'histoire

Chaque siècle a repris en main le réseau mis en œuvre au XVII^{ème} siècle.

Au cours du XVIII^{ème} les hommes ont cherché à utiliser et profiter des cours d'eau et des bassins pour remplir les abreuvoirs, les bassins ou viviers des notables et ont intensifié les cultures en réduisant les rigoles et les étangs.

Au seuil du XIX^{ème}, le réseau a atteint un certain délabrement, dû en grande partie à la vague hygiéniste qui les accusait d'insalubrité et de foyers infectieux. L'absence d'entretien a entraîné un manque d'eau et généré la pollution.

A milieu du XIX^{ème}, un rapport fait état de la nécessité du maintien de ces étangs et rigoles tant d'un point de vue écologique qu'économiques.

Le fonctionnement du réseau n'a pas été pris en compte par les infrastructures nécessaires au développement des villes nouvelles ; ce qui a contribué à la dégradation des sites et des paysages.

Les rigoles et leurs diverses utilisations

Les rigoles sont des fossés destinés à recueillir les eaux pluviales qui se composent d'une cuvette d'un franc bord et d'un ados. Souvent les rigoles ont un double fond permettant une moins forte dégradation des berges par le bastillage et un allongement de la période de terre sèche disponible. A l'origine le fonctionnement était assuré par les gardes rigoles ou les rigoliers.

La rigole de Châteaufort est un élément constitutif du réseau d'étangs et de rigoles du plateau de Saclay. Cet ensemble a été construit de 1663 à 1685 pour alimenter en eaux les jardins de Versailles. Outre cette fonctionnalité, ce réseau a permis d'assécher des terrains jusqu'alors incultes et marécageux et d'œuvrer à l'assainissement donc à l'amélioration de la qualité de vie au niveau local.

Ce système de rigoles a notamment contribué à l'essor de l'économie locale au travers du développement d'une agriculture moderne et céréalière, à l'exploitation d'arbres fruitiers et de bois plantés le long des voies d'eau. Par ailleurs, ces rigoles ont favorisé la pâture, la production de roseaux et de l'osier, l'exploitation du fond des étangs en période sèche ainsi que la pêche.

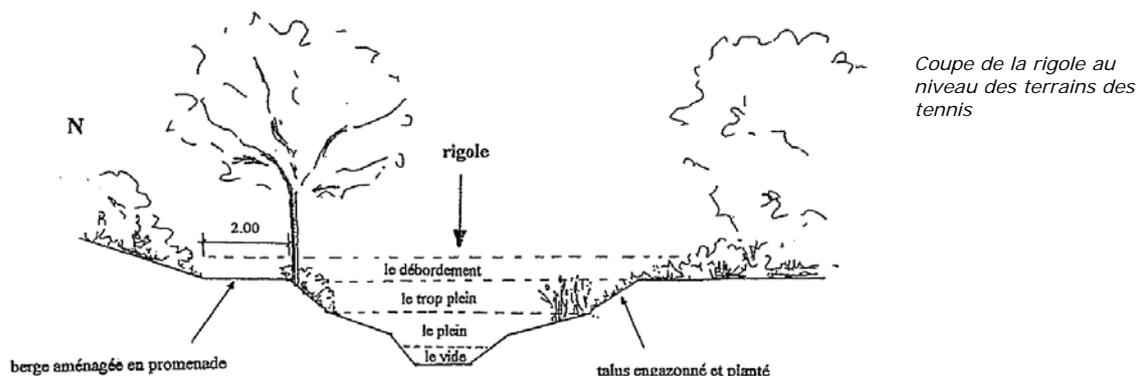
Initialement ce réseau comportait un réseau supérieur (plateaux de Trappes et de Rambouillet) et d'un réseau inférieur (plateau de Saclay) dont la rigole de Châteaufort fait partie. Il ne reste aujourd'hui que quelques vestiges de cette infrastructure. Le système de rigoles et d'étangs sert surtout aujourd'hui à récolter les eaux de surface de façon plus ou moins maîtrisée dans la mesure où il doit faire face à l'augmentation du volume d'eaux de ruissellement due à une forte urbanisation du plateau.

C'est autour de ce réseau que s'est constitué le Syndicat Intercommunal de l'Yvette et de la Bièvre dont la fonction est d'assurer la restauration et l'entretien nécessaire des rigoles et étangs du Plateau de Saclay.

La rigole de Châteaufort prend naissance dans la commune de Magny-les-Hameaux, sur le terrain de golf, puis traverse Châteaufort et Villiers-le-Bâcle pour se déverser dans le bassin du centre d'études nucléaires de la commune de Saclay. Les eaux sont ensuite acheminées vers l'étang de Saclay par l'aqueduc souterrain des Mineurs.

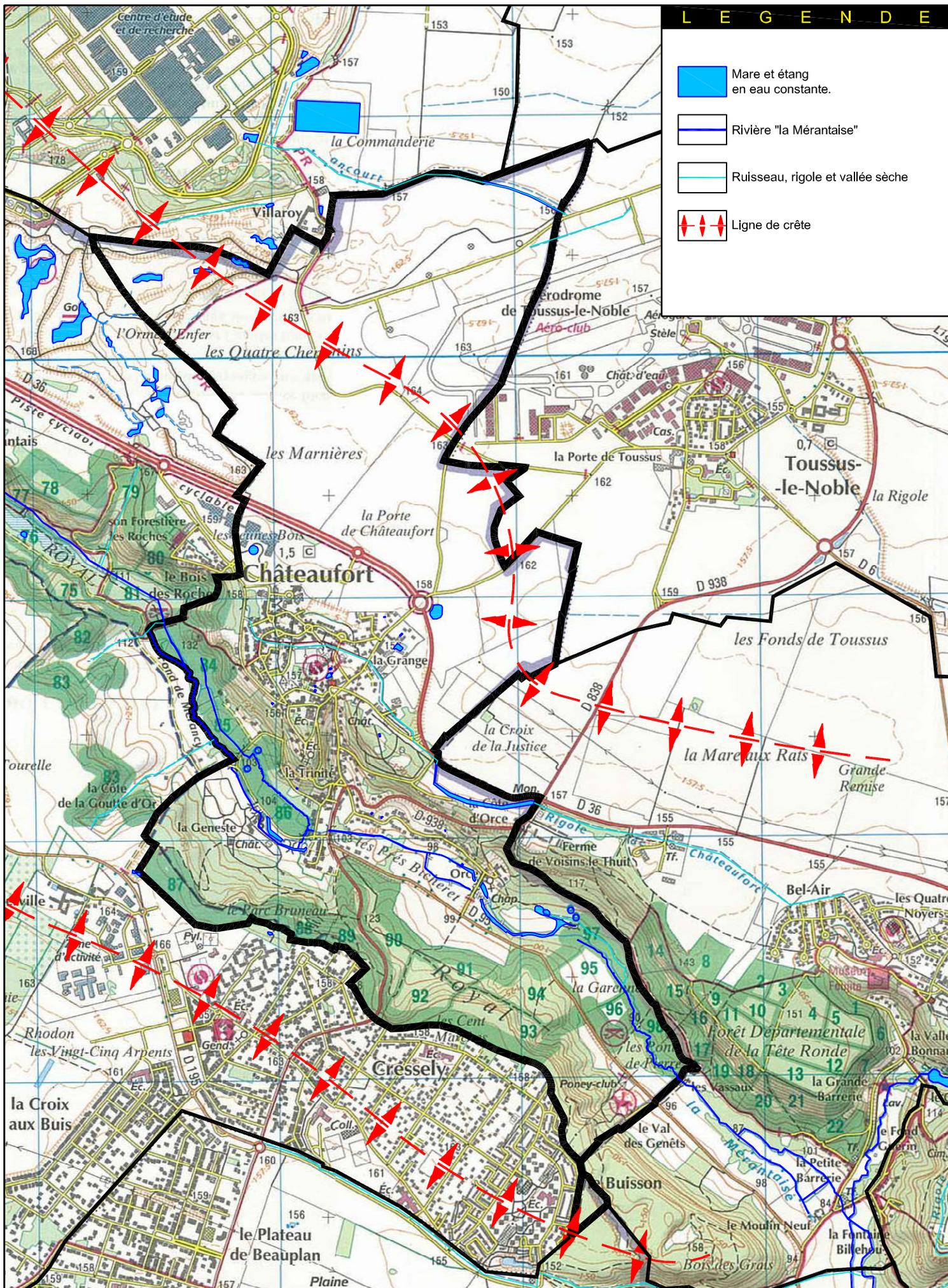
Localement, la rigole est associée à un ouvrage de régulation. Ce dernier permet de restituer l'eau de pluie avec un débit limité de 0.75 l/s/ha, ce qui lui permet de faire face aux pluies décennales.

A Châteaufort, cette rigole est accessible et praticable par un chemin le long de la berge. Elle est un élément constitutif du paysage local et présente un intérêt patrimonial certain. Cette rigole présente des potentialités certaines tant dans ses caractéristiques paysagères que dans ses possibilités de mise en valeur.



LEGENDE

-  Mare et étang en eau constante.
-  Rivière "la Mérantaise"
-  Ruisseau, rigole et vallée sèche
-  Ligne de crête



2. Les différents milieux

2.1 Les grandes entités paysagères

2.1.1 Le plateau agricole

Au nord du territoire communal se décline un vaste plateau agricole. Celui-ci présente une configuration assez plane et non boisée. Cette entité s'inscrit dans un ensemble plus vaste, le plateau de Saclay. Il s'insère entre la commune de Toussus-le-Noble et son aérodrome, dont les équipements marquent le paysage et la crête du coteau boisé qui domine la vallée de la Mérentaise.

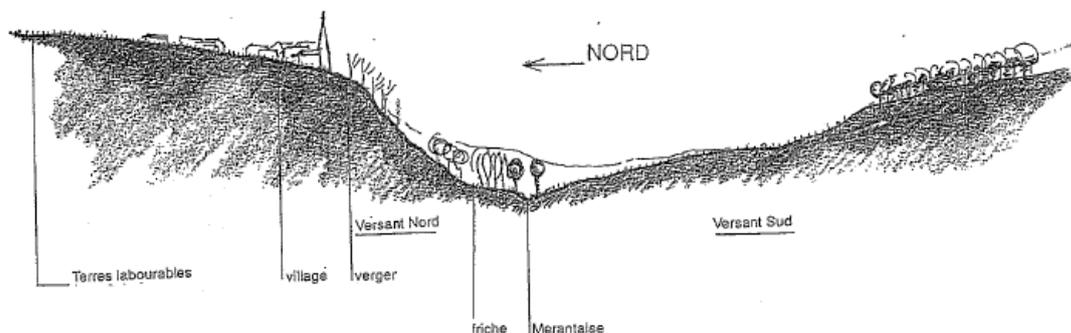
Sa vocation, hormis les occupations dédiées à l'aérodrome et au golf, est essentiellement agricole. De vastes parcelles dédiées à la culture en champs ouverts laissent très peu de place à toutes autres formes de végétation. Un ensemble de chemins vicinaux parcourt le plateau dont l'emprise est matérialisée par la route départementale 36. En effet au-delà, il existe certes quelques reliquats de parcelles agricoles, mais l'urbanisation symbolisée au travers de la Z.A.C des Jeunes Bois et les entrées de ville, fragmente la vocation agricole dudit plateau.

Du plateau, la perception paysagère de la zone urbanisée est limitée par la présence de lisières boisées qui constituent un rempart végétal continu. Ce front ne permet pas d'apercevoir le centre de la commune et en particulier l'église pourtant située sur un éperon. Seule la périphérie est perceptible : quelques bâtiments de la ferme des Granges, la Société Kapsch Carriercom et une partie des entreprises de la zone d'activité.

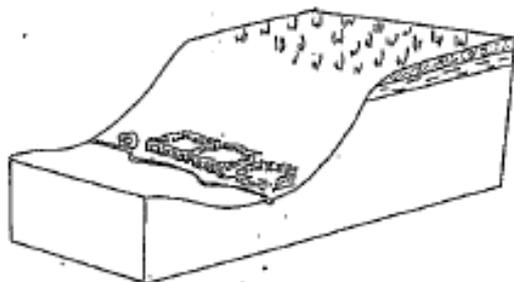


Le devenir du plateau agricole représente un enjeu majeur pour la commune. En effet, l'insertion de cet espace dans le périmètre de l'opération d'intérêt national « Massy, Saclay, Versailles, SQY » soulèverait bons nombres d'incertitudes sur, d'une part la pérennisation de la vocation agricole du plateau et, d'autre part sur l'inscription de ce secteur dans le périmètre d'intervention du Parc Naturel Régional.

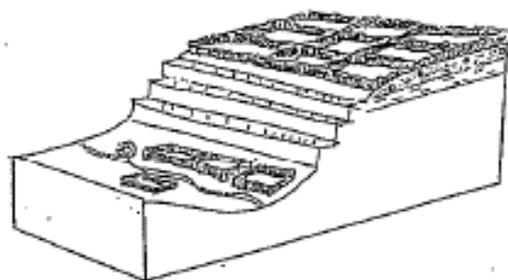
Au Moyen-âge, le plateau était peu occupé et l'essentiel de l'activité était situé en vallée sous forme d'élevage et d'activités liées aux moulins. Ensuite, le plateau est occupé par de nombreuses exploitations et des cultures variées dans un espace recoupé par des haies. Le coteau nord reçoit vergers et vignes, tandis que le versant sud est plus boisé.



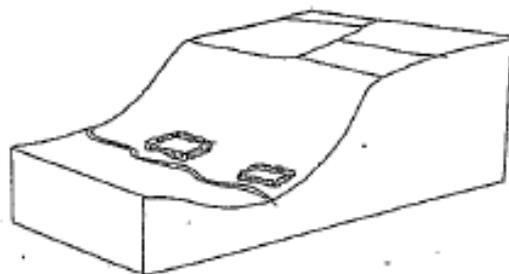
GLISSEMENT DE L'AGRICULTURE DE LA VALLEE VERS LE PLATEAU
ENTRE LE MOYEN AGE ET AUJOURD'HUI



Moyen âge



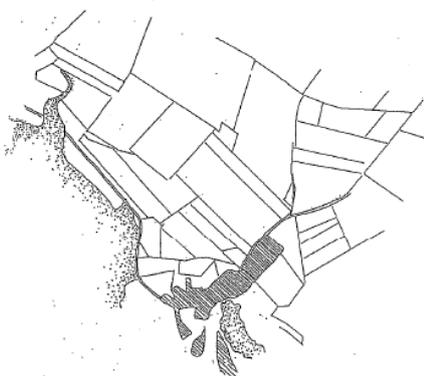
Dix huitième siècle



Aujourd'hui

REPARTITION DU BATI ET MORCELLEMENT DES
PARCELLES SUR LE TERRITOIRE (D'après
photos aérienne)

1930



1963



-  Bati
-  Terres labourables
-  Bois

2.1.2 Le milieu urbain

a) Le quartier de la Perruche

Espace de transition entre le plateau agricole et le centre ancien de la commune, le quartier de la Perruche a été aménagé entre 1982 et 1990. Sa vocation essentiellement résidentielle (125 logements) est le fruit d'une réflexion globale répondant ainsi à la demande de logements croissante dans la région.

Aménagé dans la continuité du plateau, ce quartier présente une forme plane où s'insère différents îlots pavillonnaires. Ces derniers sont reliés entre eux par un système de desserte automobile, mais aussi avec une multitude de sentes piétonnes structurées autour de la rigole. Ce maillage, créé ainsi un certain confinement au sein du quartier. Cette perception est entretenue par l'omniprésence de la végétation (haies, arbustes...). La plaine de sport fait office de zone tampon entre le quartier de la Perruche et le centre.

Dans ce secteur le bâti est de type R+1+combles, individuel ou groupé. Le bâti est implanté soit en front de rue, soit perpendiculaire à celui-ci. Le parcellaire est souvent entouré de murs ou de haies taillées.

Plus périphérique la zone d'activités située au nord-ouest du site, ne présente pas la même finition que le secteur résidentiel. Néanmoins, cet espace tire son originalité de son organisation viaire agencée autour d'une place centrale. De cette place, ont été délimitées des parcelles alvéolaires pour l'accueil des entreprises.



b) Le centre-bourg

Châteaufort tire son originalité dans la configuration de son centre. Entre vestiges du passé et renouvellement urbain, le centre de la commune se définit aussi au travers de son relief très perturbé. Il est scindé en deux parties distinctes dont la limite séparative est caractérisée par la pente de la vallée. Une partie haute se situe en limite de plateau, dont l'extrémité est l'éperon où se localise l'église. La partie basse prend corps en fond de vallée de la Mérantaise.

Le centre prend son origine autour de la place Saint Christophe. Contrairement aux configurations urbaines les plus répandues, cette place n'est pas le point de départ du réseau viaire du centre. En effet, elle vient se « greffer » sur la rue de Toussus et la rue des Orfèvres. Autour de cette place se distingue le caractère historique de la commune au travers du bâti, mais aussi la vocation fonctionnelle du centre : équipements publics, espace public et commerces.

L'éperon marque singulièrement la rupture entre le centre et la vallée. Limité par les rue de Trappes, de l'église et de la mairie, cet éperon forme un rétrécissement et de la sorte se distingue du reste du centre. Sa situation en impasse, l'omniprésence de la végétation renforcent cette perception.

Le bâti est plus épars avec des parcelles plus ou moins grandes. La vue sur la vallée de la Mérantaise y est remarquable.

Jusqu'à la construction de la rue de la Butte Neuve, la liaison entre le centre et fond de vallée était assurée par la rue des Orfèvres. Cette voie a permis la mise en relation entre le centre du plateau et le centre de la vallée : le quartier de la Trinité.

c) Le quartier de la Trinité

Initialement ce quartier est le second centre historique de la commune. Sa position dans le talweg et à proximité des zones humides de la vallée ont largement contribué à la limitation de son extension.

Sa position centrale est naturellement définie par l'intersection de la rue des Orfèvres, de la rue d'Ors, et de la route de Chevreuse. Le contexte morphologique conditionne l'implantation des constructions. En effet celles-ci apparaissent plus denses dans ce secteur en raison de la pente, dont l'altitude varie entre 95 et 155 mètres. Les flancs de coteaux présentent des boisements qui jouent un rôle prépondérant dans le maintien des sols et par conséquent limitent les effets de l'érosion. Néanmoins, ce site est, dans une certaine mesure, mis en péril par le ravinement issu des écoulements des eaux de surface du plateau et du centre dont l'urbanisation a imperméabilisé le substratum.

Le bâti est plus ou moins hétérogène en fonction des sites et a dû s'adapter aux contraintes du milieu physique. En bas de la rue des Orfèvres, le bâti en front continu de r+1+combles témoigne du bâti du début du siècle, tandis qu'en haut de cette rue et du chemin du Gavois, le bâti est moins continu, souvent en retrait avec des architectures d'époques différentes.

Dans la rue d'Ors, en fond de vallée ou en contrefort de l'éperon, le bâti est plutôt hétérogène, manquant parfois de cohérence.



2.1.3 La vallée

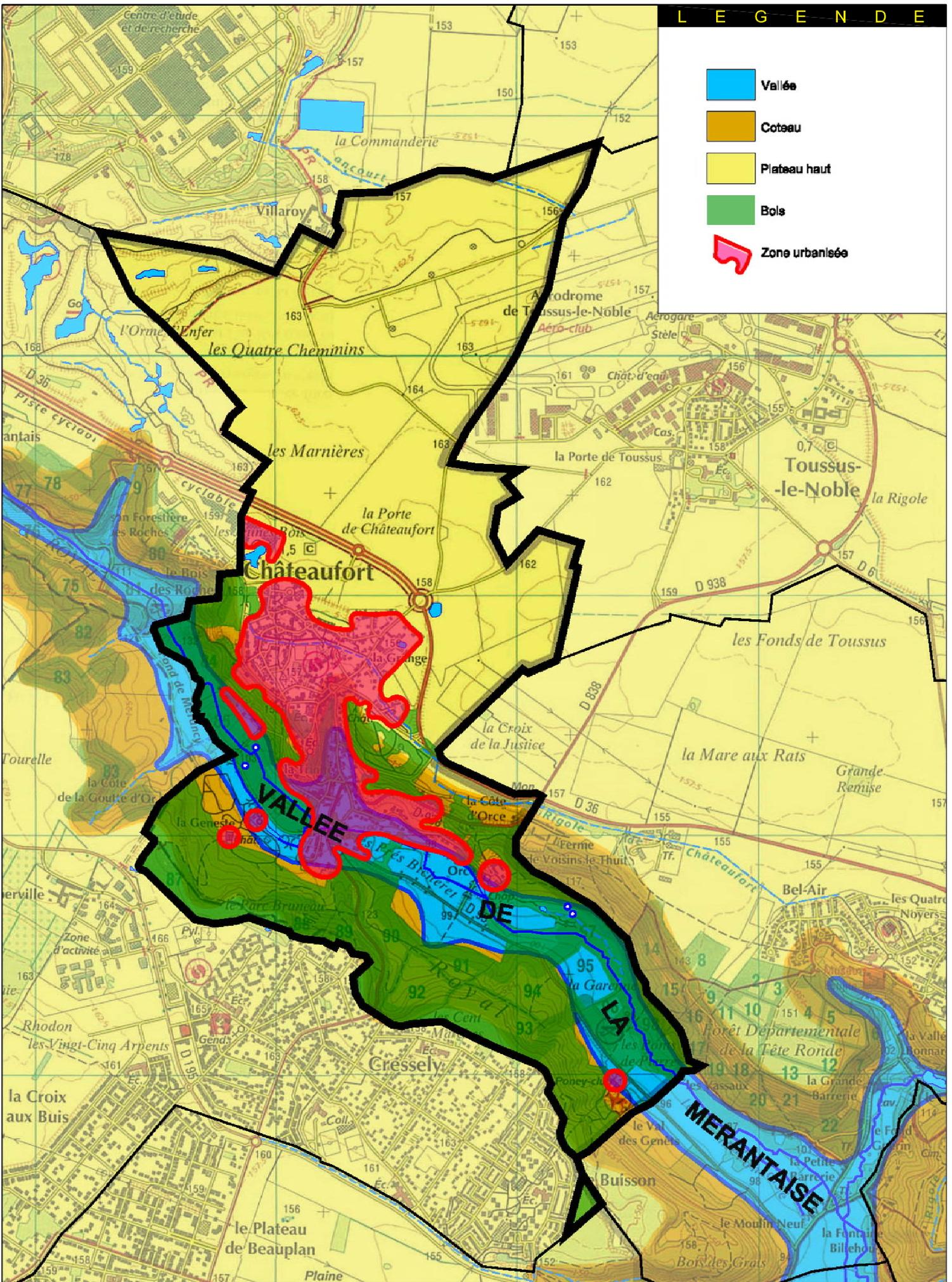
Elle demeure l'atout environnemental de Châteaufort. Ce site est remarquable dans la mesure où il est préservé de constructions pouvant porter atteinte au charme de la vallée. Eu égard aux autres vallées du bassin parisien, cette vallée apparaît assez atypique à la vue de son encaissement oscillant entre 95 et 155 mètres à Châteaufort. Le fond de vallée présente quant à lui une déclivité quasi nulle, mais sujette à des risques d'inondation. Dès lors l'activité humaine a orienté ce paysage vers une occupation de pâture. Néanmoins, la disparition progressive de l'élevage a laissé place à des zones humides.

Les constructions sont peu nombreuses et d'architectures assez disparates.



L E G E N D E

-  Vallée
-  Coteau
-  Plateau haut
-  Bois
-  Zone urbanisée



2.2 Les outils de protection du milieu

2.2.1 Natura 2000 : la zone de Protection Spéciale (ZPS) Massif de Rambouillet et zones humides proches.

Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen dont l'objectif est la préservation de la biodiversité. Ils relèvent de deux directives européennes. Dès 1979, la directive "Oiseaux" prévoit la création de Zones de protection spéciales (ZPS) afin d'assurer la conservation d'espèces d'oiseaux jugées d'intérêt communautaire. En 1992, la directive "Habitats - Faune - Flore" prévoit la création des Zones spéciales de conservation (ZSC) destinées à permettre la conservation d'habitats et d'espèces. Ces textes marquent un tournant important dans la façon dont est abordée la protection des milieux naturels. C'est la protection des écosystèmes, et plus seulement celles des espèces menacées, qui est visée, ce qui logiquement débouche sur la notion de gestion territoriale, donc de développement durable. L'autre innovation importante est la notion de réseau : le maillage de sites s'étend sur toute l'Europe de façon à rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels.

Réparti sur deux départements (Yvelines pour 96% et Essonne pour 4%), le site du Massif de Rambouillet a été classé en Zone de Protection Spéciale en avril 2006. Compris entre 91 mètres et 185 mètres d'altitude, il est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses : - forestières, dont le *Pic mar*, - fréquentant les clairières et les landes (*Engoulevent...*) - des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le *Blongios nain*.

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités. Le site est composé, entre autres, à 80% de forêts caducifoliées, à 8% de forêts de résineux, à 4% de landes. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

2.2.2 Les Zones Naturelles d'Intérêts Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

Les ZNIEFF constituent une référence en matière de protection environnementale et une identification scientifique pour des secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique. Pour autant, les ZNIEFF ne représentent qu'un inventaire des principaux espaces naturels, elles n'ont aucune valeur juridique. Elles servent principalement de base de référence lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, qui doivent prendre en compte l'existence de secteurs à protéger pour leur richesse écologique.

Il existe sur le territoire de Châteaufort deux zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique :

- Vallée de la Mérantaise
- Vallée de la Mérantaise à Châteaufort

La ZNIEFF de la Vallée de la Mérantaise à Châteaufort couvre une superficie de 38 hectares, entre 87 et 135 mètres d'altitude.

Ce vaste ensemble de fond de vallée est constitué de plusieurs prairies humides et mésophiles, de quelques friches à grandes herbes et roselières et de boisements alluviaux ; tous ces milieux étant organisés autour de la rivière de la Mérantaise.

La grande variété des habitats et les diverses modalités de gestion permettent le développement d'une flore riche et diversifiée comme en témoigne le nombre important d'espèces végétales recensées (347 espèces). Plusieurs d'entre-elles sont rares dans notre région comme le *Dryopteris écailléux* (*Dryopteris affinis* subsp. *borreri*), grande fougère caractéristique des chênaies fraîches sur sols acides, et du *Polystic* à aiguillons (*Polystichum aculeatum*), fougère protégée en Ile-de-France que l'on rencontre dans les boisements de ravins et parfois comme ici dans les forêts marécageuses aux abords des cours d'eau.

D'autres espèces assez rares en Ile-de-France doivent également être citées comme le Vulpin roux (*Alopecurus aequalis*), l'Amaranthe livide (*Amaranthus blitum*), la Laïche vert-jaunâtre (*Carex viridula* subsp. *oedocarpa*), la Grande Ciguë (*Conium maculatum*), le Souchet brun (*Cyperus fuscus*), le Millepertuis anguleux (*Hypericum maculatum* subsp. *obtusiusculum*), le Myosotis raide (*Myosotis stricta*) et l'Orchis mâle (*Orchis mascula*).

Au niveau de la faune, cette grande variété de milieux implique une grande diversité d'espèces dont plusieurs d'entre elles, liées aux zones humides, sont rares et même protégées en Ile-de-France. C'est le cas de l'Ecaïlle marbrée-rouge (*Callimorpha dominula*), papillon menacé inféodé aux prairies et friches humides. Autrefois très largement répandues dans notre région, ses populations sont aujourd'hui très dispersées et pour l'essentiel localisées à quelques vallées humides de la Seine-et-Marne, de l'Essonne et surtout des Yvelines où l'espèce est encore assez abondante sur le secteur rambolitain. Le Panagée à grande croix (PR) (*Panageus crux-major*), est un petit carabique qui colonise aussi les prairies tourbeuses et les saulaies marécageuses. En forte raréfaction ces dernières décennies, l'espèce a également été inscrite sur la liste de protection régionale afin de tenter d'enrayer son déclin.

Le Cordulégastre annelé (PR) (*Cordulegaster boltonii*), également protégé en Ile-de-France, est une grande libellule que l'on rencontre au niveau des sources et suintements intra-forestiers dans les boisements marécageux ainsi que sur les petites rivières des forêts alluviales. Assez rare et localisé dans notre région, le Cordulégastre annelé est assez fréquent sur le massif de Rambouillet et dans le Parc naturel régional où ses habitats de prédilection sont encore largement représentés. Sur le site, l'espèce est fréquente en raison des nombreuses sources et résurgences présentes à ce niveau topographique. La Mante religieuse (PR) (*Mantis religiosa*), également protégée dans notre région, est au contraire une espèce thermophile qui exploite les milieux ouverts et ensoleillés. Encore abondante jusque dans les années 60, elle a fortement décliné depuis cette époque et ne se maintient plus aujourd'hui que par de petites populations relictuelles souvent très pauvres en individus. Peu commune sur le site, elle reste cantonnée aux ourlets broussailleux des prairies mésophiles.

D'autres espèces rares liées aux zones humides doivent par ailleurs être signalées. Les prairies humides, les mégaphorbiaies et les petites roselières hébergent l'Elaphre des marécages (*Elaphrus uliginosus*), le Carabe à chapelets (*Carabus monilis*), le Drypte échancré (*Drypta dentata*), la Lébie à tête verdâtre (*Lebia chlorocephala*), le Lixus des iris (*Lixus iridis*) et le Crache-sang (*Timarcha tenebricosa*). Dans les aulnaies humides on peut aussi observer l'Ophone à antennes tâchetées (*Parophonus maculicornis*), le Leistus à barbe épineuse (*Leistus spinibarbis*) et surtout le rare Leistus roussâtre (*Leistus terminatus*). On notera la présence :

- de l'Ophone ponctué (*Metophonus puncticolis*), carabique lié aux milieux ouverts et sablonneux peu fréquent dans notre région ;
- d'un staphylin rare (*Lesteva pubescens*) dans le bassin de la Seine lié aux grands marécages forestiers ;
- d'un charançon des zones humides (*Hypera conmaculata*) qui semble ne jamais avoir été observé dans notre région auparavant.

Sur le périmètre de la réserve naturelle, les vestiges du château d'Ors ont en partie été investis par les chiroptères suite à leur abandon. En effet, d'anciennes caves/champignonnières et un enrochement ornemental sont aujourd'hui utilisés chaque hiver par une vingtaine de chauves-souris appartenant à 6 espèces qui y trouvent les conditions microclimatiques nécessaires à leur phase léthargique : le Vespertilion de Daubenton (*Myotis daubentonii*), le Vespertilion de Natterer (*Myotis nattererii*), l'Oreillard roux (*Plecotus auritus*), le Vespertilion à moustaches (*Myotis mystacinus*), le Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) et la Sérotine (*Eptesicus serotinus*). Parmi elles, il faut surtout remarquer la présence du Vespertilion de Bechstein, espèce très rare en Ile-de-France qui figure à l'annexe II de la directive européenne « Habitats ». Principalement arboricole, cette espèce ne fréquente les milieux souterrains qu'aux périodes les plus froides de l'hiver où on la rencontre toujours par individus isolés. Sa population hibernante régionale connue est d'environ 20 individus et seulement 2 gîtes d'hivernation sont connus sur le territoire du Parc naturel.

Parmi la cinquantaine d'oiseaux nicheurs observés sur ce secteur, on retiendra la présence de la Bergeronnette des ruisseaux (PN) (*Motacilla cinerea*) dont un couple niche régulièrement aux abords du moulin d'Ors.

Au niveau des Fonds de Mérançy, l'ancien lit de la Mérantaise constitue aujourd'hui un petit ruisseau calme bien pourvu en végétation aquatique dans lequel se rencontre la discrète et peu fréquente Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*).

La Mérantaise héberge sur son secteur aval (entre Ors et les Vassaux) des espèces aquatiques remarquables qui témoignent d'un milieu de très bonne qualité. Ainsi, on trouve l'une des 3 populations reproductrices sur le territoire de la Truite de rivière (*Salmo trutta fario*), l'unique population connue de Vairon (*Phoxinus phoxinus*), l'unique observation de l'Anguille (*Anguilla anguilla*) sur le bassin versant de l'Yvette amont.

Il est important de noter la découverte récente (2010) au sein des friches humides de la vallée du rare *Vertigo* de Des Moulins, petit escargot méconnu inscrit à l'annexe II de la directive Habitats.

Des inventaires complémentaires sont nécessaires pour les groupes biologiques peu ou non étudiés (mousses, champignons) ainsi qu'une actualisation de certaines données botaniques.

La délimitation proposée tient compte de la répartition des espèces animales et végétales remarquables, des habitats qui leur sont associés et de l'entité écologique cohérente et fonctionnelle qu'ils constituent (zone d'écrêtement des crues, enchevêtrement de zones ouvertes et boisées de fond de vallée). Les milieux dégradés ou trop anthropisés ont été exclus du périmètre, ce qui implique de scinder la ZNIEFF en deux noyaux (secteur du centre-bourg). En revanche, quelques éléments artificiels ont été conservés en raison de leur intégration dans le milieu et de leur grand intérêt chiroptérologique (caves, enrochement). La délimitation s'appuie principalement sur des éléments physiques facilement identifiables (axes routiers, lit de rivière, chemins, lisière forestière). Dans le cas où la délimitation longe le cheminement d'un cours d'eau, le lit mineur de celui-ci est systématiquement inclus au zonage.

Suite à l'avis du CSRPN, les parcelles forestières 97 et 98 ont été rajoutées au périmètre. Ces mêmes parcelles font l'objet d'un agrandissement de la Réserve Naturelle Régionale du Domaine d'Ors.

2.2.3 Le Site classé : Vallée de la Mérantaise

En 2008, l'Ile-de-France comportait 251 sites classés. Lors de leur classement, certains sites ont pu en recouvrir d'autres plus petits, ce qui porte en réalité le nombre total des sites ayant été classés en Ile-de-France à 257. La superficie classée représente un peu plus de 96.000 ha, soit 8% de la surface régionale. Si les sites classés au début portaient sur de petites entités, (arbres isolés, îles, ensembles bâtis ou monumentaux, rochers pittoresques, etc.), à partir de la fin des années 70, les classements portent davantage sur des sites de grande taille englobant plusieurs communes. Ces sites correspondent à de vastes entités paysagères de plusieurs milliers d'hectares. Une partie du territoire de Châteaufort est comprise dans ce site classé.

La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque : *« Affluent nord de l'Yvette, la Mérantaise coule suivant des axes nord-ouest. La vallée du même nom, située en bordure sud de la zone urbaine de la ville nouvelle de Trappes, a été inscrite à l'inventaire des sites dans le cadre de la protection de la Vallée de Chevreuse. Celle-ci, d'un relief vallonné, a su conserver, grâce à son accès assez fermé, son aspect sauvage. Les pentes nord sont couvertes de forêts ; les pentes sud sont occupées, dans leur partie basse, par des prairies et des vergers, entrecoupés de petits boqueteaux, très pittoresques. Le fond de la vallée est occupé par des marécages. Cependant, de graves menaces pèsent sur les espaces verts de cette vallée (exploitation de carrières.) C'est dans le souci de conserver intact, pour le bénéfice de tout un espace naturel de grande qualité et d'une valeur indéniable à proximité de la ville nouvelle que cette proposition de classement est effectuée. »*

2.2.4 Le Site inscrit : Vallée de Chevreuse

En 2008, l'Ile-de-France comportait 238 sites inscrits. La superficie inscrite représente un peu moins de 152.000 ha, soit presque 13% de la surface régionale.

La protection du site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. : *« La vallée de Chevreuse est une vallée encadrée par des versants boisés, dont l'histoire est particulièrement riche, formant une unité géographique incontestable, et qui présente surtout l'intérêt de se trouver à une vingtaine de kilomètres des portes de la capitale. Elle constitue un îlot de verdure dans le tissu urbain qui la jouxte. L'on comprend alors l'importance de cette vallée, de cette "coulée verte", espace à la fois rural et forestier, enserrée dans une zone*

2.2.5 Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Un Parc naturel régional est un territoire rural fragile, au patrimoine remarquable, qui s'organise autour d'un projet pour assurer durablement et harmonieusement sa protection, sa gestion et son développement. À cette fin, il met en œuvre des politiques innovantes fondées sur la préservation et la mise en valeur de ses patrimoines naturels et culturels.

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, regroupe un ensemble de sites naturels, culturels ou historiques remarquables. Sa vocation est largement motivée par des considérations de développement local et de protection du milieu.

La Haute Vallée de Chevreuse est une terre de civilisation ancienne au passé prestigieux : patrimoine culturel extrêmement varié et territoire naturel forgé par les siècles d'agriculture, de sylviculture et de traditions royales. Cet héritage, à deux pas de Paris aurait pu subir de grands dommages sans la création en 1985, du premier Parc naturel régional d'Ile-de-France, avec le soutien de la Région, du département, des communes et des associations locales. Le Parc a réussi à conserver un caractère rural authentique, en dépit de sa situation périurbaine particulière.

En 2011, le Parc est passé de 21 à 51 communes (43 sur les Yvelines et 8 sur l'Essonne). Il représente actuellement 109 000 habitants et 63 321 hectares. Les statuts du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ont été réécrits en 2010, approuvés par le Comité syndical du 9 juillet et sont entrés en vigueur dès le renouvellement du classement du Parc pour la période 2011-2023.

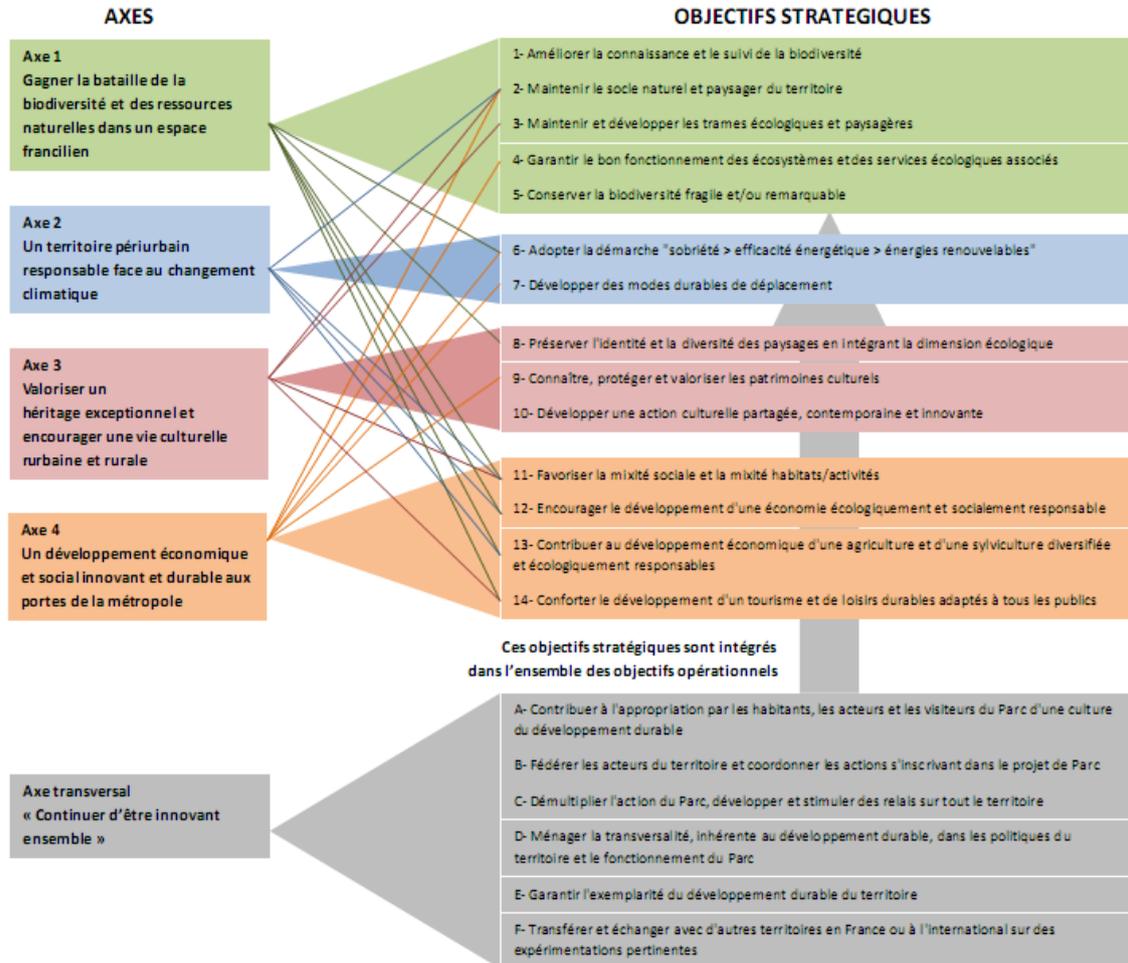
La répartition des espaces

Espaces boisés	46,9 %	29 703 ha
Espaces ruraux (grandes cultures, prairies, etc.)	38,2 %	24 199 ha
Eau	2,6 %	1 624 ha
Espaces urbains ouverts (parcs, jardins, sports)	5,2 %	3 264 ha
Espaces urbains construits	7,2 %	4 531 ha
TOTAL	100,0 %	63 321 ha

Le Parc naturel régional est organisé en Syndicat Mixte. Son travail s'organise autour de 5 objectifs majeurs déclinés dans une charte, révisée en principe tous les 10 ans :

- La protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel
- L'aménagement du territoire et l'urbanisme
- Le développement économique et social
- L'accueil, l'éducation et l'information
- L'expérimentation

La Charte actuelle, établie pour 12 ans, prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, les bâtis anciens..., elle prévoit aussi d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie. Mais elle va plus loin, car elle dit comment, par quelles mesures précises, on peut parvenir à un équilibre entre l'environnement et la vie quotidienne. La Charte prévoit aussi de mesurer les efforts réalisés par les collectivités, les entreprises et les habitants.



Le Syndicat Mixte s'assure de la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations et mesures de la Charte, conformément à l'article L 333-1 du Code l'environnement et aux articles L 122-1, L 123-1 du Code de l'urbanisme. Il est consulté en tant que personne publique associée pour l'élaboration, la modification ou la révision des plans locaux d'urbanisme et des schémas de cohérence territoriale en application de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme.

Au niveau de l'habitat, l'objectif du Parc est de préserver l'identité du territoire tout en accompagnant un développement respectueux de l'environnement proche et lointain, naturel et bâti.

L'identité de la Haute Vallée de Chevreuse est une alchimie faite de petites vallées plus ou moins étroites, de plateaux agricoles ponctués de grandes fermes, de boisements, de forêts somptueuses, de bourgs, villages et hameaux blottis, et de quelques ambiances plus urbaines au nord.

L'objectif actuel est d'interdire toute consommation d'espace naturel et d'utiliser le potentiel situé dans les espaces déjà bâtis.

On constate un taux moyen de 9 % de logements sociaux, plutôt satisfaisant au regard d'autres territoires de Parc, mais qui doit être relativisé. En effet, une très grande partie de ces logements se répartissent sur les grandes villes du périmètre (Rambouillet, Magny-les-Hameaux, Gif-sur-Yvette, Limours, Les Essarts-le-Roi, Chevreuse et St-Rémy-lès-Chevreuse représentent 90 % de l'ensemble), alors que la plupart des communes plus petites affichent un taux très faible, voir pas de logements sociaux du tout.

Le Parc souhaite un développement démographique modéré permettant de concilier la protection des espaces naturels et l'évolution de la population. La stratégie vise un taux de croissance démographique maximum de 0,55 % par an sur l'ensemble du territoire. Ce taux tient compte des effets du desserrement démographique sur les besoins en logements.

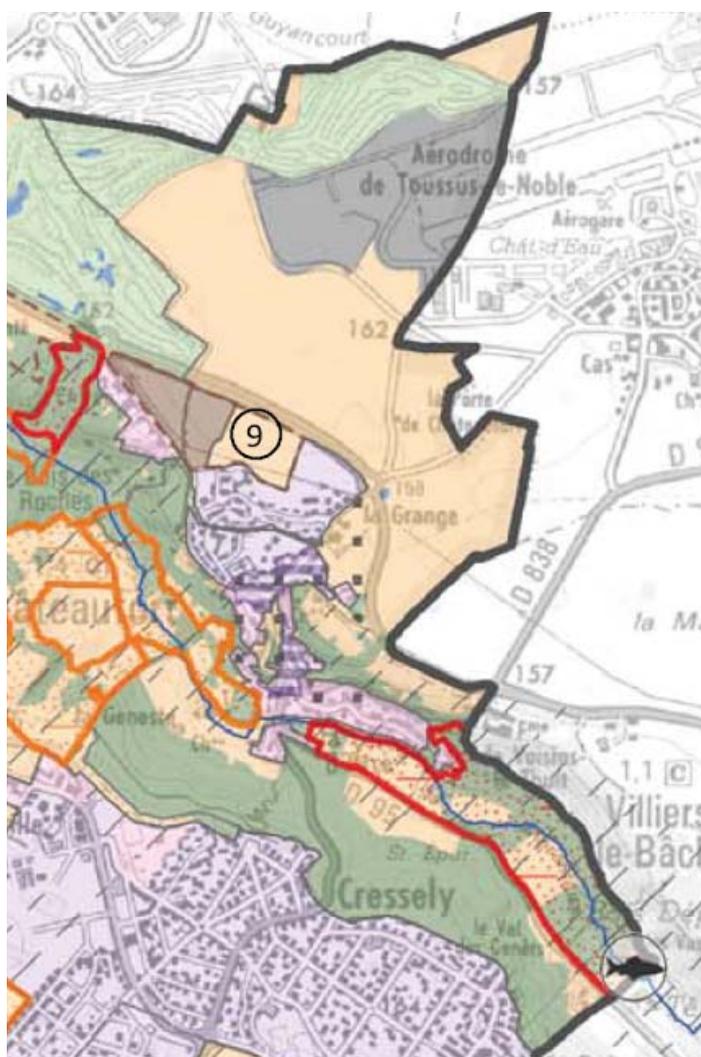
Toutes les communes du Parc ne sont évidemment pas amenées à produire des logements dans les mêmes proportions. Selon leur taille et surtout selon leur proximité par rapport aux grands axes, pôles d'emplois, services et transports en commun, elles sont plus ou moins concernées par l'effort global en matière d'habitat.

Châteaufort fait partie des 17 communes à fort potentiel de développement.

"Les bourgs principaux, les pôles de centralités à conforter et les communes situées à proximité des gares (17 communes) : dans une logique de développement durable, ces communes sont le plus amenées à se développer. Elles représentent 23 % du territoire du Parc, mais 55 % de la population et 51 % des espaces urbanisés des enveloppes urbaines. Elles comptent une gare de transport en commun sur leur territoire, des services des commerces et des emplois, ou sont situées à proximité immédiate d'une ville ayant ces caractéristiques.

Nombre d'entre elles sont également concernées par les 20 % minimum de logements sociaux de la loi SRU, avec parfois un retard important à compenser. Elles sont amenées à réaliser des opérations de logements d'une certaine ampleur, avec des densités souvent assez élevées.

Ces 17 communes totalisent environ 50 % du potentiel global d'extension dédiée à l'habitat, soit environ 130 ha, dont 65 ha pour les 5 communes disposant d'une gare. Associées à de forts potentiels endogènes, ces possibilités d'extension devraient permettre à ces communes d'assumer plus de 75 % des besoins en logements, soit plus de 4500 logements d'ici 2023.



Le Plan de Parc est un élément de la charte. Il est lié au rapport dont il traduit spatialement certains des objectifs opérationnels. Le détail des mesures s'appliquant pour les différents figurés se trouve dans les fiches "Objectifs opérationnels" du rapport.

	PERIMETRE DE CLASSEMENT		Autres communes du périmètre d'étude
AXES ET OBJECTIFS STRATEGIQUES		Fiches "Objectifs Opérationnels"	
AXE TRANSVERSAL : « CONTINUER D'ETRE INNOVANT ENSEMBLE »			
Tous les objectifs opérationnels contribuent à l'innovation, l'exemplarité et la mobilisation des habitants et acteurs. Toutefois, deux objectifs transversaux visent plus spécifiquement l'éducation globale au territoire et au développement durable et la mobilisation. <i>Aucune spatialisation au Plan de Parc</i>			
AXE 1	GAGNER LA BATAILLE DE LA BIODIVERSITE ET DES RESSOURCES NATURELLES DANS UN ESPACE FRANCILIEN		
1	Améliorer la connaissance et le suivi de la biodiversité		
<i>Suivi des Sites de biodiversité remarquable (SBR), Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) et de la trame verte et bleue</i>			
2	Maintenir le socle naturel et paysager du territoire		
	Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles Objectifs complémentaires : - Préserver les fermes (Objectif 9) - Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)	2	24 35
	Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enrichés - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole Objectif complémentaire : - Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)	2	24
	Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles - Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles	2	
Surfaces des périmètres de projet	 Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création - Etudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude - Optimiser la surface nouvellement consommée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet indiquées dans le tableau ci-contre (mutualisation possible à l'échelle intercommunale) * Pour les ZAE de la CCPL, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude - Améliorer l'intégration environnementale des espaces de projet  - Améliorer l'intégration environnementale des espaces existants (seuls les espaces avec des projets potentiels d'extension sont figurés)	2	5 - 33
	 Densifier les tissus urbains existants - Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification	3	28
	 Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports	4	
	 Accompagner les espaces de loisirs (golfs, terrains de sports, hippodromes...) vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagers	5	
	Objectif complémentaire : - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains isolés et/ou sensibles (petits hameaux, proximité de rivières et de lisières, pôles d'équipements publics...) > Voir Objectif 9	24	19 - 21 22

9	Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels	
	Préserver le patrimoine bâti	
	- Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villes, villages et bourgs	24
	- Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains isolés et/ou sensibles (petits hameaux, proximité de rivières et de lisières, franges urbaines...)	19 - 21 22
	- Préserver les fermes > Voir Objectif 2	24 2
10	Développer une action culturelle partagée, contemporaine et innovante	
	<i>Aucune spatialisation au Plan de Parc</i>	
AXE 4	UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL INNOVANT ET DURABLE AUX PORTES DE LA METROPOLE	
11	Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités	
	Diversifier l'offre de logements : petits et moyens logements, locatif, social > Voir Objectif 2 sur les mesures de densification	28
12	Encourager le développement d'une économie écologiquement et socialement responsable	
	Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création > Voir Objectif 2	33
13	Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiées et écologiquement responsables	
	- Maintenir l'activité agricole > Voir Objectif 2	34
	- Maintenir l'activité sylvicole > Voir Objectif 2	36
14	Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics	
	<i>Aucune spatialisation au Plan de Parc</i>	
	Aéroport de Toussus-le-Noble Aire autoroutière de Limours - Janvry	 Terrain militaire
		 Limite de communes

2.2.6 La Réserve Naturelle Volontaire du domaine d'Ors

Une réserve naturelle répond à une forte volonté locale de consacrer un espace à la nature en s'interrogeant sur la place que l'homme peut y tenir. Elle respecte trois missions. Elle protège les différents milieux naturels remarquables ou menacés par une réglementation adaptée prenant en compte le contexte local. Elle gère le patrimoine naturel à travers un plan de gestion permettant de définir les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour mener des actions scientifiques, entretenir et préserver les milieux. Elle ouvre à la découverte le patrimoine naturel au plus grand nombre à travers l'aménagement du site pour que chaque visiteur devienne un acteur de sa sauvegarde.

Au regard de sa qualité environnementale, la réserve naturelle du domaine d'Ors participe à la Trame Verte de Châteaufort, au même titre que les reconnaissances précédemment citées (Site Natura 2000, ZNIEFF, site classé de la Mérantaise). Cette réserve occupe l'emplacement du château d'Ors, édifié au XVII^e siècle, et du vaste parc paysager qui l'entourait. Elle couvre une dizaine d'hectares, principalement en fond de vallée et à flanc de coteau à l'aval du centre du village. La disparition du château dans les années 1960 et l'abandon progressif du site ont conduit la nature à reprendre ses droits. La végétation a recouvert peu à peu les divers aménagements réalisés par l'homme, qu'ils soient construits, comme les petites "fabriques", éléments bâtis ornementaux (pont à arcades ou grottes artificielles), ou plantés, comme certaines espèces exotiques (hêtre pourpre, ifs, allées de marronniers ou de tilleuls).

En 1988, consciente de sa valeur historique et écologique, la commune, soutenue par la région et le département, acquiert le domaine d'Ors. En 1995, sous l'impulsion de l'Association de Défense de la Vallée de la Mérantaise et de l'environnement de Châteaufort (ADVMC), la commune demande la création d'une réserve naturelle volontaire, devenue depuis 2003 réserve naturelle régionale. Le statut de cette protection repose sur la haute valeur environnementale du domaine localisé dans le site classé de la vallée de la Mérantaise, au sein du Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse, les terrains concernés couvrent 9.76 hectares.

La grande diversité de ses milieux se définit au travers de boisements (forêt de sables de Fontainebleau, sur colluvions argileuses, humides, sur marne, de pente), des zones de lisières et de clairières, une prairie humide, un petit marais parcouru de sources pétrifiantes, des mares... Près de 300 espèces de végétaux supérieurs ont été recensés, soit environ 25% de la flore recensée sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Un des intérêts les plus remarquables du site provient de la présence de sources incrustantes engendrant une formation géologique également rare en Ile-de-France, les tufs calcaires : il s'agit d'incrustations formées par des mousses ou des algues, au lieu d'émergence des sources riches en eaux bicarbonatées.

L'objectif aujourd'hui est de préserver des milieux naturels dans lesquels les espèces pourront évoluer à leur rythme. Dans ce but, des études scientifiques régulières (inventaire et suivi de l'évolution de la faune et de la flore) évaluent les besoins d'intervenir ou non pour atteindre cet objectif en protégeant milieux et espèces remarquables.

Diverses actions sont alors menées : aménagement des anciennes caves du château et des grottes artificielles favorisant l'hibernation de six espèces de chauves-souris, pâturage extensif par des vaches rustiques évitant l'enfrichement de la prairie, déboisement partiel créant des zones d'échanges entre les milieux, amélioration des habitats de la rivière et des sources permettant le maintien d'une libellule protégée.

2.2.7 Les zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

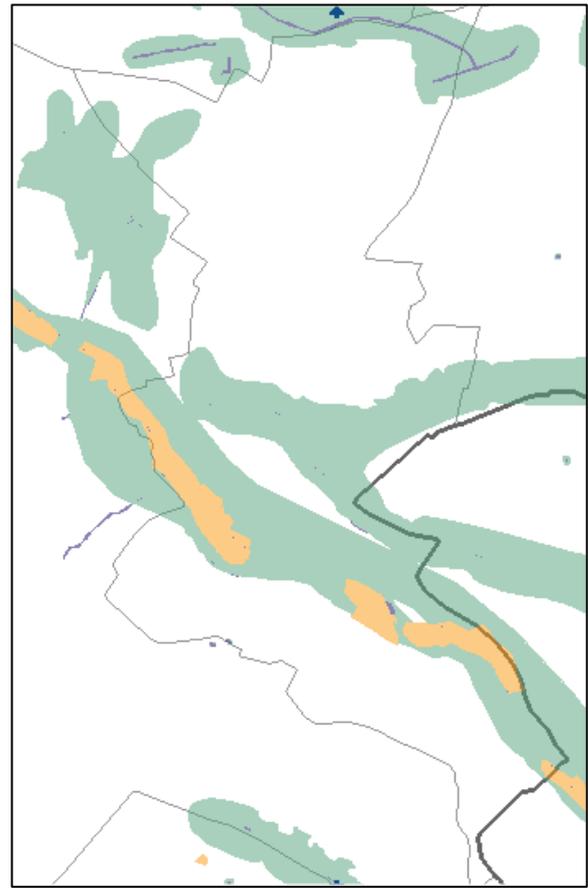
- Un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;

- L'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alertes humides.

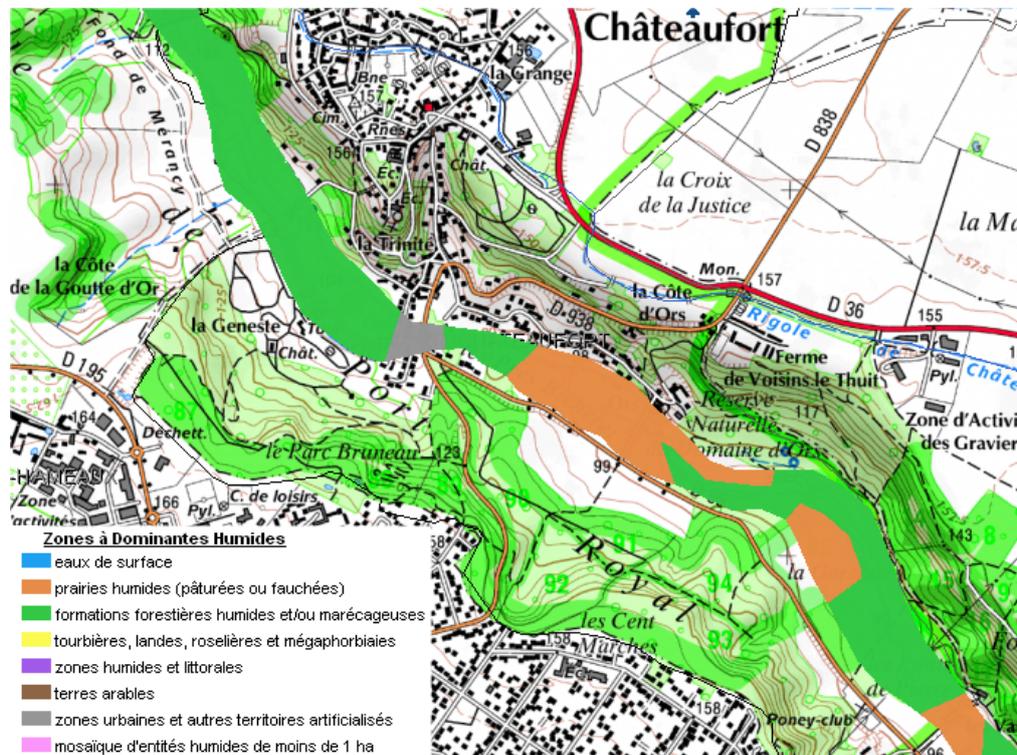
(Source : DRIEE Ile-de-France)

Classe	Type d'information
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides



Cette identification des enveloppes d'alerte peut être complétée par les zones à dominantes humides recensées sur le bassin Seine Normandie.

(source : DRIEE Ile-de-France)



2.3. Les énergies renouvelables

Certaines énergies, plus propres et tout aussi productives, ont été mises en évidence par la recherche mais sont encore mal exploitées au détriment du respect de l'environnement. En effet, en associant le développement des énergies renouvelables (soleil, vent, biomasse, etc.) aux économies d'énergie, il est possible de lutter contre l'effet de serre et le changement climatique.

La France est un pays extrêmement riche en ressources énergétiques renouvelables. Elle possède en effet la première forêt d'Europe occidentale, un fort potentiel hydraulique et géothermique, et surtout, détient le 2^{ème} gisement éolien d'Europe.

Comme de nombreux pays industrialisés, la France s'est engagée, dans le cadre du protocole de Kyoto, à limiter ses émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le changement climatique. Une politique nationale volontariste se poursuit à travers le renforcement du Plan Climat, la mise en place de la loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (Loi POPE) et le Grenelle de l'environnement pour maîtriser et réduire les consommations énergétiques et les émissions associées.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit que la France s'engage à porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020.

Par ce texte d'application, les collectivités de plus 50 000 habitants devront adopter un Plan Climat Énergie Territorial dans les 5 ans.

Contrairement aux énergies fossiles, les énergies renouvelables sont inépuisables puisqu'elles font appel à des gisements qui se renouvellent naturellement.

2.3.1 Le potentiel solaire

Le soleil est une énergie abondante, gratuite, locale et non polluante. L'Île de France bénéficie d'un nombre important d'heures d'ensoleillement (1 650 à 1850) par an. On distingue deux applications de captage de l'énergie solaire par l'intermédiaire de capteurs solaires : le solaire thermique (production de chaleur) et le solaire photovoltaïque (production d'électricité).

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1 150 kWh/m² en Île-de-France. Les capteurs thermiques peuvent ainsi fournir environ 60% des besoins en eau chaude sanitaire et 30% des besoins en chauffage.

En habitat individuel on compte généralement 1m² de capteur thermique pour produire 50 litres d'eau chaude sanitaire par jour (en moyenne une personne consomme 70 litres par jour). Ainsi une surface de 4 m² de panneaux conviendrait aux besoins d'une famille.

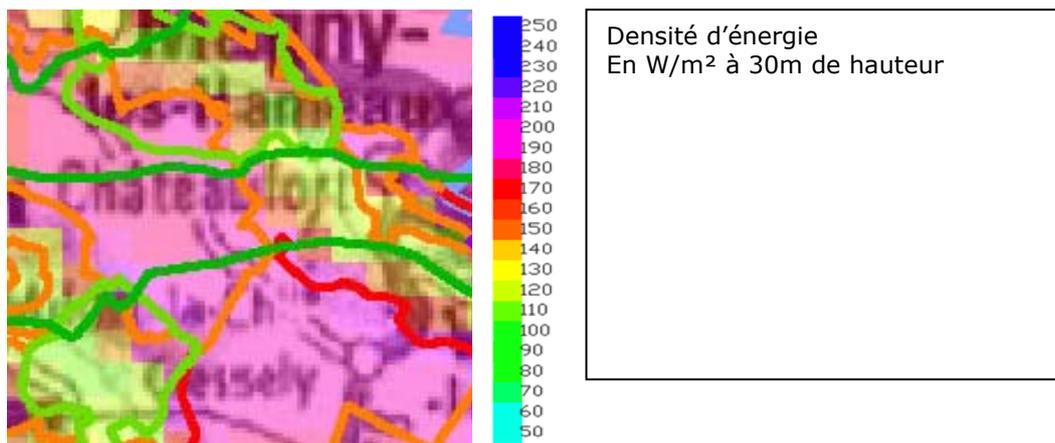
Les capteurs thermiques doivent être combinés avec un autre type d'énergie pour répondre aux besoins en chauffage.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques (producteur d'électricité) est intéressante dans le cas de bâtiments présentant de grandes surfaces (équipements municipaux, bâtiments agricoles...).

2.3.2 Le potentiel éolien

Le vent est une source d'énergie inépuisable et non polluante. Cependant le rendement d'une éolienne dépend de la vitesse moyenne du vent, de l'implantation sur des lignes de crêtes où les obstacles sont limités.

La production d'un parc éolien dépend de la qualité de vent du site. En moyenne, les sites français produisent 2 300 heures par an sur les 8 760 heures que compte une année. Pour donner un ordre d'idée, la production d'un parc de 10 MW, soit 4 éoliennes de 2,5 MW, correspond aux besoins d'électricité domestique hors chauffage de 5 650 foyers, soit près de 15 000 personnes.



Les sites d'implantation des éoliennes sont soumis à des réglementations européennes et nationales qui régissent :

- la protection des sites, des paysages et du patrimoine culturel
- la protection de la nature (milieux et espèces)
- la navigation aérienne civile et militaire
- la prévention et la réduction des risques et des nuisances

Le schéma régional éolien francilien a été approuvé par le Préfet de la Région d'Ile-de-France et le Président de la Région Ile-de-France, le 28 septembre 2012.

648 communes franciliennes seraient situées dans des zones favorables à des projets éoliens, qui aboutiraient à l'implantation de 100 à 180 mats éoliens à l'horizon 2020, permettant ainsi à 90 000 foyers franciliens d'être alimentés à l'électricité éolienne.

2.3.3 Le potentiel de biomasse

Le terme de « biomasse » regroupe toutes les matières organiques qui peuvent dégager de l'énergie soit par combustion directe ou suite à une étape de transformation.

La biomasse comprend trois familles principales :

- Le bois énergie ou biomasse solide
- Le biogaz
- Les agrocarburants

- Les nombreux boisements présents sur le territoire communal offrent des ressources potentielles de bois énergie (bûches, plaquettes, granulés...).

L'ONF a développé une filière « Energie Bois » et propose une offre commerciale de granulés de bois, le bois de bûches et les plaquettes forestières (copeaux de bois).

- Le biogaz est un gaz combustible. Il sert à la production de chaleur ou d'électricité. Ce sont les matières organiques qui libèrent le biogaz lors de leur décomposition selon un processus de fermentation (méthanisation). Sous-produits de l'industrie agro-alimentaire, boues des stations d'épurations, lisiers animaux ou déchets agricoles peuvent être méthanisés. La méthanisation est avant tout un moyen de valoriser les déchets.

Elle présente un grand intérêt pour l'activité agricole, l'environnement et le contexte énergétique local.

Le Parc encourage les projets locaux de méthanisation à la ferme.

- Le potentiel d'agrocarburants est lié à l'activité agricole, avec la culture de céréales et d'oléagineux.

Il existe principalement deux filières de production d'agrocarburants (appelés aussi biocarburants) : l'éthanol pour les véhicules essence et le biodiesel ou huile végétale pour les véhicules diesel. Ils peuvent être utilisés purs (éthanol, biodiesel), ou comme additifs aux carburants classiques.

L'éthanol est produit en France à 70 % à partir de la betterave, et à 30 % à partir de céréales. Le biodiesel est issu des graines oléagineuses (colza, tournesol).

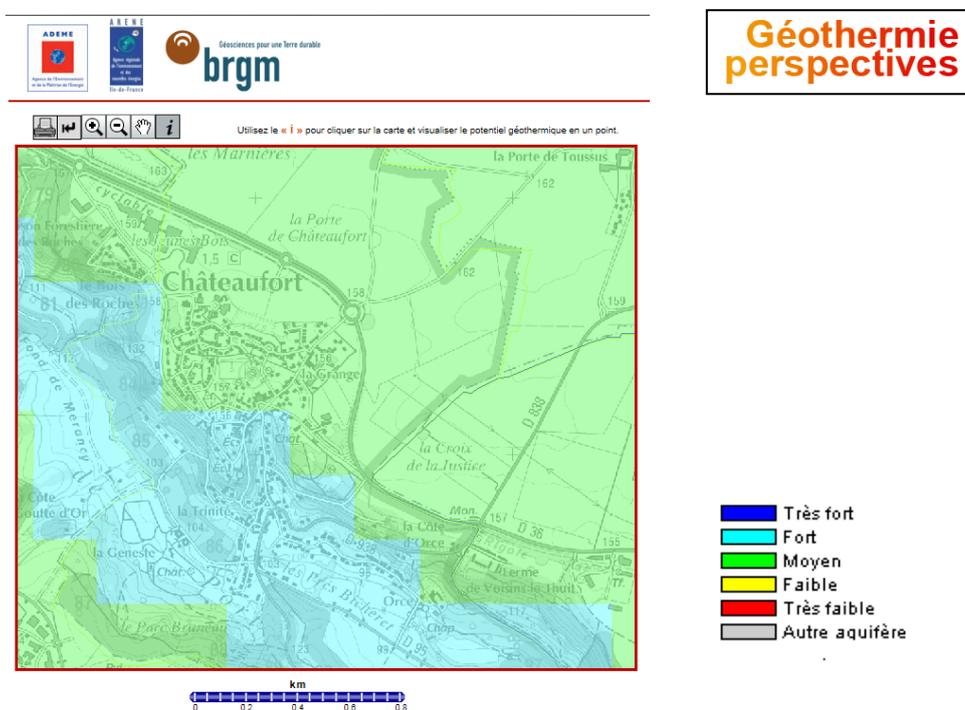
2.3.4 Le potentiel géothermique

La géothermie est l'unique énergie renouvelable à flux continu.

Il existe trois types de géothermie :

- la géothermie à haute énergie qui sert à la production électrique. L'eau est captée sous forme de vapeur.
- la géothermie basse énergie utilisée pour le chauffage urbain. Le niveau élevé de la température de l'eau permet son utilisation directe pour alimenter les réseaux de chaleur.
- la géothermie très basse énergie pouvant servir au chauffage de maisons individuelles. La chaleur est prélevée par un dispositif associant une pompe à chaleur et un capteur enterré dans le sous-sol (peu profond). La surface des capteurs enterrés correspond à 1,5 fois la surface habitable.

Le BRGM en partenariat avec l'ADEME, EDF et la Région Ile de France a réalisé un atlas sur la géothermie très basse énergie en région Ile de France, document à caractère indicatif (la détermination exacte des caractéristiques de la ressource nécessite une étude de faisabilité) présentant la ressource géothermale contenue dans les nappes souterraines régionales de 0 à 100 mètres de profondeur et devant permettre d'orienter les projets de pompe à chaleur.



Potentiel Géothermique sur la commune de Châteaufort
Nappe de l'Oligocène

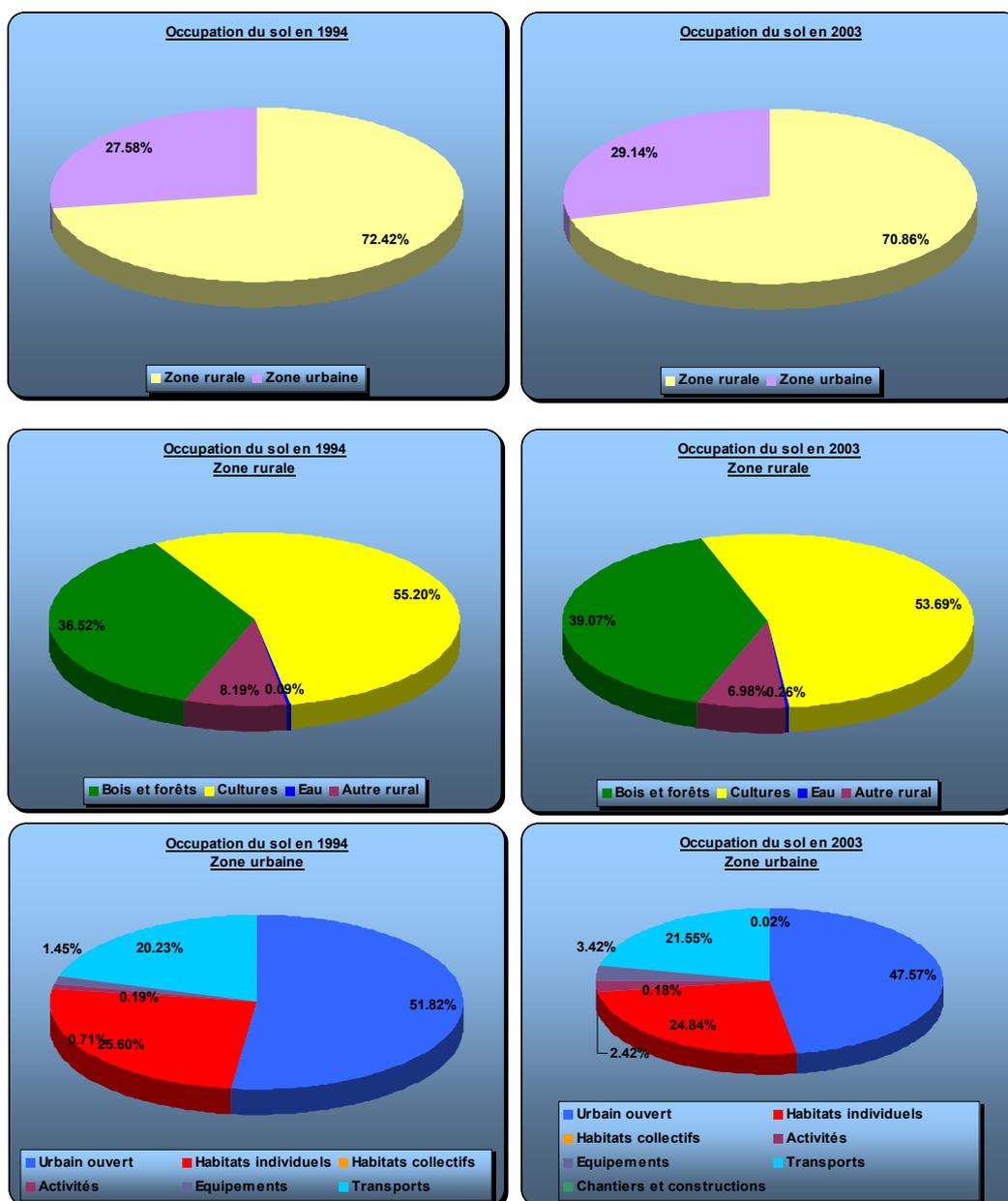
Cet outil est destiné aux maîtres d'ouvrages potentiels, bureaux d'études, décideurs des collectivités territoriales, afin qu'ils puissent déterminer la possibilité d'utiliser la géothermie lors d'un choix énergétique.

3. Le mode d'occupation des sols

3.1 L'évolution de l'occupation des sols

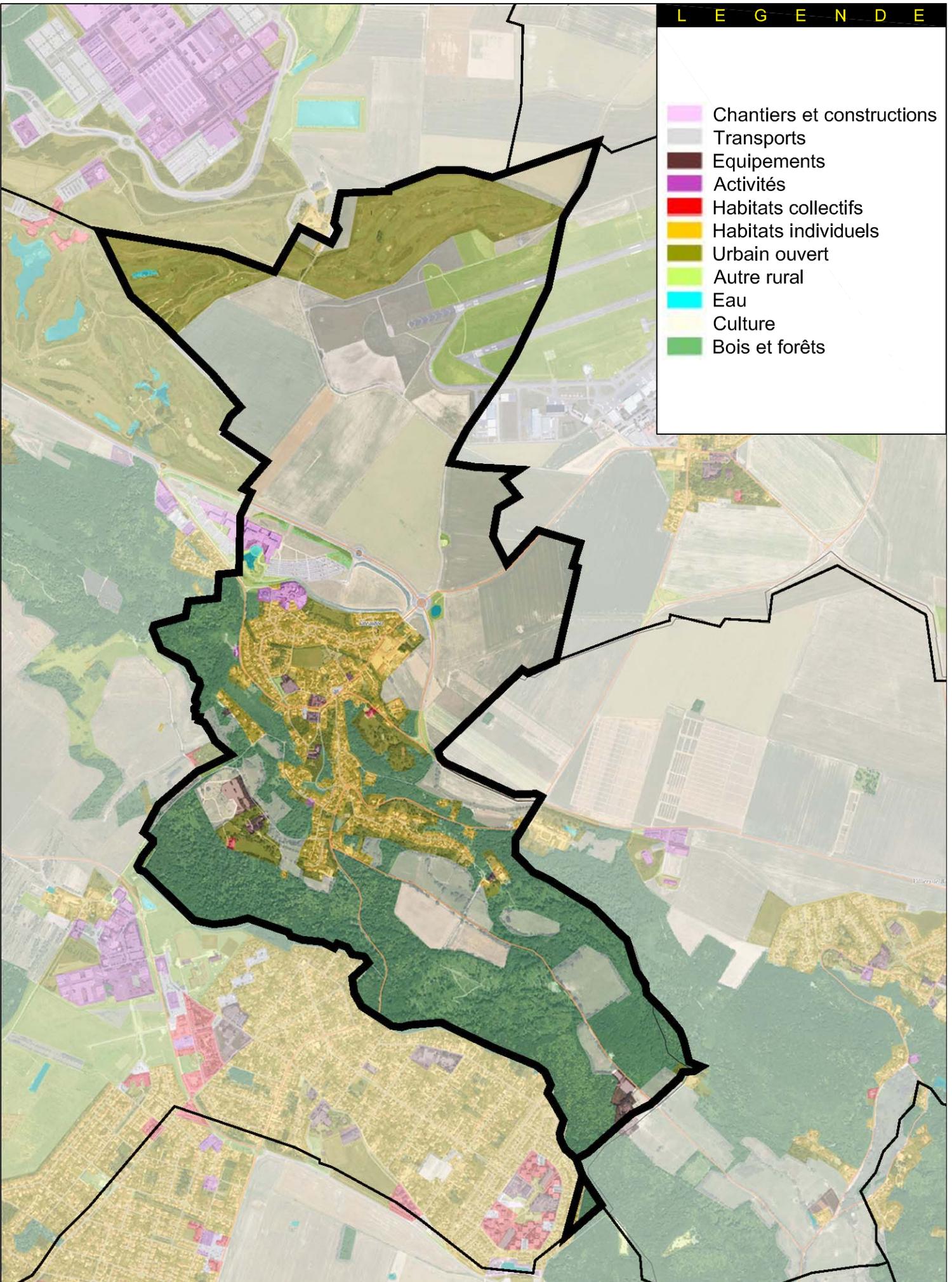
L'analyse de l'évolution des modes d'occupations des sols (sources IAURIF), permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espaces entre 1994 et 2003. De la sorte, ces données permettent notamment d'observer le dynamisme urbain et la préservation du milieu durant une période donnée. Cette analyse est d'autant plus primordiale dans la mesure où, le territoire est de superficie modeste (4.88 km²) eu égard les communes limitrophes (Buc : 8.07 km², Villiers-le-Bâcle : 6.03 km², Saint-Rémy-lès-Chevreuse : 9.65km² et Magny-les-Hameaux : 16.64 km²). Par ailleurs, sans pour autant dériver vers le déterminisme géographique, la configuration du site amène des interrogations sur les potentialités de développement.

L'évolution de l'occupation des sols s'opère de la sorte : entre 1994 et 2003, on note une diminution sensible de l'espace rural (7.7 hectares) au profit de l'espace urbain. Néanmoins, l'espace rural prédomine sur l'ensemble du territoire. Les affectations les plus consommatrices d'espace, entre 1994 et 2003, n'ont pas été le logement collectif qui a gardé les mêmes proportions entre les deux périodes, mais les activités, les équipements et les transports.



L E G E N D E

-  Chantiers et constructions
-  Transports
-  Equipements
-  Activités
-  Habitats collectifs
-  Habitats individuels
-  Urbain ouvert
-  Autre rural
-  Eau
-  Culture
-  Bois et forêts



3.2 La trame bâtie

Le territoire de Châteaufort est occupé depuis fort longtemps et les 1ères traces apparaissent au Néolithique, comme en témoignent les haches trouvées en bordure de plateau.

Située sur un éperon rocheux en bordure du plateau de Saclay, la commune jouit d'une position stratégique qui lui permet de surveiller la vallée de la Mérantaise et le plateau. La présence de l'eau favorisera l'implantation humaine et le développement de l'énergie hydraulique comme en témoigne la présence de nombreux moulins à eau.

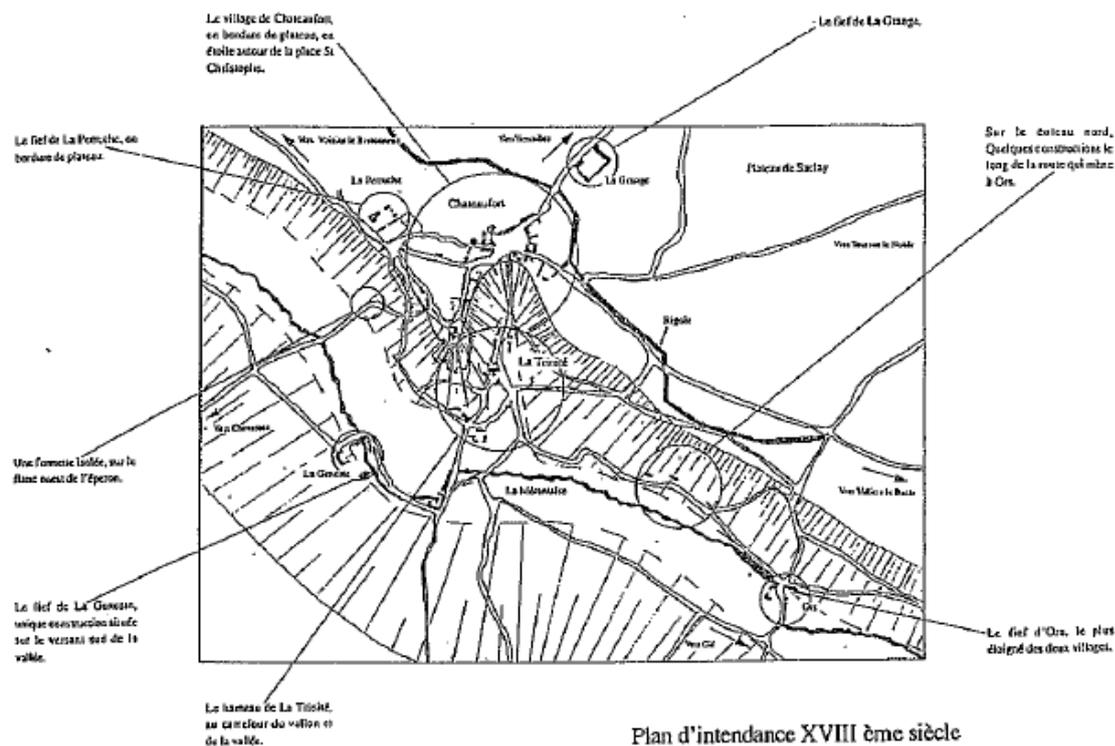
Par la suite les Mérovingiens installèrent sur l'éperon un oppidum. Sous la monarchie capétienne entre 999 et 1015, Thibault File Etoupe fait édifier une forteresse à proximité du seul point d'eau de source.

Pendant la guerre de Cent Ans, le bourg est mis à mal et ruiné.

La carte d'intendance datant de 1790 laisse apparaître la forme du village qui est en étoile et s'articule autour de la place Saint Christophe et du vieux bourg où se croisent deux axes principaux.

Au-delà, les fiefs se dispersent sur tout le territoire avec le fief d'Ors, le domaine de la Geneste, du Gavois, la Grange aux Moines et la Perruche sur le plateau.

D'autre part apparaît sur la carte le hameau de la Trinité, formé au XIIème siècle et situé en fond de vallée qui s'organise plutôt en rue-pont parallèle à la ligne de pente symbolisée par la rue des Orfèvres.



L'influence du parcellaire

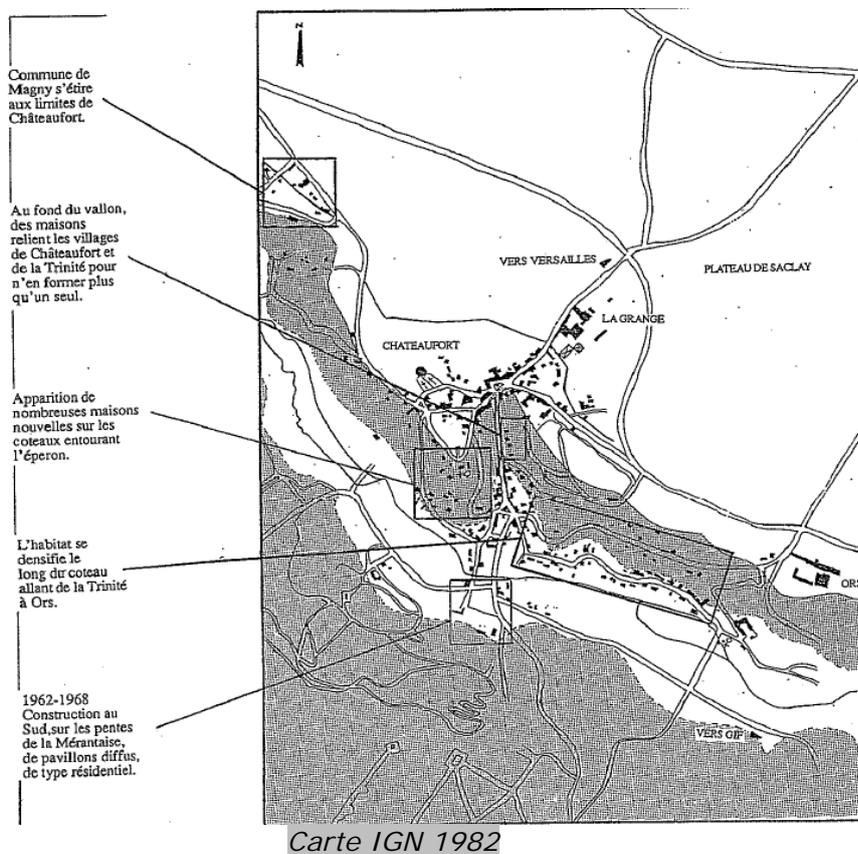
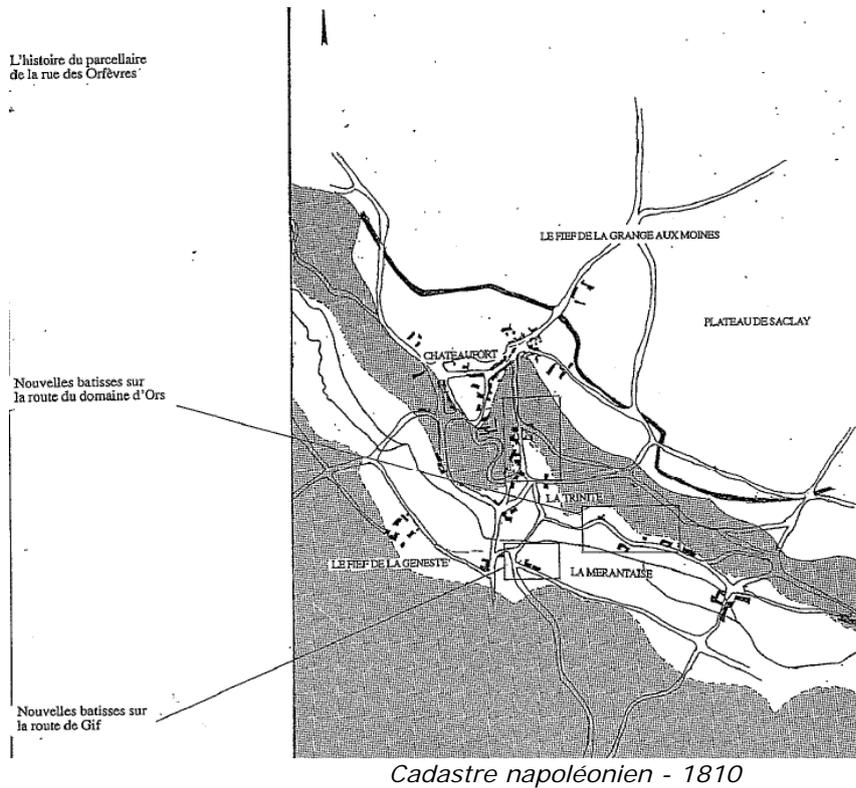
Les parcelles se caractérisent par des lignes parallèles à la ligne de pente. Le bâti se situe souvent au bord dans l'angle d'une parcelle à la croisée des chemins d'exploitation (comme c'est le cas dans le cœur du bourg et certains fiefs). Ainsi sur le cadastre napoléonien, les parcelles de la rue des Orfèvres sont découpées selon ce modèle.

Autour de la place Saint Christophe, le parcellaire est souvent très petit et occupé à 100% par le bâti. Dans le cas d'anciennes fermes, un porche permet d'accéder à une cour en arrière du bâti.

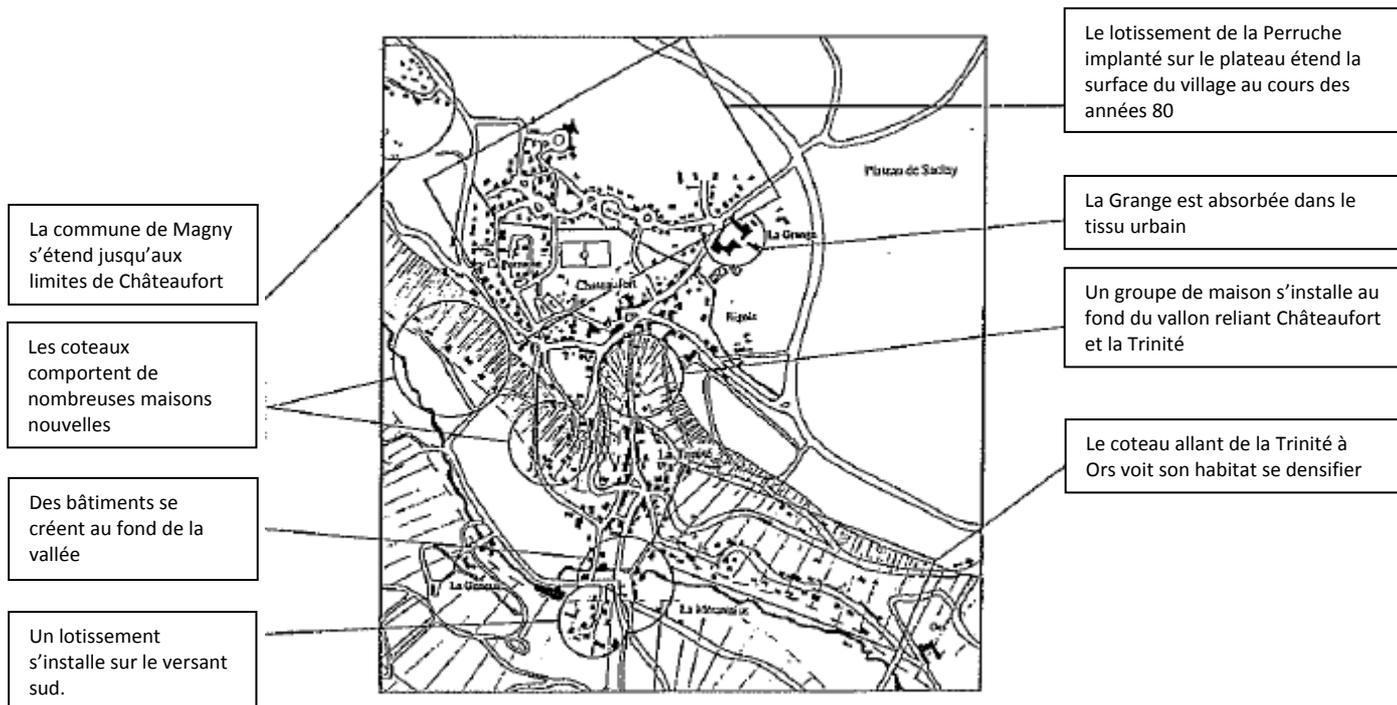
Par contre, les propriétés anciennes ont conservé un grand parcellaire, qui a peu évolué au cours du temps. Ces parcellaires sont souvent arborés ou aménagés en parc.

On note aussi la présence de parcellaires ronds qui correspondent à une tour ou à une infrastructure historique (motte féodale, près de l'église).

Pour ce qui est de l'habitat pavillonnaire, les parcelles ont été découpées en lanières plus ou moins étroites, perpendiculairement aux voies de desserte.



Malgré une légère densification de l'habitat, la population connaît une évolution démographique peu soutenue du fait de l'absence de lignes de chemin de fer.



Carte IGN 1992

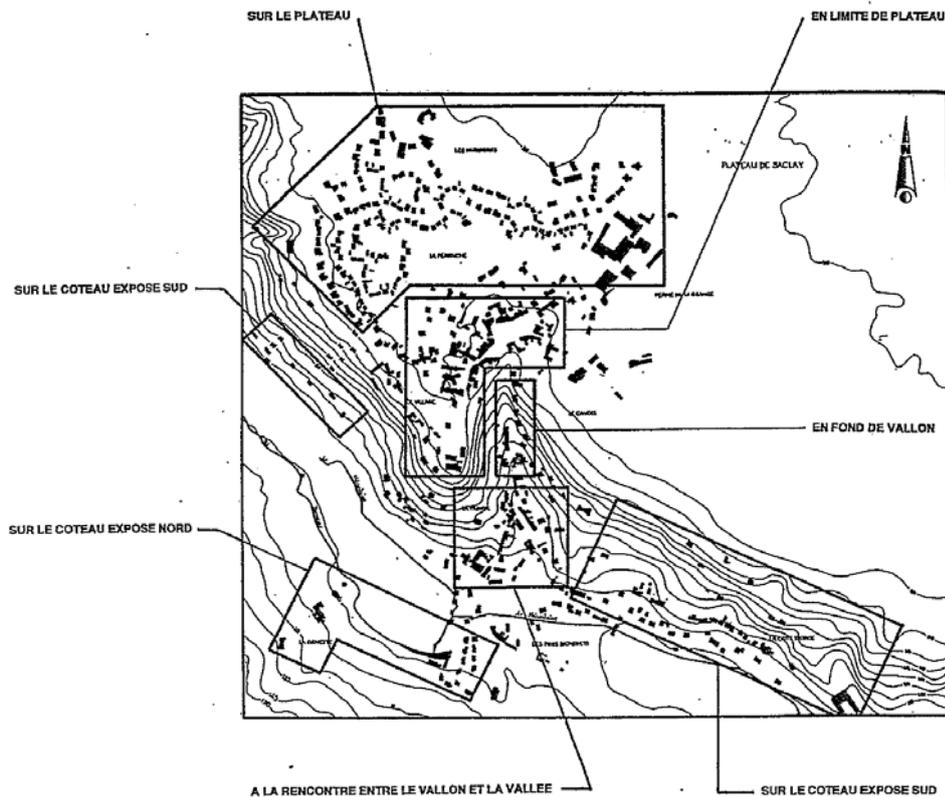
Le développement de Saint Quentin en Yvelines s'est répercuté sur les communes voisines et Châteaufort a ainsi vu se manifester une demande importante en logements. En refusant de faire partie de la ville nouvelle, Châteaufort a su conserver son identité et son caractère rural.

La typologie du bâti est indissociable de l'histoire de la commune. On remarque un habitat groupé ancien au nord-ouest et au sud-est duquel se développe un habitat plus dispersé.

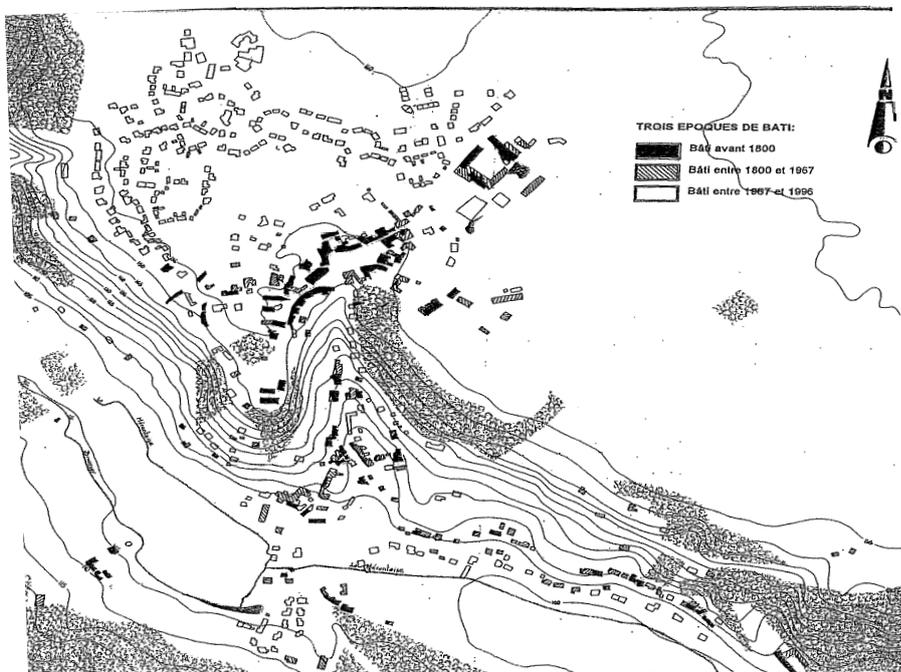
En effet, Châteaufort s'est développé à partir de deux hameaux indépendants, séparés par la forêt et les cultures en terrasses :

- la place Saint Christophe qui garde de nombreuses traces de son histoire et qui comportait une tour, puis l'église. Situé sur un promontoire, ce centre historique constitue l'image forte de la commune. Toutefois, il est coupé en deux espaces entre lesquelles les liaisons entre d'une part la place et la mairie et d'autre part l'église et l'éperon, sont difficiles.
- le hameau de la Trinité au XIIème siècle, situé au pied du coteau.

Sur le territoire, on trouve les traces de plusieurs anciens fiefs, dont certains ont disparu. Sur le plan d'Intendance du XVIIIème siècle, ils apparaissent comme des groupements de plusieurs corps de bâtiments réunis autour d'une vaste cour carrée tels que la Grange, la Perruche, la Geneste ou l'Ors.



Le parcellaire des espaces bâtis est souvent très petit (moins de 2 ha) et présente deux types : les parcelles « historiques » sont allongées et perpendiculaires à la rivière tandis que les parcelles « modernes » correspondent à l'urbanisation récente.



Sur cette carte, on peut lire les différentes phases d'extension de la commune : à la fin du XVIIIème, le village est groupé autour de la place St Christophe ; jusqu'au milieu du XXème le bâti se densifie plus qu'il ne se développe.

Après 1967, il y a eu une densification parsemée mais réglementée par le POS. Il faut attendre les années 1990 pour voir une réelle extension de la ville, avec la création du quartier de la Perruche

sur le plateau nord de la ville. A vocation résidentielle, les maisons bâties selon 5 modèles sont construites autour de petites places desservies par des ruelles où la circulation reste limitée. A proximité du domaine de la Geneste, on note la présence d'une nouvelle extension où des maisons individuelles ont été bâties sur une parcelle desservie par une voie unique.

Outre son aspect de village similaire à « un havre de paix et de charme dans la vie trépidante qui caractérise la région parisienne », Châteaufort s'est construite aussi au travers de son refus d'adhésion à la ville nouvelle de Saint-Quentin. En contrepartie, la commune a pris le parti de se développer au travers des Zones d'Aménagement Concertées de la Perruche et des Jeunes Bois. C'est ainsi que ces deux quartiers, le premier à vocation résidentielle et le second à vocation d'activités, sont venus se greffer à la trame bâtie existante.

3.2.1 Le bâti ancien

Le bâti ancien se singularise par sa diversité. Les différences architecturales s'expliquent par les différentes périodes de constructions. Néanmoins, le bâti ancien présente des caractéristiques qui lui sont propres. En effet, il est majoritairement situé dans la partie haute de la commune. Le bâti du cœur de village est découpé en étoile autour de la place Saint Christophe. Généralement, il regroupe des habitations individuelles (R+1+comble) en alignement. Ce dernier est conforté par des volumes aux formes simples (parallépipède rectangle aux dimensions moyennes : 6 / 8 / 5.5 de haut). La pente des toitures varie entre 35 et 45°. La couverture est habituellement en tuile plate, et les murs, en pierres de meulières extraites des carrières voisines. Les rez-de-chaussée sont de plain pied.

Mais la typologie du bâti ancien est aussi variée, dans la mesure où elle laisse figurer les vestiges du passé.

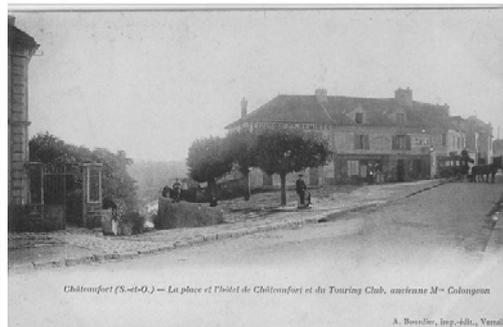
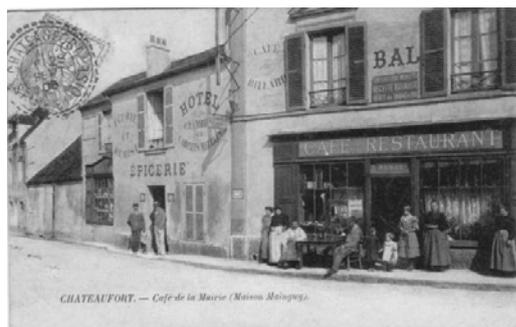
Ainsi il existe dans le tissu ancien des constructions :

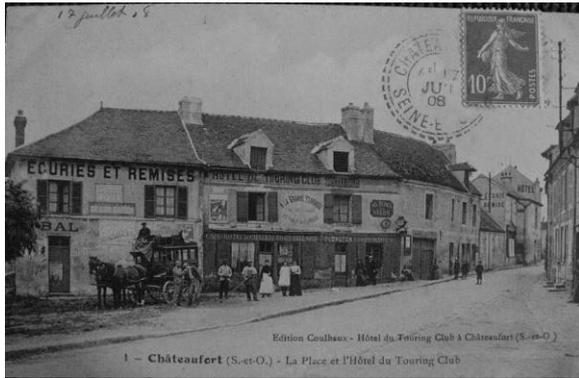
- en front de rue sur la place principale
- en front de rue avec porche
- en front de rue avec commerce
- en front de rue ouvrière sur voie d'accès
- de type bourgeois
- de type agricole

Exemple de description d'une habitation de rue sur place principale (Saint Christophe) :

- parcelle longue et étroite
- en mitoyenneté de part et d'autre
- hauteur : R+1+ combles (9m au faîtage)
- surface de plancher : 6x6 ou 6x9
- rdc accessible de plain pied, composé d'1 ou 2 pièces principales
- 1^{er} étage : 2/3 pièces
- combles éclairés par une lucarne et qui servaient de lieu de stockage (parfois présence d'une poulie)
- toiture à deux pans avec pente entre 35 et 45°, charpente en bois couverte de tuiles plates, souche de cheminée maçonnée et située sur le pignon au droit du faîtage
- murs d'environ 50 cm d'épaisseur, en pierres de meulière et recouverts d'un enduit
- Ouvertures rectangulaires et alignées

Les commerces sont en général situés dans le cœur ancien de la ville haute. Les cartes postales anciennes témoignent de la variété et du nombre de commerces existants.





Si la population a connu une explosion démographique et a presque doublé en 20 ans, le nombre de commerces a assez peu varié entre 1979 et 1997.

Année de référence et nombre d'habitants	1979 ~800	1988 ~1 250	1997 ~1 450
Commerces et services alimentaires	7	7	6
Commerces et services non alimentaires	5	3	4
Métiers du bâtiment et de la mécanique	5	10	8

Force est de remarquer la disparition des commerces alimentaires et en 1997 il ne restait qu'une boulangerie.

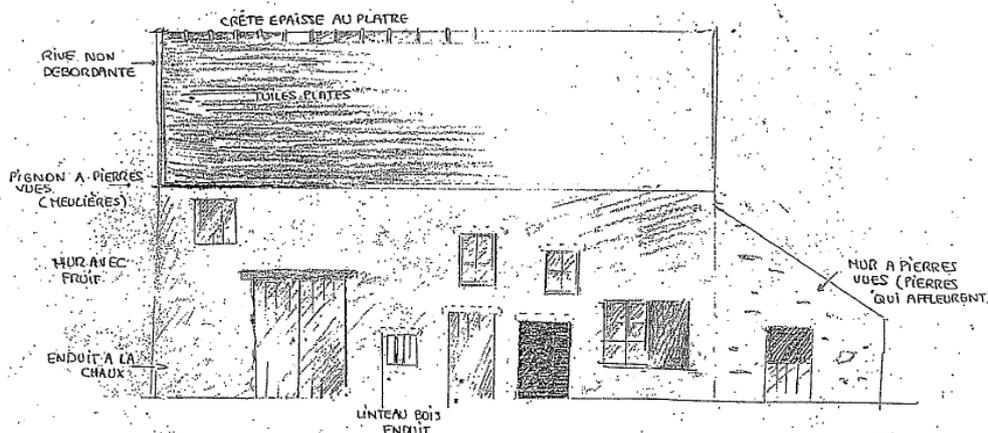
La plupart des constructions ont utilisé la production locale des carrières à meulière et à grès.

Châteaufort se situe sur une zone où l'architecture employant la chaux prédomine. L'emploi du plâtre n'est pas en reste et l'utilisation simultanée de ces deux matériaux constitue l'une des principales originalités de Châteaufort en matière de bâti ancien. Les murs construits principalement en meulière reposaient sur des fondations peu profondes qui nécessitaient que la base soit épaisse (80 cm pour s'affiner ensuite).

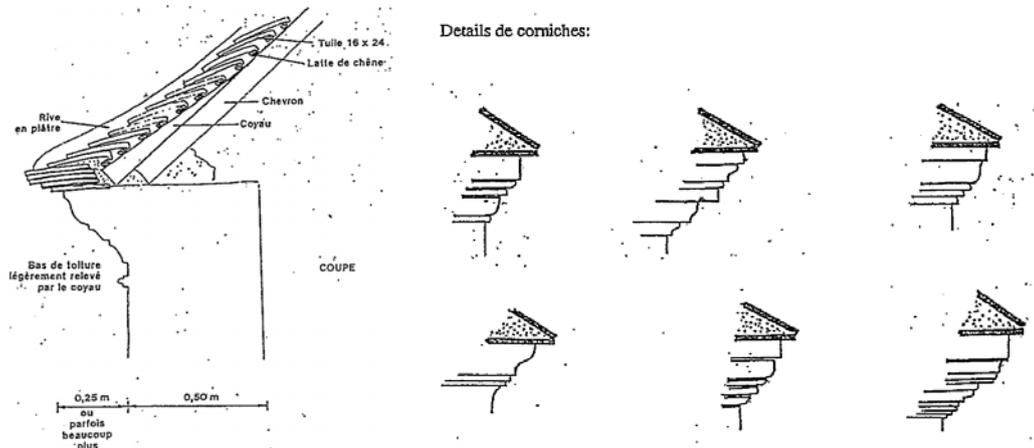


Les façades étaient enduites au plâtre ou au mortier. Ce premier enduit était gratté et on appliquait alors un crépi en chaux ou plâtre sur les parties habitées, les autres bâtiments conservaient un enduit à pierres vives.

CONSTRUCTION DE TYPE RURAL (à la chaux)



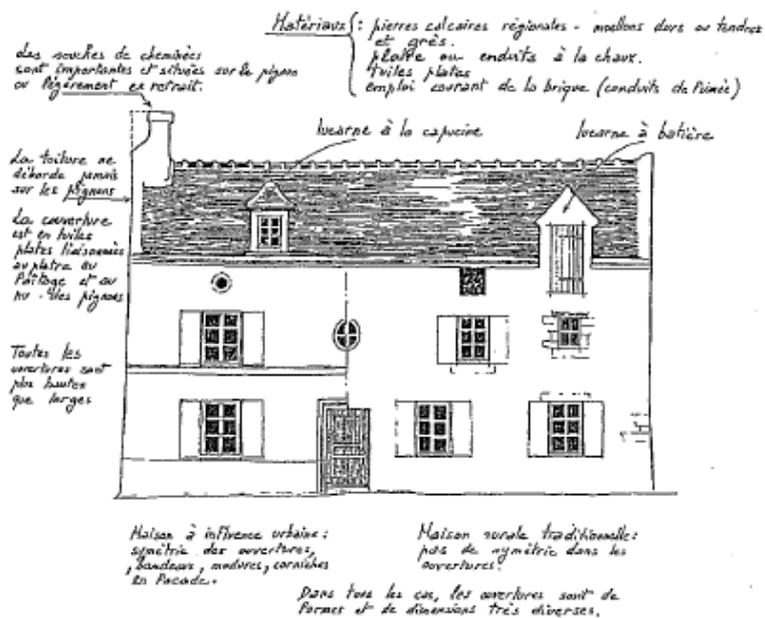
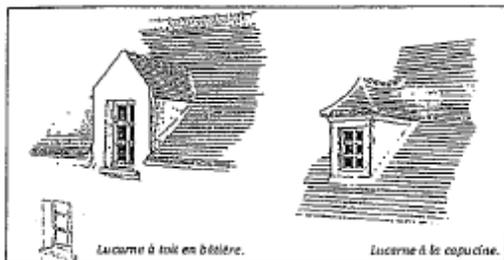
Quant aux toitures, elles ne dépassaient jamais du pignon et la rive était souvent en plâtre. Au niveau du faitage, des tuiles semi-cylindriques reposaient sur une épaisse souche de plâtre. Les cheminées sont souvent en briques et enduites au plâtre.



Les ouvertures :

Les fenêtres et portes sont en général plus hautes que larges, les appuis de fenêtre sont en plâtre mouluré ou en briques posées à champ.

Les lucarnes sont à deux ou trois pentes insérées dans la pente du toit ou reposant sur le mur de façade. Les lucarnes rampantes sont assez fréquentes.



Les maisons de Châteaufort présentent un certain nombre de caractéristiques :

- murs aux angles en libage,
- partie centrale du mur en meulière,
- toitures en tuiles plates de pays,
- souches de cheminées en briques apparentes ou recouvertes, situées sur le pignon ou légèrement en retrait
- lucarnes à la capucine ou rampantes.

Les dépendances sont souvent en pierres nues, tandis que les réserves sont construites en pierres sèches.

a) en front de rue sur la place principale

Ce type de construction est généralement en mitoyenneté de part et d'autre avec d'autres habitations similaires. Ces habitations individuelles sont en alignement avec la rue et délimitent la place. Leur aspect architectural est un entre-deux. Ni maisons rurales, ni maisons de ville, ces habitations disposent communément de jardin à l'arrière des parcelles. L'accès se fait par la place.



b) en front de rue avec porche

Vestiges du passé agricole de la commune, ces constructions étaient généralement d'anciens corps de fermes. Même s'il existe certaines similitudes avec le type de construction précédent, les volumes de bâtiments sont plus importants. Le porche permet l'accès à d'autres bâtiments situés en fond de parcelle.



c) en front de rue avec commerce

Symbole de la mixité des usages, ce type de constructions s'insère aussi dans la trame urbaine du centre. A la différence près qu'une partie ou l'intégralité du rez-de-chaussée est destinée au commerce. Ceci n'est pas sans poser problème quand on sait que les commerces de proximités ont tendances à se raréfier sur la commune, notamment dans le domaine alimentaire.



d) en front de rue ouvrière sur voie d'accès

Ces habitations sont plus petites que les précédentes, plus modestes aussi dans leur facture. Ces constructions de type R+ combles tendent à disparaître sur la commune.



e) de type bourgeois

Quelles soient dans les secteurs les plus denses ou isolées, les constructions bourgeoises datent du XIX^e et se distinguent par leur volume plus imposant. De type R+1+combles, ces constructions réaffirment l'urbanité de la commune, ainsi que son appartenance à l'Ile-de-France.



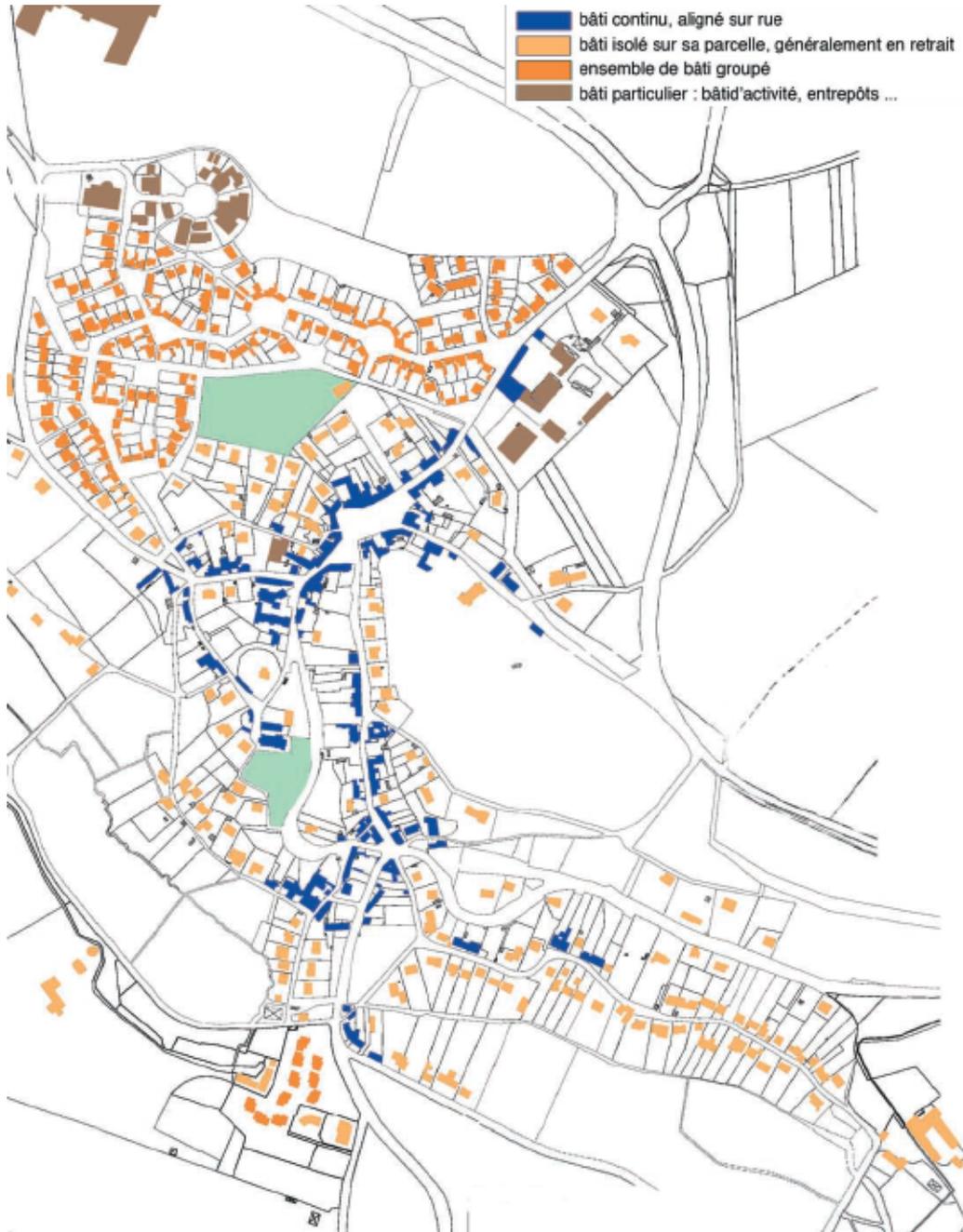
f) de type agricole

Ces constructions sont situées en retrait du domaine public, laissant place devant à une cour. Ce sont des bâtiments longs, bas et étroits de type R+Combles, avec un rez-de-chaussée accessible de plain-pied et des combles non aménagés.



En périphérie du noyau originel de la commune, se déclinent d'autres types de constructions. Elles datent du XIX^e et de l'après guerre. Les premières sont situées sur des parcelles de dimension moyenne et présentent des volumes et une architecture comparables aux habitations du centre.

Ces caractéristiques leur permettent une insertion parfaite dans la trame urbaine plus ancienne. Les secondes présentent une typologie beaucoup plus contemporaine et diversifiée, répondant aux besoins du moment (notamment le garage). Leur insertion, dans la trame bâtie est plus hasardeuse que les précédentes (construction en arrière du front bâti...).



Etude préalable à la construction de logements (CAUE 78, juillet 2009)

3.2.2 Le bâti récent

Hormis quelques opérations individuelles éparses, le bâti récent de Châteaufort se définit au travers du lotissement de la Perruche. Même si les premières constructions ont vu le jour en 1982, il faut reconnaître que la morphologie des constructions s'inspire grandement du bâti plus ancien.

Le lotissement de la Perruche repose sur une implantation de bâtiments isolés, de manière régulière, sur des parcelles géométriques de dimensions moyennes. Les constructions sont disposées soit à l'alignement, soit avec un léger retrait et aucune d'elles n'est mitoyenne à proprement parler (des pergolas font la jonction entre les bâtiments).

Il découle de cette configuration une voirie non-linéaire, rarement rencontrée dans les lotissements. Le lotissement tire aussi sa spécificité d'un nombre défini de modèle de bâtiments. Cependant ces cinq modèles présentent des similitudes :

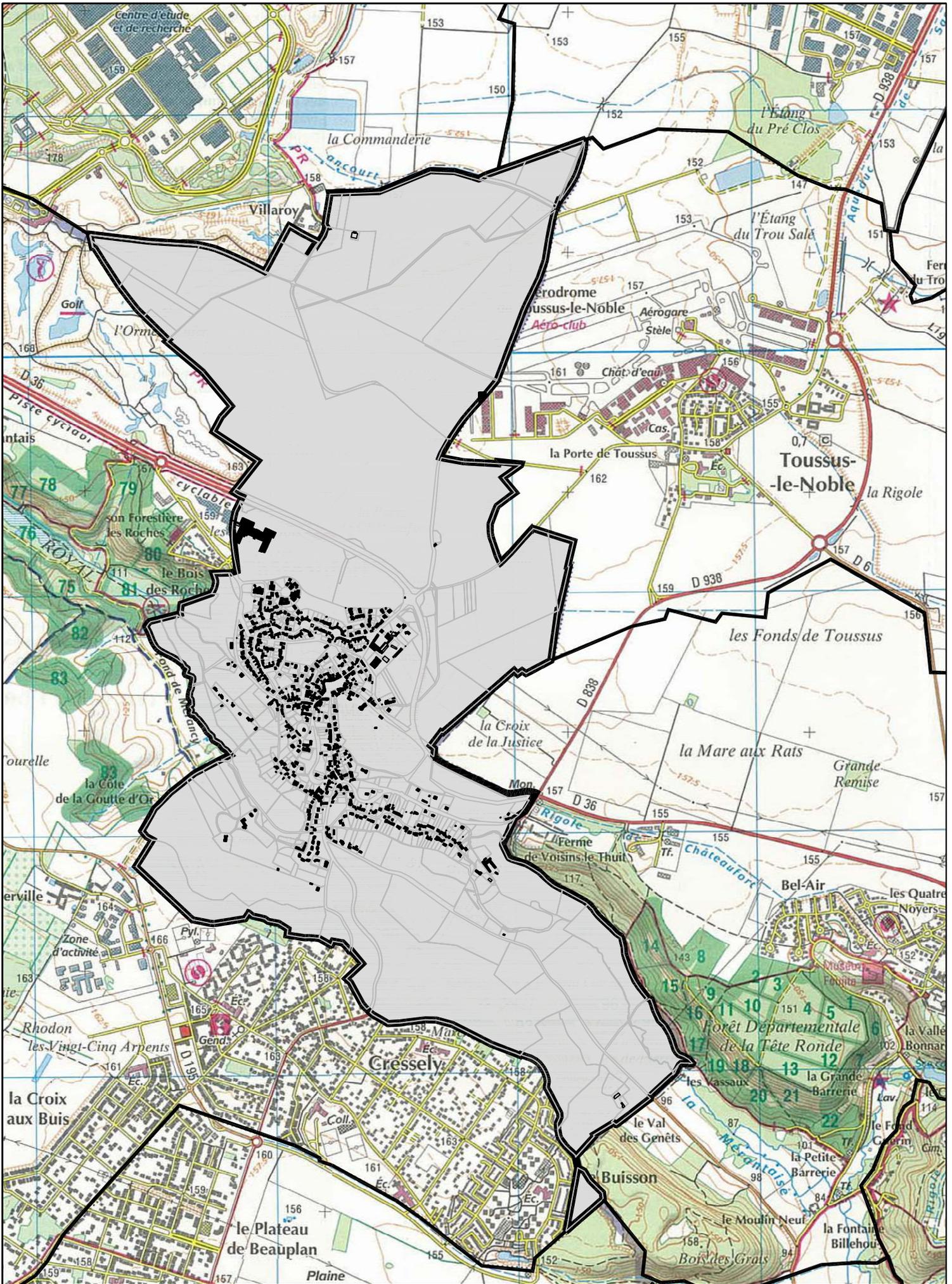
- toiture en tuile mécanique « semi-canal » sur pente à 45° avec ouverture par velux
- absence d'ouvertures latérales.

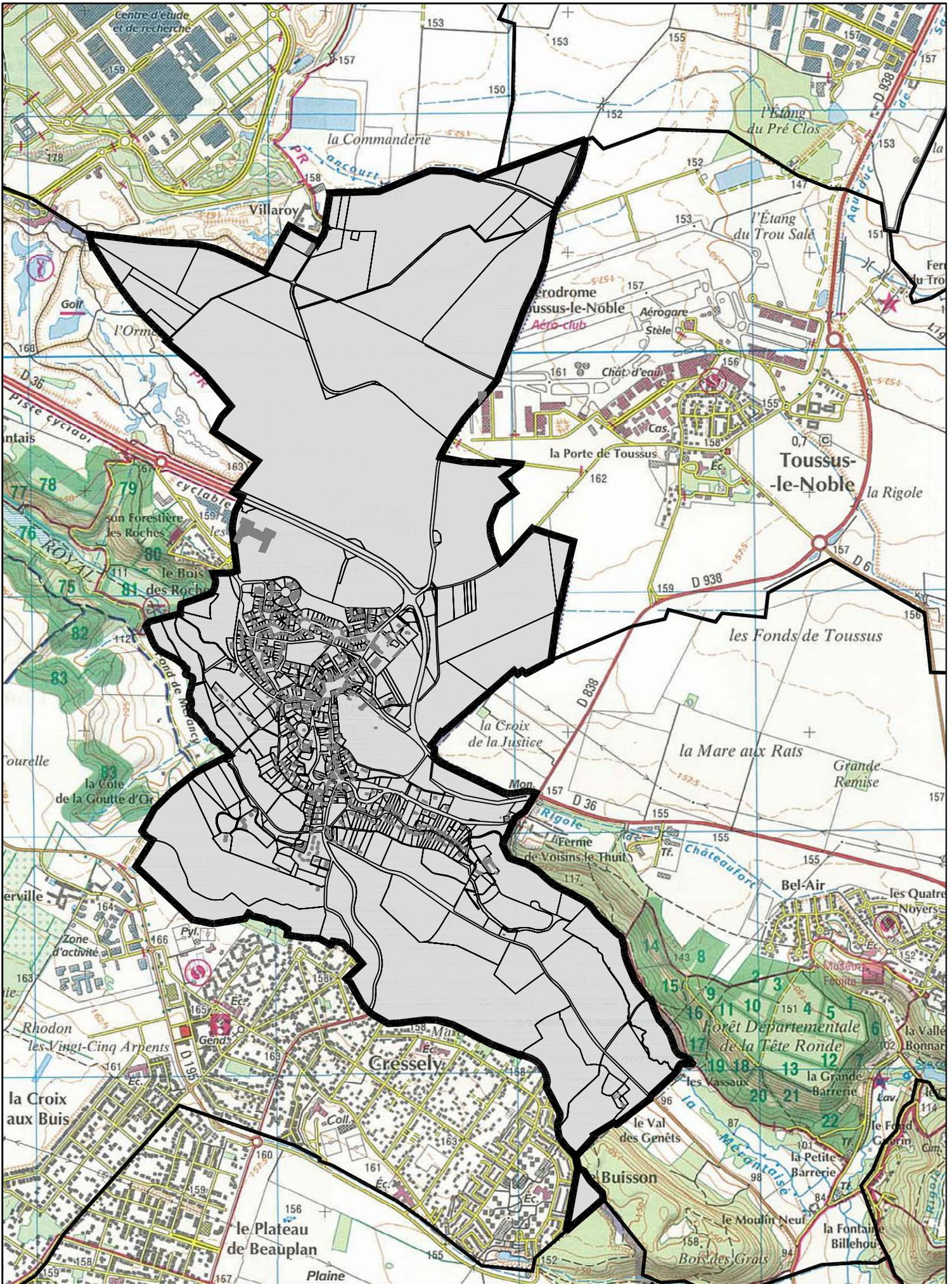


Le bâti récent prend place aussi dans l'armature du bâti ancien. Généralement il s'agit d'opérations individuelles construites en second rideau.



En conclusion, la commune possède un patrimoine architectural et paysager important dont les éléments forts sont le centre ancien, la place Saint Christophe, l'église et la vallée de la Mérantaise.



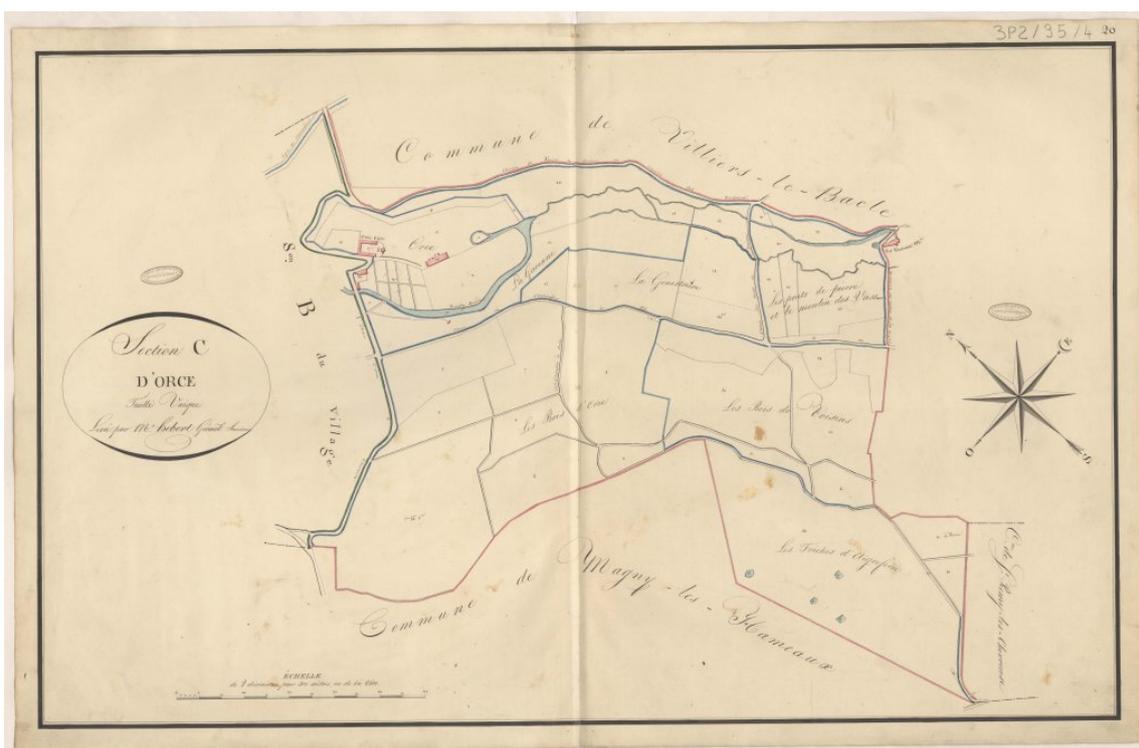


3.2.3 Le patrimoine bâti

Le château d'Ors

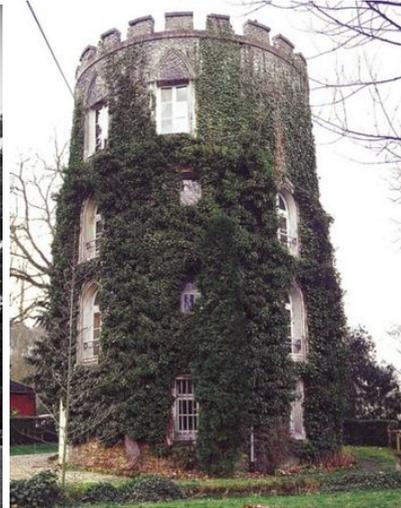
Ce fut le plus imposant fief de Châteaufort, construit autour d'un modeste sanctuaire perdu à flanc de coteau (devenu la crypte de la chapelle). Ses 850 hectares se composaient d'un parc botanique autour du château sans caractère mais richement orné et meublé, de vastes communs et écuries, de maisons de garde-chasse et des bâtiments du moulin, dont la roue termina sa ronde au milieu du siècle dernier. Construit au cours du XIV^{ème} siècle, le fief d'Orce ou Ors est attesté en 1354 et un château y est édifié par Jean de Luynes. Au cours des siècles suivants le domaine accueille une chapelle, un moulin, des communs «écuries, grange, sellerie, logement », une glacière et un pont galerie.

En 1694, le château et le moulin sont déjà inventoriés sur une carte. Avant 1809, un nouveau château est construit, il est figuré sur le cadastre napoléonien.



Extrait du cadastre napoléonien : Section C – année 1809





Le château du Gavois :

Sis au 8 rue du moulin, le Château du Gavois est mentionné en 1770, il est détruit après 1809 et reconstruit en même temps que la maison de gardien, la serre et le poulailler.

Le Château du Gavois, inspiré du XVII^e siècle, est construit sur l'emplacement du château de la "Motte" d'Hugues de Crécy (tour en bois sur motte castrale). Le site se trouve à proximité de celui qui compte au Moyen Âge l'un des trois châteaux de Châteaufort dont il reste une motte castrale. Paul Henri Nenot, l'architecte de la Sorbonne, réalise en 1910 la terrasse et le pavillon à l'est. Ce château en brique et pierre, constitué d'un corps central entre deux corps latéraux dont l'un est flanqué d'une tour, est précédé en façade d'un escalier avec perron. Couvert d'un toit d'ardoise, il s'élève sur deux étages percés de fenêtres, lucarnes et d'ouvertures en forme de meurtrière sur la façade arrière.

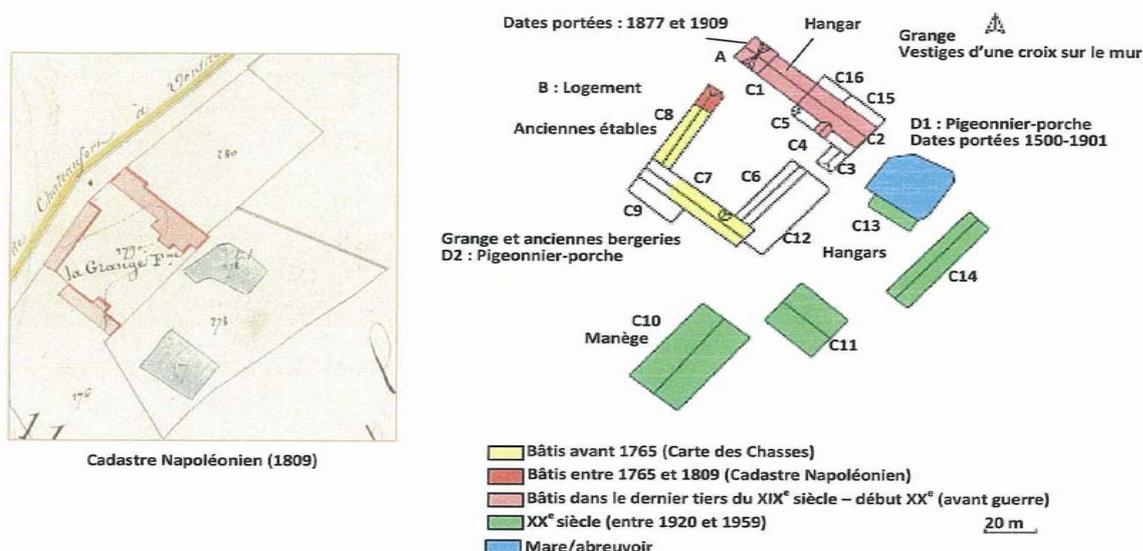


La ferme de la Grange :

Le fief de la ferme de la Grange est mentionné en 1500 sous le nom de la "grange des moines". Des bâtiments disposés selon un plan en U apparaissent dès le XVII^e siècle. Les bâtiments actuels datent en grande partie du XII^e siècle sauf le logis. Ils s'organisent autour de deux cours. Le logis, en meulière, a été bâti en 1877 et le dernier étage a été ajouté en 1909. Doté d'une élévation à travées, il est couvert d'un toit d'ardoise à pignon central. Les bâtiments sont aujourd'hui transformés en logements. Cette ferme possède encore un ancien travail à ferrer. On note la présence de deux pigeonniers-porches datant de la fin du XIX^e siècle où six niches ont été aménagées.



DOCUMENTS ICONOGRAPHIQUES :



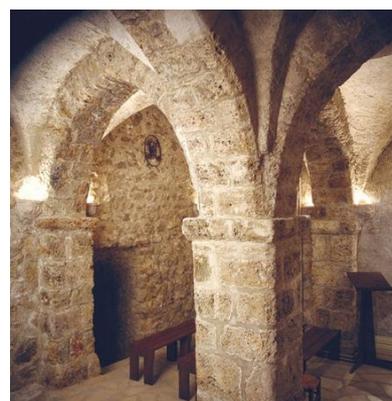
Inventaire des fermes patrimoniales, Etude du PNR 2007-2008

L'église :

L'église Saint Christophe date de 1848, style Napoléon III. Elle fut reconstruite sur les ruines de l'ancienne église prieurale des bénédictins du XII^e siècle détruite à la révolution. L'église actuelle, de blanc vêtue, a été décorée par les paroissiens et leur pasteur. On y remarque l'ancienne chaire provenant de Port Royal (1702) transformée en autel. La cloche et deux verrières datent de 1850. Sept vitraux sont de facture récente et le grand orgue a été installé en 1998. L'église du prieuré Saint-Christophe est élevée au XI^e siècle, période où Châteaufort est un doyenné important du diocèse de Paris. L'église dépend à l'origine du prieuré bénédictin bâti au XI^e siècle. Une chapelle est fondée en 1350 dans l'église. Celle-ci coexiste jusqu'à la Révolution avec l'église paroissiale de la Sainte-Trinité située sur le hameau éponyme et détruite en 1750. L'édifice actuel reconstruit comporte trois vaisseaux ainsi qu'une tour-clocher carrée surmontée d'une flèche polygonale qui s'élève contre le chevet plat. Installée en bordure de plateau, elle domine la vallée de la Mérentaise.



La crypte, découverte au début des années 1980, est le dernier vestige du prieuré fondé au XI^e siècle. Elle présente une remarquable voûte en ogives de la même époque et abrite l'entrée de l'un des nombreux souterrains qui sillonnent le sous-sol du village. Les chanoines de l'abbaye bénédictine Saint-Pierre-de-Bourgueil construisent au XI^e siècle un prieuré à l'emplacement de l'église actuelle. Au XVII^e siècle, il est l'objet d'une attaque des dragons du roi, provoquée par le soutien du curé de Châteaufort aux idées du jansénisme. Plusieurs propriétaires en font l'acquisition à partir de 1791. Ce bâtiment s'élève sur deux étages avec un étage de comble couvert d'un toit d'ardoise percé de trois lucarnes. Celle du centre est placée dans une niche en meulière apparente, à pignon couvert.



Le prieuré Saint Christophe

Située près de l'église, le prieuré de Saint Christophe dépendait de l'abbaye de Saint Pierre de Bourgueil.



Le château fort dit « le Donjon » :

Il ne reste que quelques vestiges du donjon circulaire du XI^{ème} siècle. Situé rue de la tour, cet édifice est établi avec quatre contreforts carrés.

Les vestiges de ce donjon sont les derniers témoins de l'époque médiévale où il y avait trois châtelains à Châteaufort (Guy 1^e de Montlhéry, seigneur du château principal dit « de Marly », Hugues le Roux seigneur du château fort de la Motte, et Amaury seigneur du Donjon).



La moitié du niveau inférieur du donjon circulaire, qui faisait 20 mètres de diamètre et devait s'élever à une hauteur d'environ 36 mètres, constitue le seul vestige du château fort édifié au XI^e siècle par l'un des trois seigneurs du fief.

Il fut intégré au domaine royal en 1108. Louis XIV en fit l'acquisition auprès du duc de Chevreuse en 1692 puis en fit don aux Dames de Saint-Cyr. Bien national en 1789 puis propriété privée à partir de 1840, il fut par la suite détruit en grande partie.

Dans les ruines du donjon, il est à noter la présence (exclusive au sein du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse) de l'**Hysope médicinal**.

Le patrimoine vernaculaire :

Moins prestigieux, mais tout aussi témoin du passé que le patrimoine précédent, le patrimoine vernaculaire s'étend au delà du cadre strict des éléments architecturaux remarquables. Châteaufort présente des éléments patrimoniaux qu'il convient de recenser :

Le lavoir :

Datant du XIX^{ème} siècle (construction entre 1809 et 1866), le lavoir a été complètement restauré. Il est propriété de la commune.



Le moulin de la Geneste :

Un moulin est attesté en 1554. Trois bâtiments sont visibles au XVIII^{ème} siècle et jusqu' en 1866. Le moulin lui-même est aujourd'hui détruit, il ne subsiste que deux bâtiments, une grange et une habitation.



La maison sur l'emplacement du château fort dit de Marly :

A cet emplacement se dressait au XI^{ème} siècle le château fort de Guy 1^e de Montlhéry, dit « le Marly ». Le donjon est détruit en 1614, ses matériaux serviront à la reconstruction du château de la Geneste. Un château carré flanqué de quatre tours cylindriques est mentionné au XVIII^{ème} siècle. La motte est bien visible en 1765. Après 1892, une maison bourgeoise est construite au sommet de la motte.



Le bâtiment de l'école primaire

Initialement ce bâtiment accueillait aussi la mairie. Construit en 1866 par Hippolyte Blondel, l'édifice est agrandi de 1910 à 1912. Les principaux matériaux utilisés sont la pierre de meulière et l'ardoise pour la toiture.

Bâtiment typique de la fin du XIX^{ème}, il a subi des agrandissements successifs. C'est un bâtiment R+1+combles avec des hauteurs d'étages importantes. La carte postale ancienne montre une façade très décorée avec un enduit peint imitant la brique. Aujourd'hui, l'enduit n'existe plus et la pierre de meulière est apparente. Seuls les bandeaux et encadrements ont été conservés.



Maison, 2 chemin de la Geneste.

Cette maison date de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Elle est bardée d'un décor en faïence sur les deux faces du corps carré. En mauvaise état, elle est en cours de rénovation.



Maison en 1983



Maison en 2009

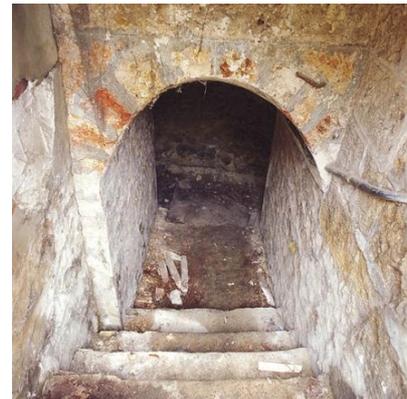


La maison Saint Jacques

Cette demeure est mentionnée en 1765 sur la carte des chasses. Son nom indique qu'elle était peut-être une étape sur la route de Saint-Jacques. Agrandie au cours du XVIII^e siècle, elle est composée de plusieurs corps de bâtiments disposés autour d'une cour, et possède deux étages carrés et un étage de comble. Le corps principal, dont la façade est rythmée par les ouvertures, est couvert d'un toit à longs pans en ardoises.



Le sous-sol de Châteaufort renferme un réseau de galeries souterraines datant du XI^{ème} siècle qui reliait le donjon, le château de Marly et l'église. Un autre souterrain qui pouvait être utilisé par des carrosses, reliant Versailles à Chevreuse, passait par Châteaufort. Quoiqu'impraticable, le souterrain situé sous l'école, d'une longueur de 9 mètres, est l'un des mieux conservés.



3.3 Le fonctionnement urbain

3.3.1 L'appareil économique castelfortain : commerces et entreprises

L'appareil économique castelfortain se définit au travers de deux offres.

La première est une offre commerciale de proximité localisée majoritairement dans le centre-bourg. La seconde est orientée vers la zone d'activités des Dix Toises.

L'offre commerciale est structurée autour de commerce de proximité (alimentation, prestation de services, immobilier, restauration). Cette offre est principalement disponible dans le centre ancien de Châteaufort (rue de l'église, place Saint-Christophe, rue des Orfèvres). La représentativité du commerce est assez variée dans l'ensemble. Néanmoins, certains secteurs d'activités (alimentaire notamment) présentent un nombre limité de commerces.

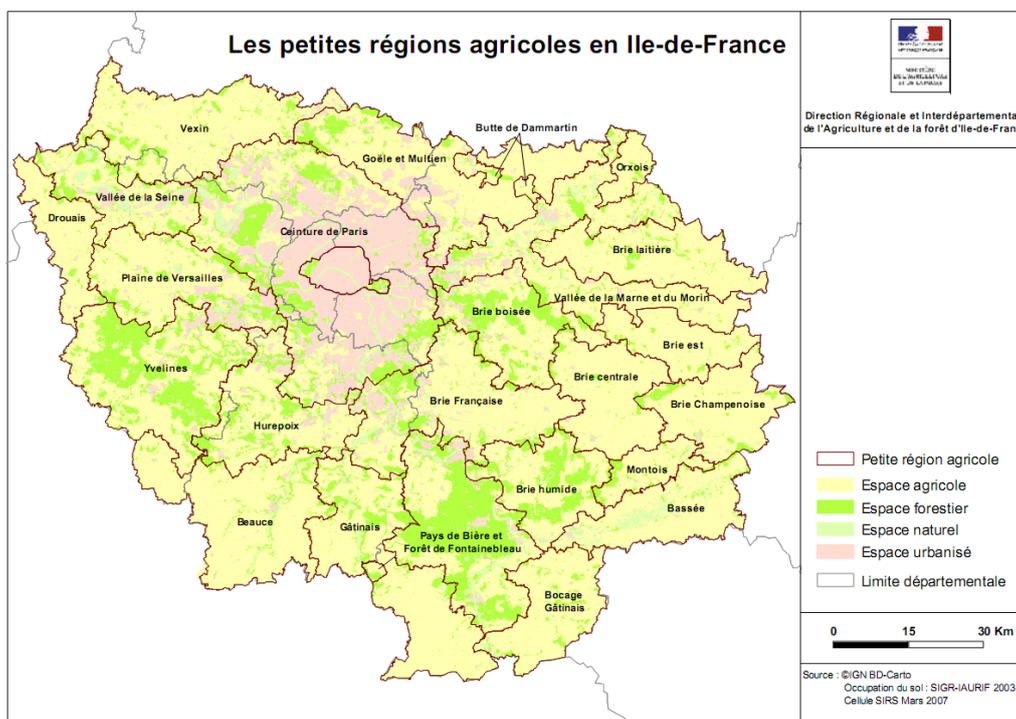


L'activité industrielle dispose d'une aire de chalandise qui s'étend au-delà des limites communales. Deux secteurs concentrent ce type d'activités :

- le chemin Herbu à l'est du bourg regroupe 6 entreprises
- la place des Dix Toises au nord du bourg rassemble 10 entreprises.

L'agriculture

L'Ile-de-France compte 24 régions agricoles. Dix d'entre elles débordent, souvent notablement, des limites régionales : la Beauce et le Gâtinais au sud, la Brie champenoise à l'est, le Vexin au nord-ouest,...Le fragment d'une région agricole interrégionale, situé en Ile de France, peut porter un nom différent de celui de la grande région agricole : c'est le cas de la Brie laitière, fragment francilien du Tardenois, de la Vieille France et de Goële et Multien morceaux du Valois. La superposition des limites départementales et du découpage des régions agricoles donne naissance à 37 petites régions agricoles (PRA).



Malgré la proximité de Paris, le département des Yvelines, de par la présence structurante de terres agricoles et de bois, présente un caractère rural marqué.

La surface agricole du département (89 136 ha en 2010) représente 43 % de la surface agricole de l'Ile-de-France Ouest. Cette surface se réduit : elle était de 91 044 ha en 2000. Le département a donc perdu près de 2 000 ha entre 2000 et 2010, contre 3 500 ha entre 1988 et 2000. Le nombre d'exploitations agricoles est de 952 en 2010 contre 1 271 en 2000 et 2 050 en 1988. Entre 2000 et 2010, la disparition des exploitations concerne neuf exploitations sur dix en maraîchage, sept exploitations sur dix en horticulture et une sur deux en élevage herbivore. En revanche, la baisse du nombre d'exploitations de grandes cultures a été plus modérée : une sur cinq a disparu.

La superficie moyenne par exploitation est passée de 72 à 94 ha entre 2000 et 2010. La concentration a été plus forte entre 1988 et 2000, avec une augmentation de 31 ha de la superficie moyenne par exploitation.

L'agriculture yvelinoise occupe 2 146 actifs permanents en 2010 contre 2 981 en 2000 et 5 272 en 1988. La baisse du nombre d'actifs permanents a été moins forte sur la période 2000-2010 (-25 %) que sur la période 1988-2000 (-45 %). Le nombre d'exploitations agricoles ayant des salariés permanents (près de 700 en 2010) augmente de 40% entre 2000 et 2010, alors qu'il se réduit d'autant entre 1988 et 2000. Les moyennes et grandes exploitations concentrent près de 90% de l'emploi agricole dans les Yvelines. L'emploi diminue de 30% dans les moyennes et grandes exploitations et de 16 % dans les petites exploitations entre 2000 et 2010 (en UTA).

La petite région agricole de la Beauce (pointe sud du département) est essentiellement céréalière. Au centre, les petites régions agricoles de Rambouillet et de Hurepoix pratiquent principalement l'élevage, le maraîchage et, accessoirement, les grandes cultures de céréales. Au nord du département, les autres petites régions agricoles (Versailles, Drouais, Vallée de la Seine, Vexin) pratiquent principalement les grandes cultures et, accessoirement, le maraîchage et l'élevage. Enfin, la ceinture de Paris est dominée par le maraîchage et l'élevage. Le département des Yvelines

totalise, en 2010, 74 000 ha de céréales et oléo-protéagineux, 1 085 ha de plantes industrielles, 863 ha de légumes de plein air et 4 672 ha de surfaces toujours en herbe.

94 hectares en moyenne par exploitation								
UTA = unité de travail annuel, soit l'équivalent du temps de travail d'une personne à temps complet pendant un an.	Yvelines		Ouest francilien*		Ile-de-France		France métropolitaine	
	2010	Evolution depuis 2000	2010	Evolution depuis 2000	2010	Evolution depuis 2000	2010	Evolution depuis 2000
Nombre d'exploitations agricoles	952	-25%	2 422	-27%	5 075	-22%	490 010	-26%
Chefs d'exploitation et coexploitants (Nbre de personnes)	1 152	-21%	3 037	-24%	6 347	-18%	603 899	-21%
Salariés permanents (Nbre de personnes)	3 969	-25%	1 915	-33%	3 410	-27%	154 948	-6%
Travail agricole (UTA)	1 754	-26%	4 756	-32%	9 129	-28%	751 000	-22%
Superficie agricole utilisée (millier d'hectares)	89	-2%	233	-3%	569	-2%	27 715	-3%
Superficie agricole utilisée moyenne (hectare)	94	31%	96	32%	112	26%	56	31%
Cheptel de bovins	5 904	-5%	11 427	-18%	29 044	-14%	19 419 725	-4%
dont cheptel de vaches laitières	895	-10%	2 223	-17%	6 394	-14%	3 718 587	-11%
dont cheptel de vaches nourrices	1 543	-4%	2 668	-17%	6 256	-12%	4 102 204	-5%

* comprend les départements Essonne, Yvelines, Val d'Oise, Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne

Source : Agreste-recensement agricole 2010

Châteaufort s'inscrit dans un contexte agricole spécifique, puisque la commune est située dans la petite région agricole du Hurepoix de Versailles. L'espace agricole fait partie de l'ensemble cultivé du plateau de Saclay. Cet espace est délimité au nord par Paris, à l'ouest par la forêt de Rambouillet dans le Mantois, à l'est par la Seine, les forêts de Fontainebleau dans le Gâtinais et de Sénart dans la Brie, au sud par les plaines de la Beauce. Cette région est essentiellement agricole dans sa partie sud, la production est axée sur les cultures céréalières et betteravières.

L'agriculture a évolué au fil du temps tant sur le plateau que sur les pentes du coteau. Au Moyen-âge, le plateau très humide était peu occupé et l'essentiel de l'activité se situait dans les vallées, sous forme d'élevage et d'activités liées à la présence des moulins.

Aux XVIII^e et XIX^e siècles, le plateau est occupé par de nombreuses exploitations et des cultures variées. Le plateau nord est occupé par des terrasses successives qui accueillent vergers et vignes. Peu à peu la vigne disparaît à cause du phylloxera et les cultures céréalières gagnent du terrain.

Aujourd'hui, le plateau n'est pas exclusivement agricole puisqu'une partie est occupée par l'aérodrome de Toussus-le-Noble au nord et par le golf national à l'ouest.

Entre les années 2000 et 2010, la Surface Agricole Utile (SAU) a diminué de 21%. Elle reste orientée vers la grande culture. Cette pratique en openfield, concerne avant tout le nord de la commune, et occupe près d'un tiers du territoire. En 2010, il ne reste qu'une seule exploitation dont la SAU est de 135 ha, soit bien supérieure à la moyenne cantonale (93ha). La SAU a progressé de 136% contre 49% au niveau du canton. Ceci s'explique par la baisse du nombre de chefs d'exploitation (-67%) qui est similaire à celle du canton (-64%).

Le mode d'exploitation est un fermage et deux personnes travaillent sur l'exploitation (1 salarié permanent).

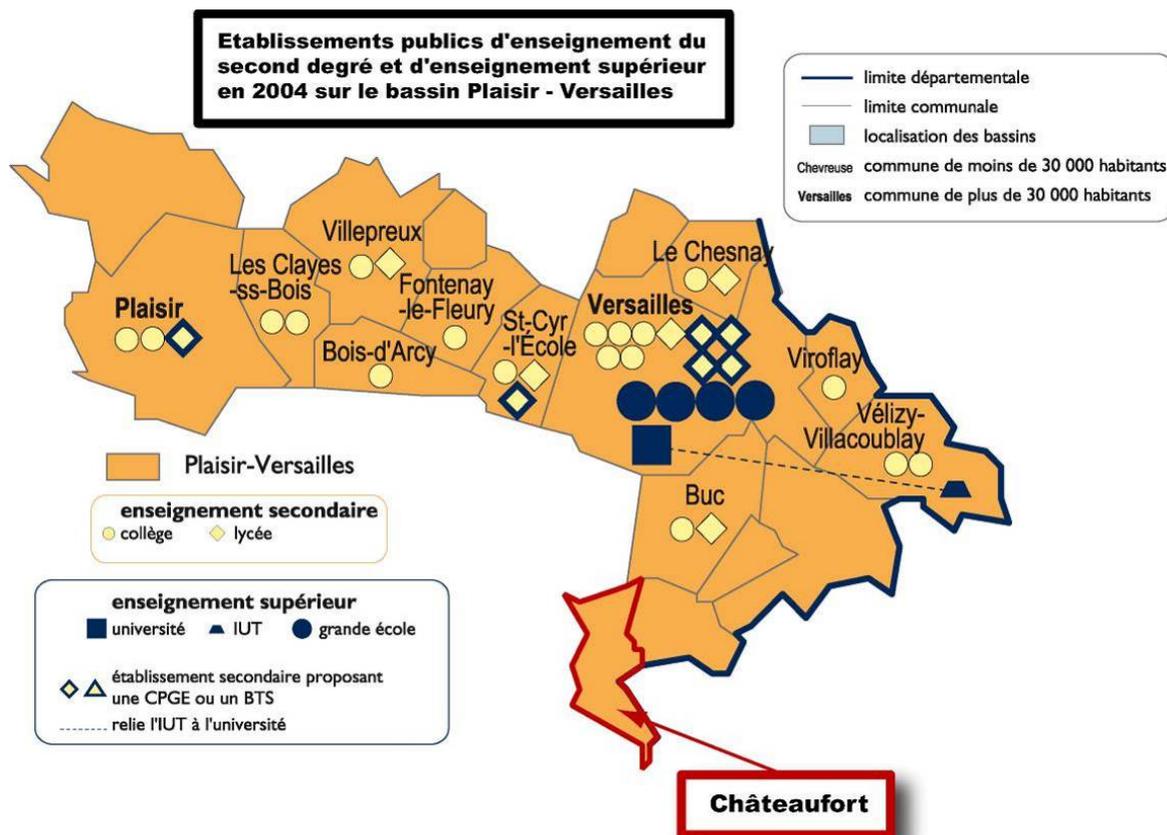
Les surfaces agricoles, en 2007, étaient réparties de la façon suivante:

Depuis 2000, la culture du blé tendre a connu un net recul (-36.4%). Inversement, le maïs et l'orge occupent une part plus importante dans la SAU, respectivement + 25.25% et + 57.32%.

3.3.2 Les équipements

Le niveau d'équipements scolaires et de la petite enfance apparaît satisfaisant. La commune dispose d'une école maternelle et d'une école primaire. Cette donnée est primordiale dans l'attractivité et le dynamisme d'une commune. En effet, le choix de résidences des jeunes ménages s'opère aussi en fonction de ce critère.

En l'absence de collège sur la commune, les élèves poursuivent leur scolarisation au collège de Buc puis au lycée à Versailles (selon la carte scolaire).



Localement les prestations de santé sont assurées par des cabinets de médecine générale, dentaire et de kinésithérapie, un dentiste et un kinésithérapeute. Les pharmacies les plus proches sont à Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux.

Ne disposant pas de services ou antennes hospitaliers, les Castelfortains dépendent des établissements suivants situés sur les communes voisines :

- Hôpital Gériatrique et Médico-social de Plaisir Grignon à Montigny le Bretonneux
- Centre de Gériatrie et d'accueil spécialisé à Chevreuse
- Centre Hospitalier d'Orsay Psychiatrie Enfants et Adolescents – Centre Médico Psychologique à Bures sur Yvette
- Centre Hospitalier Général d'Orsay à Bures sur Yvette
- Centre de soins de suite et réadaptation et soins de longue durée La Martinière à Saclay
- Maison de Santé Claire Demeure à Versailles
- Hôpital Charcot à Saint-Cyr-l'École

Suite à l'afflux massif de population dans les années 80, la commune de Châteaufort a renforcé son offre d'équipements sportifs. Ainsi, la commune dispose de trois courts de tennis en plein air, d'un terrain de football, d'un terrain de basket et d'un golf..

Le domaine d'Ors est un équipement indissociable de la vie associative de la commune et accueillera à terme un nouveau foyer polyvalent.



La salle du conseil et des mariages de Châteaufort

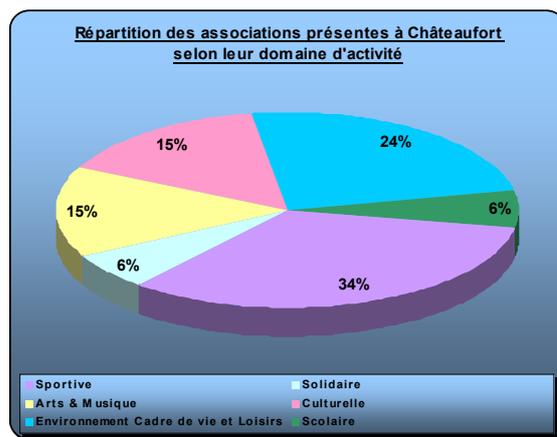
Cette excroissance de la mairie implantée au droit d'une ancienne grange ébauche des éléments d'une écriture architecturale contemporaine (larges baies vitrées).

3.3.3 La vie associative

Il existe un véritable dynamisme de la vie locale, qui s'appuie sur un tissu associatif actif et diversifié.

Que leurs sièges soient à Châteaufort ou dans les communes voisines, les associations participent pleinement au développement de la commune grâce à une programmation culturelle et sportive riche et rayonnante. On ne dénombre pas moins de 33 associations actives à Châteaufort dont 16 ont leur siège à Châteaufort.

Les principaux thèmes déclinés dans ces associations sont assez variés : sports, action solidaire, arts et musiques, culturelles, cadre de vie et loisirs, scolaire.



Cette vie associative est largement intégrée à la vie locale, dans la mesure où, chaque année se tient le Forum des Associations Castelfortaines. Cet événement permet aux Castelfortains de découvrir la diversité des activités proposées ; mais aussi de renforcer le tissu social entre les bénévoles des associations et les adhérents.

L'événement de taille à Châteaufort se singularise par la Foire de la Saint-Simon. Fortement ancrée dans la tradition locale, cette foire transporte la commune, pour une journée durant, à l'époque médiévale. De nombreuses associations participent de près ou de loin à la mise en place de l'événement. Néanmoins, le comité Saint-Simon, qui dépend du comité des fêtes, gère en grande partie l'organisation de la foire. Outre le changement d'époque, plusieurs animations sont proposées durant cette journée : ateliers, banquets, animations...

3.4 Les risques et les nuisances

a) les risques naturels

Aléa retrait – gonflement des argiles.

De par sa situation, Châteaufort bénéficie d'un arrêté interministériel partant constatation de l'état de catastrophe naturelle au titre de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols entre 1991 et 2003, au même titre que 129 autres communes du département. Les Yvelines sont particulièrement exposées à ce phénomène. En effet, les aléas de retrait – gonflement des argiles sont intimement liés au contexte hydrologique et géologique de la commune.

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs intervenant dans la réalisation de ce phénomène, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition et des facteurs de déclenchement :

- Les facteurs de prédisposition sont ceux dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement, mais ne suffit pas à elle seule à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. On distingue les facteurs internes qui sont liés à la nature du sol et des facteurs d'environnement qui caractérisent plutôt le site. Les facteurs de prédisposition permanents conditionnent en fait la répartition spatiale du phénomène. Ils permettent de caractériser la susceptibilité du milieu vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.
- Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs déclenchant permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Les dégâts se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés). Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène.

La commune est concernée par des aléas faible et moyen sur la majeure partie de son territoire. L'aléa moyen couvre essentiellement la partie basse de la commune, dans la vallée (route de Versailles) et les flancs de coteaux.

Risque d'inondation.

La Mérançaise est sujette à des risques d'inondations. Intimement lié aux aléas de retrait et de gonflement des argiles, le risque naturel relatif aux inondations à Châteaufort est une réalité, pour preuve les différentes prises d'arrêtés durant la dernière décennie (Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 29/12/1999, Inondations et coulées de boue du 15/11/2001, Inondations et coulées de boue du 12/06/2007).

Afin de réduire les dommages lors des catastrophes naturelles, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Dès lors, la commune de Châteaufort dispose d'un zonage délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation. Au même titre que les mouvements de terrains consécutifs des retraits et gonflements des argiles ou des cavités souterraines, au sein du périmètre des zones à risque d'inondation se distinguent différents aléas répertoriés en zones. Châteaufort ne présente aucune partie de son territoire classée en zone A, la plus restrictive. Cependant, certains espaces affleurant la Mérançaise sont sujets à une classification en zone B (secteurs entre la Trinité et la Geneste, les Prés Bicheret). Cette classification entraîne des dispositions et des prescriptions spécifiques pour toute nouvelle construction.

Cavités souterraines.

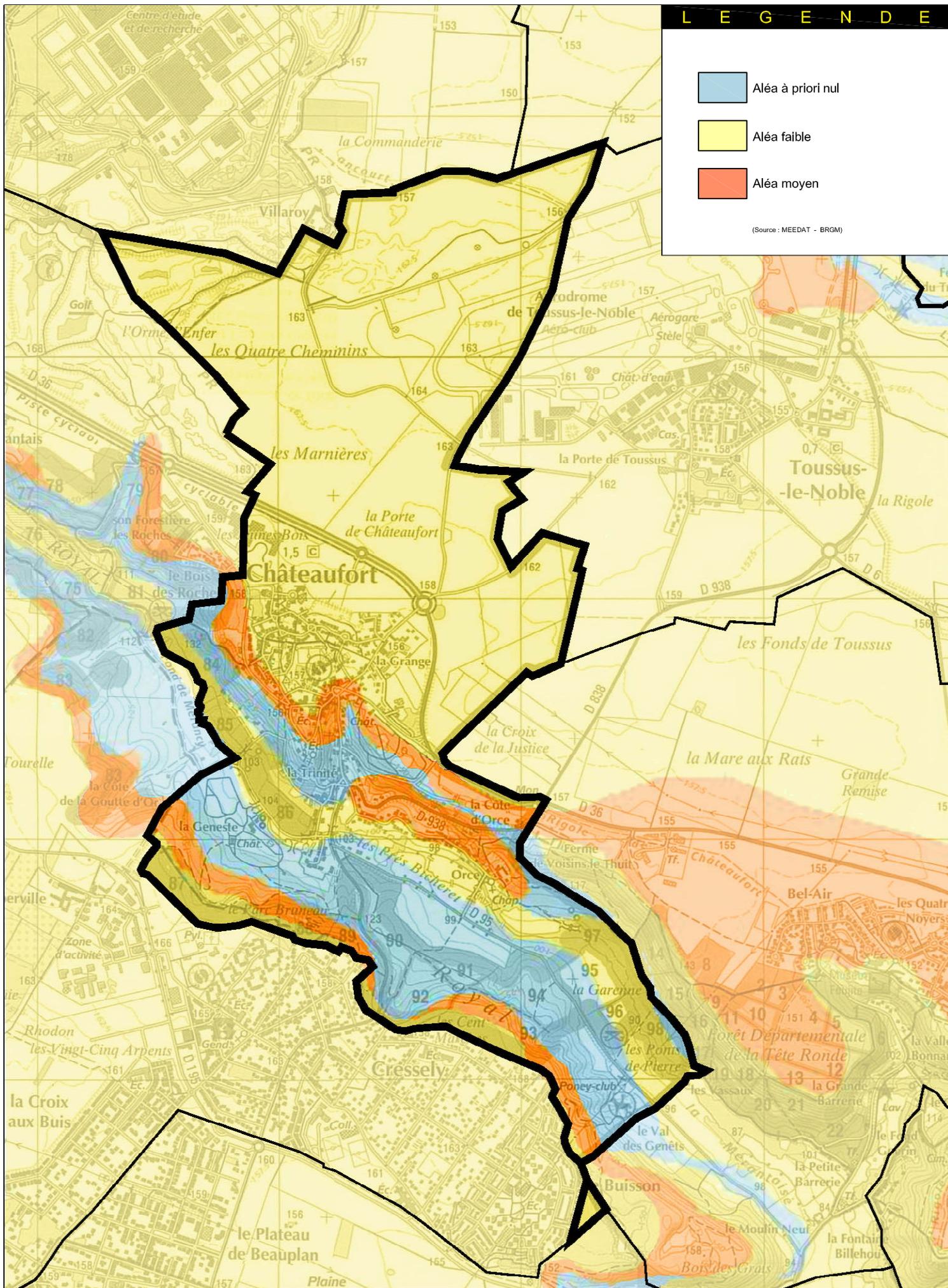
Le périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines couvre l'îlot situé devant la place de l'église (rue de l'église, rue de Trappes, rue de la Butte Neuve). Les projets de constructions doivent par conséquent faire l'objet d'un avis émis par l'Inspection Générale des Carrières. Les cavités souterraines de Châteaufort sont d'origine anthropique. Il ne s'agit pas de

carrières ou de marnières, mais de caves ou de souterrains. Le risque lié aux cavités souterraines peut prendre différentes formes : affaissement, débouillage, fontis (effondrement brutal), effondrement, suffosion.

LEGENDE

-  Aléa à priori nul
-  Aléa faible
-  Aléa moyen

(Source : MEEDAT - BRGM)

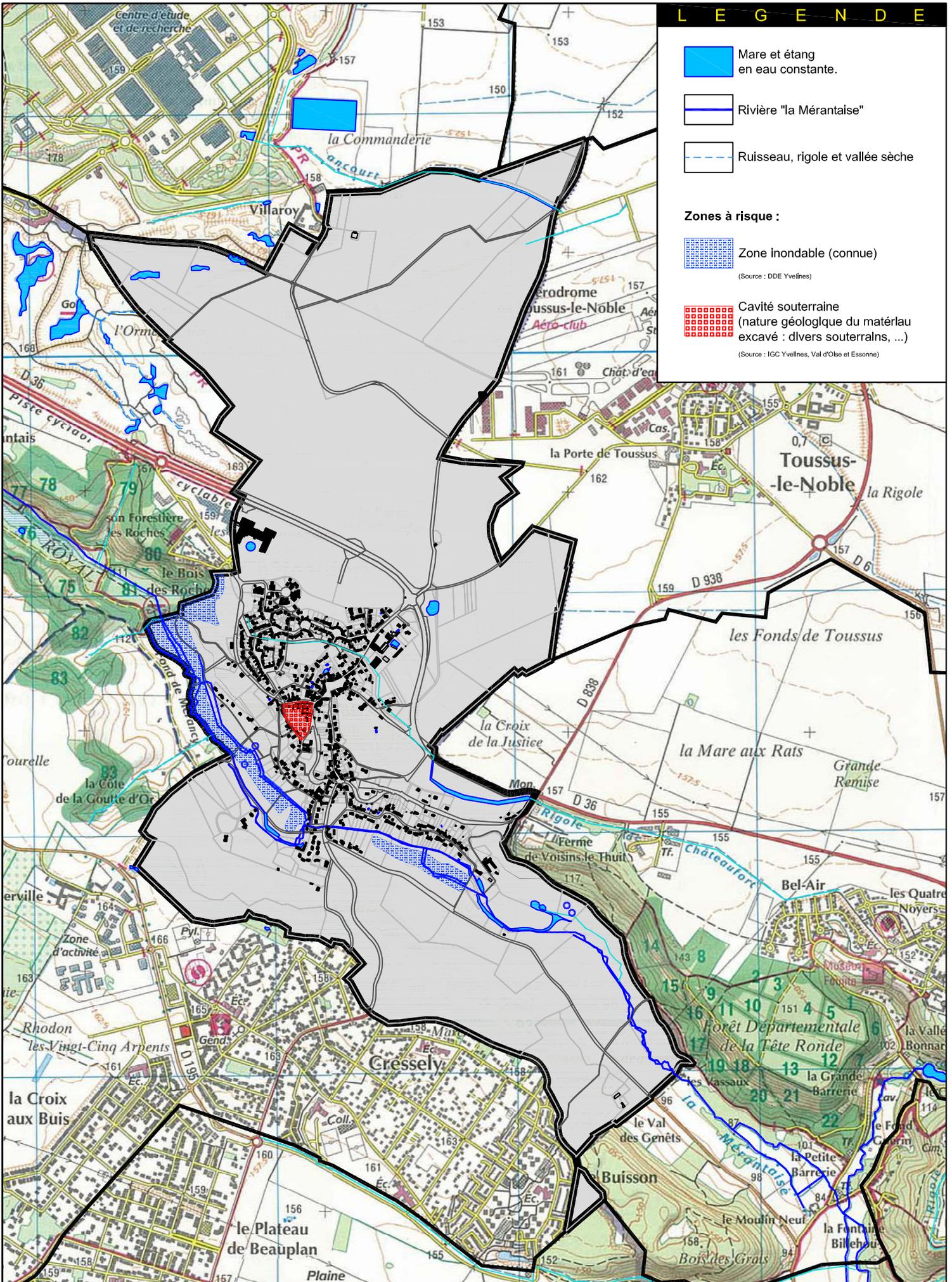


LEGENDE

-  Mare et étang en eau constante.
-  Rivière "la Mérantaise"
-  Ruisseau, rigole et vallée sèche

Zones à risque :

-  Zone inondable (connue)
(Source : DDE Yvelines)
-  Cavité souterraine (nature géologique du matériel excavé : divers souterrains, ...)
(Source : IGC Yvelines, Val d'Osse et Essonne)



b) les risques technologiques

Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services.

L'inventaire des sites pollués a pour objectif le recensement, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement pour notamment conserver la mémoire de ces sites et pour fournir des informations aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

On dénombre, sur la commune, quatre sites industriels et activités de services présentant des risques technologiques. Néanmoins, l'ensemble des sites inventoriés ne sont plus en activité en ce jour.

- Le CETIOM (Centre Technique Interprofessionnel des Oléagineux Métropolitains) dont le siège était 10, route de Chevreuse en 1967. Jusqu'en 1999, cette société avait pour activité principale la culture. Certains produits, matériaux radioactifs, produits chimiques et hydrocarbures, étaient utilisés ou générés par l'activité du site. Aujourd'hui, le site a laissé place à des bureaux.
- L'Union Centrale Automobile a exercé son activité jusqu'en 1995. Située 12 rue de la Tour, l'entreprise a émis certains polluants (pigments, peintures, encres et colorants). Depuis lors, le terrain est affecté à l'habitat.
- Située initialement sur la parcelle 506 section D, rue de la tour, la société Central Oil a pratiqué son activité jusqu'en 1980. Ce dépôt de liquides inflammables stockait des hydrocarbures de type fuel, essence, acétylène sur des volumes importants. Le site a été réaménagé en zone d'habitat.
- La société H.R.T Parcs et Jardins était située en crête de la vallée de la Mérantaise, sur la route de Trappes (parcelle 283 en partie, section D). Cette décharge de déchets industriels banals occupait une surface de 3500m² aujourd'hui aménagée en espace de loisirs (aire ludique).

En dehors de ces sites aujourd'hui réaménagés, il n'existe pas sur le territoire d'autres risques technologiques. En effet, les sites classés SEVESO II (seuil haut) les plus proches sont La Compagnie Industrielle Maritime et la Raffinerie du Midi à Coignières, Copal à Trappes (78) et Rockwood à Saint-Chéron (91).

Sites et sols pollués.

La circulaire du 8/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles précise que la constructions de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

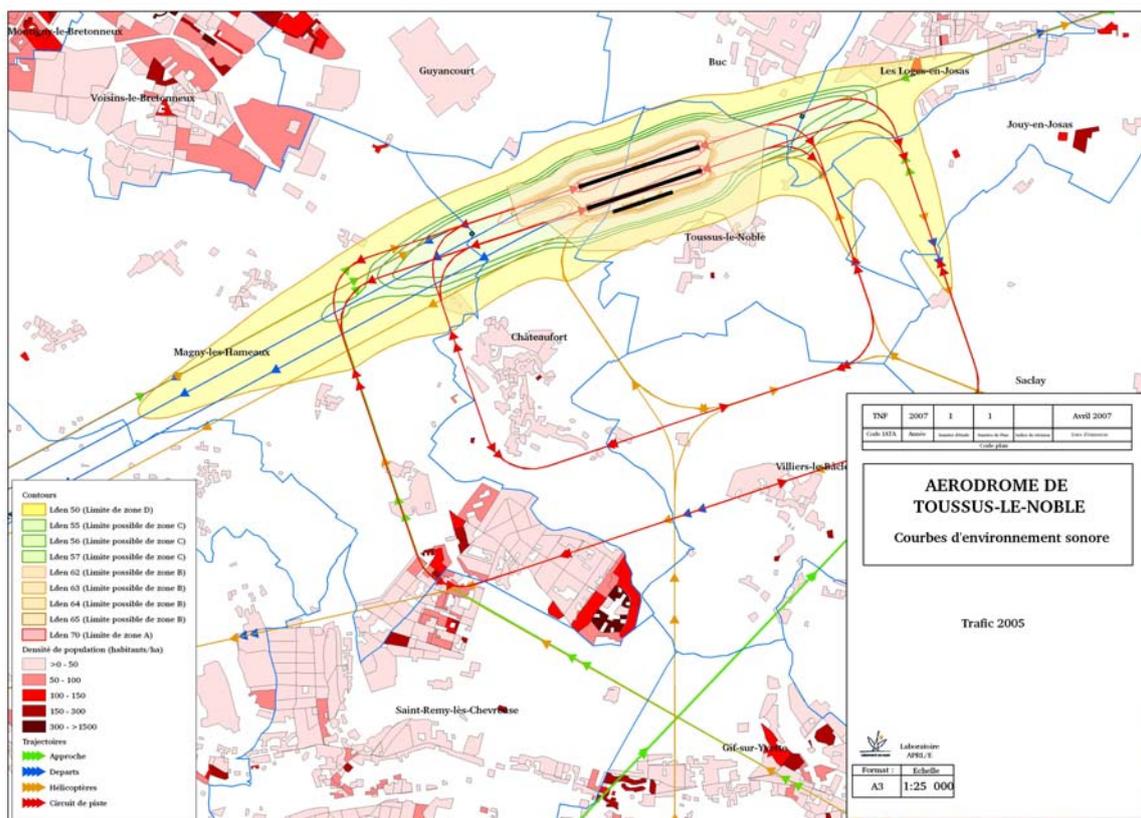
c) les nuisances

Bruit.

La commune est traversée par la RD36 (axe structurant francilien) et par la RD 938. Ces deux axes génèrent du trafic et sont sources de pollution sonore. Pour limiter l'impact de ce type de pollution, l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur encadre l'urbanisation aux abords de ces axes routiers.

Par ailleurs, l'aérodrome de Toussus-le-Noble génère un trafic aérien de 112 847 mouvements pour l'année 2012. La population castelfortaine est donc exposée aux trajectoires des décollages et atterrissages des avions (carte-ci-jointe).

Source : DGAC



Pour encadrer l'impact de l'aérodrome sur les populations avoisinantes, l'aérodrome de Toussus-le-Noble est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Ce PED a pour objectif de :

- Eviter l'installation de populations nouvelles exposées à un certain niveau sonore aéronautique
- Concilier activité aéronautique et développement maîtrisé des communes riveraines
- Déterminer des utilisations de sols compatibles avec cet objectif

4. Les infrastructures

4.1 Le réseau viaire

4.1.1 La desserte routière

Les routes départementales RD 36 et RD 938 forment les axes structurant de la desserte routière sur la commune de Châteaufort.

La route départementale 36 est un axe sud-est / nord ouest reliant Trappes à Palaiseau. La présence de nombreux pôles d'activités, entre la Route Nationale 10 (Trappes) et la RN 118 (Saclay) reliée par la RD 36 amène un trafic important.

Châteaufort bénéficie d'un atout non négligeable quant à sa position relative à la RD 36. En effet, l'infrastructure routière ne traverse pas la partie agglomérée du territoire communal. De la sorte, la commune dispose d'un raccordement à cet axe routier sans pour autant subir les inconvénients directs (sonores, olfactifs, dangerosité).

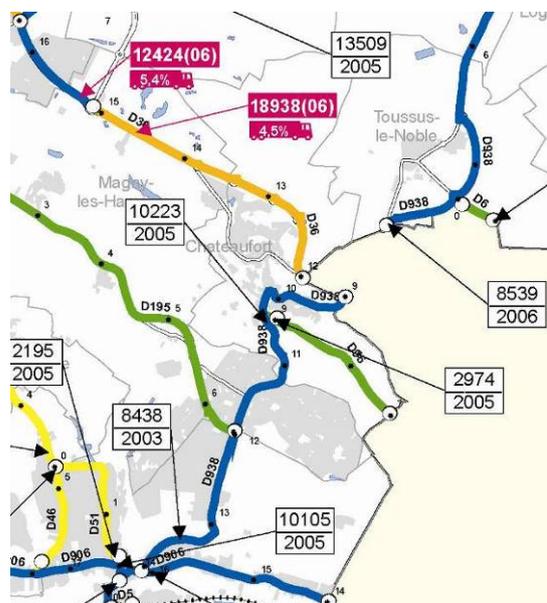
Les sections pénétrantes de la RD 36 à la trame viaire locale sont au nombre de quatre. Ces pénétrantes permettent le raccordement de la RD36 à la trame viaire locale : rues Geneviève Aubé, de Toussus, de la Z.A.C Les Jeunes Bois, du Moulin. Hormis pour cette dernière, l'interconnexion est assurée et sécurisée par l'implantation de ronds-points.

La RD 36 est doublée jusqu'au giratoire de la rue de Toussus. Le doublement en deux fois deux voies après le giratoire de la rue de Toussus devrait être opérationnel à long terme.

La route départementale 938 est orientée Nord – Sud. Cet axe permet de relier Châteaufort à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse au sud et axes majeure de la petite couronne : routes nationales 12 (Versailles) et 186 (Vélizy-Villacoublay). Contrairement à la RD 36, la RD 938 sillonne la partie urbanisée du bourg. Sa configuration entrelacée, motivée par la pente, et le nœud d'interconnexion au réseau viaire local (Rues de la Butte Neuve, des Orfèvres, d'Ors) posent de réelles interrogations en termes de sécurité.

Plus localement, les axes routiers rencontrés dans la commune sont presque tous issus du schéma viaire du début du XXe siècle. Cette configuration donne à Châteaufort une tendance rurale peu adaptée au trafic routier francilien.

En effet, les deux grands axes précédemment cités enregistrent des trafics en constante hausse. La RD 36, en 2006, comptabilise 18 938 véhicules en moyenne par jour, dont 953 poids lourds. La RD 938, comptabilise en moyenne 8 539 véhicules par jour au nord de la commune et 10 223 en son centre (moyenne estimée en raison d'un comptage ponctuel).



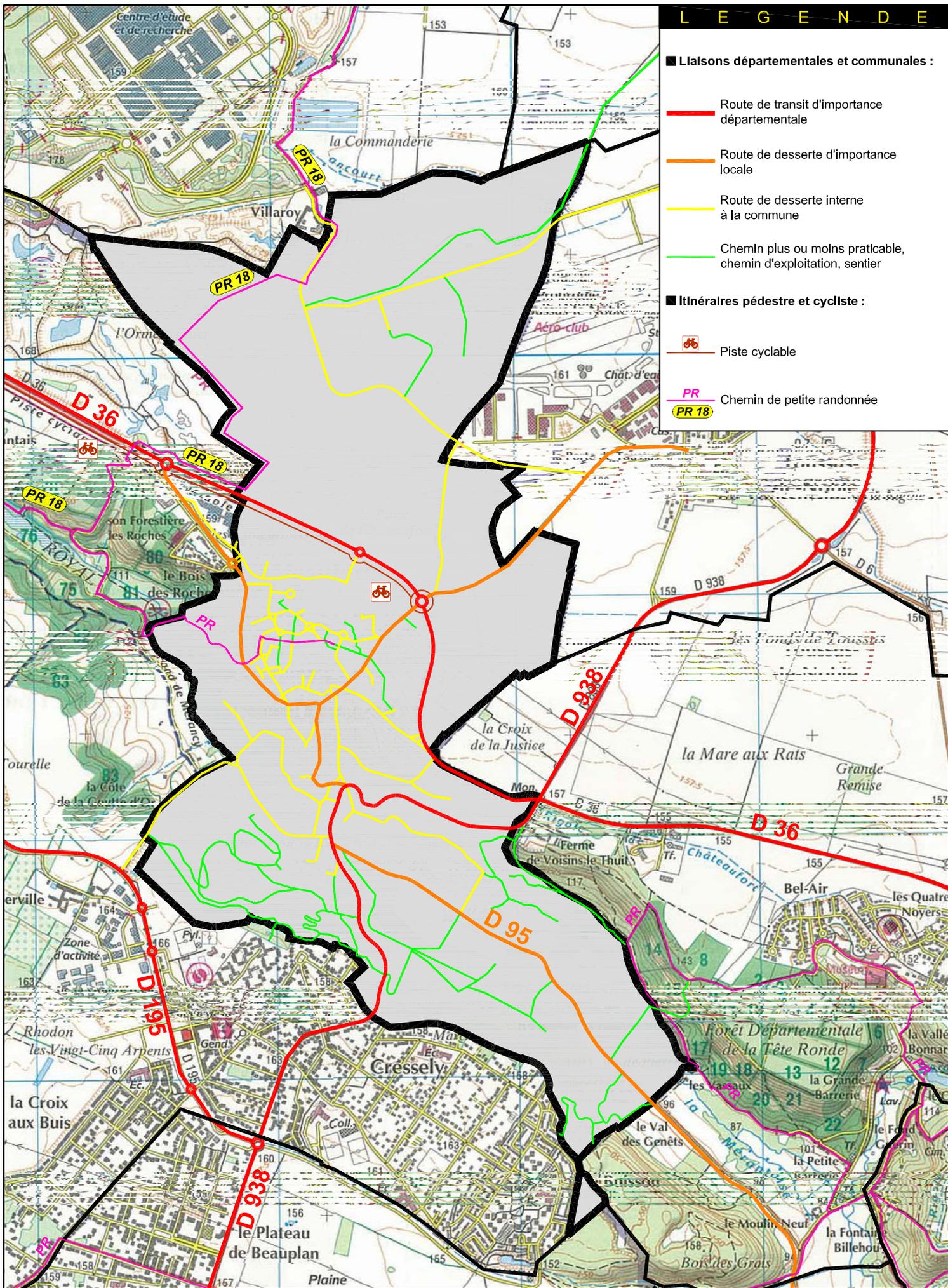
LEGENDE

■ Liaisons départementales et communales :

-  Route de transit d'importance départementale
-  Route de desserte d'importance locale
-  Route de desserte interne à la commune
-  Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier

■ Itinéraires pédestre et cycliste :

-  Piste cyclable
-  Chemin de petite randonnée



4.1.2 La ventilation de la commune par les transports en commun

La desserte de la commune par les transports en commun revêt différents aspects. Le prestataire privé SAVAC permet à la commune d'être desservie par deux lignes de bus à destination de Versailles et de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (ligne 262A). Grâce à cette ligne de bus, la commune de Châteaufort est à 25 minutes de la gare de Versailles rive Gauche et à 15 minutes de Saint-Rémy-lès-Chevreuse. (À titre de comparaison, 15 minutes de voiture, avec un trafic fluide, sont nécessaires pour se rendre à Versailles et 10 minutes pour Saint-Rémy-lès-Chevreuse). Ce service dessert deux arrêts à Châteaufort (place Saint-Christophe et place de la Trinité), il est assuré quotidiennement.

Ce maillage est complété par un service de bus dont la gestion est assurée par le Conseil Général de l'Essonne : TransEssone. La ligne 91.06 permet aux Castelfortains de se rendre soit à Saint-Quentin-en-Yvelines en 15 minutes soit à Massy – Palaiseau en 35 minutes. L'arrêt à Châteaufort se situe sur le rond-point avant d'entrer dans la commune par la rue de Toussus.

L'ensemble de ces prestations permet au maillage d'être raccordé au réseau francilien : RER B à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et Massy – Palaiseau, RER C à Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines, gares SNCF (Versailles Chantiers, Versailles rive gauche, Saint-Quentin-en-Yvelines).

Ce système de transports en communs permet une desserte adaptée aux secteurs de faible densité. Néanmoins, aucun service de transport n'est opérationnel sur la commune après 21h35 et seule la ligne 262 circule le dimanche.

4.1.3 Les cheminements « doux »

L'ensemble de la commune est couverte d'un maillage piétonnier. De nombreux chemins ont conservé leur caractère étroit, ancien et pentu, tels le chemin des Petites Montées, le chemin des Rosiers, le chemin de Monte Tonneau ou celui de la Fabrique, qui descendent de l'église vers la vallée de la Mérantaise.

Au sein du quartier de la Perruche, l'absence de trottoirs est compensée par un système de sentes. Celles-ci présentent un caractère plaisant, dans la mesure où, les limites de parcelles sont bordées par des haies.

Le chemin du Parc de Mérantaise à la Folie, ainsi que des chemins dans la forêt des Cents Marches et du Bois de la tête ronde, chemin dit des Ponts de pierre et la Sente d'Aigrefoin permettent de découvrir la vallée.

Un Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre est actuellement en vigueur sur la commune. Adopté le 29/10/1993 par le conseil Général des Yvelines, ce Schéma fait état, pour la commune, d'un chemin de Petite Randonnée (PR). Le PR 18, dit « des sources de la Bièvre à Port Royal des Champs » traverse la commune dans sa partie nord – ouest.

Il n'existe pas au sein de la trame urbaine de la commune de pistes ou bandes cyclables. Seul l'aménagement vert du plateau de Saclay, désigné sous l'appellation « Tour du Plateau » permet le recours à la pratique cyclable, le long de la route départementale 36.

4.1.4 Le stationnement

Avec 75,5% des actifs ayant recours à l'automobile pour se rendre sur leur lieu de travail, ajoutés aux personnes disposant d'un véhicule pour les usages de la vie courante, le stationnement automobile à Châteaufort présente différentes spécificités. Celles-ci se définissent au travers de la configuration géographique du site et par le maillage ancien de la commune.

Dans le centre bourg, l'offre de stationnement se concentre autour de la place Saint-Christophe, la rue Jean Moulin et par l'allée du Clos Brosset. Ces places de stationnement s'avèrent suffisantes pour la bonne utilisation des équipements (mairie, commerces) du centre-bourg. Les possibilités de parking sont moindres aux abords de l'école primaire (rue de la mairie) et de l'école maternelle (rue de l'église).



Dans les quartiers affectés à l'habitation, le « pic » de stationnement s'opère après les heures ouvrables (après 18 h). Dans le tissu ancien (rue d'Ors...), le stationnement le long de la voie est susceptible de poser certaines difficultés, notamment en terme de sécurité (manque de visibilité accentué par la configuration sinueuse de la trame viaire et la largeur de la voie). Le quartier de la Perruche est, quant à lui, organisé sur un maillage ouvert à la circulation et au stationnement. Il en résulte, un stationnement sur la voie publique qui peut s'avérer problématique pour la pratique piétonne.



L'offre de stationnement réservée aux activités artisanales et commerciales est assurée par la place des Dix Toises. Une dizaine de places permettent à la clientèle de stationner.

4.3 Les réseaux techniques

4.3.1 L'alimentation en eau potable

Traitement

L'eau potable distribuée à Châteaufort est issue de la Seine. L'eau est ensuite traitée dans les usines de Viry-Châtillon (120 000m³ / jour) et de Morsang-sur-Seine (255 000m³ / jour), avant d'être distribuée dans le réseau.

Au sein de ces usines, le traitement de l'eau suit un processus spécifique :

PRETRAITEMENT (Dégrillage, Tamisage, Chloration de secours) → CLARIFICATION (Coagulation, Floculation, Décantation) → FILTRATION SUR SABLE → OXYDATION (Ozonation, Oxydation par peroxyde d'hydrogène) → FILTRATION SUR CHARBON ACTIF → POST TRAITEMENT (Neutralisation) → DESINFECTION FINALE.

La Seine est exposée à des risques de pollutions de deux natures : les pollutions naturelles (variation brutale et importante des paramètres de qualités) et les pollutions accidentelles (polluants industriels). Face à ce risque, des stations d'alerte, en amont des stations de traitement, mesurent en permanence la qualité de l'eau et des outils de simulations permettent d'anticiper l'arrêt ou le ralentissement des usines de productions. En cas de modification notable de la qualité de l'eau, c'est le dosage de charbon actif lors de la filtration qui ajuste la concentration de polluants.

Distribution

Versailles Grand Parc est responsable de la production et de la distribution d'eau. Son délégataire est l'Eau du Sud Parisien. L'eau distribuée provient des usines de Viry et Morsang. L'unité de distribution est celle de Châteaufort.

L'adduction en eau potable se fait par le biais d'une canalisation de diamètre 800, au départ de Magny-les-Hameaux vers la RD36. Sur le territoire de Châteaufort, la canalisation est de diamètre 300, avant de retrouver sa taille initiale sous le RD36. Le réseau d'eau potable de Châteaufort commence au niveau du chemin de la Vallée et de la rue de Trappes. C'est à partir de cette canalisation qu'est ventilé l'ensemble du réseau.

Le réseau d'eau potable est ajusté en fonction des densités de constructions. Ainsi, les diamètres des canalisations situées dans le nord de la commune (quartier de la Perruche, centre bourg...) sont majoritairement supérieurs à 100 (Ø 150 rue du Bois des Roches, Ø 150 rue de la Perruche, Ø 125 place Saint Christophe). Dans la vallée, où l'habitat est moins dense, les canalisations présentes des diamètres entre 80 (rue d'Ors) et 63 (place de la Trinité...).

Suite aux contrôles sanitaires de la Direction Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales en 2011, l'eau potable distribuée à Châteaufort en 2011 était conforme à la législation en vigueur.

4.3.2 L'assainissement

L'assainissement se structure autour de deux réseaux, l'un pour les eaux pluviales et l'autre pour les eaux usées. Ce réseau séparatif couvre l'ensemble de la commune, exceptions faites de la route de Versailles, de la fin du chemin du Gavois, de la route de Chevreuse, d'une partie de la rue de Toussus qui ne disposent pas de réseau de collecte des eaux pluviales.

Les eaux usées rejoignent un collecteur intercommunal situé en fond de vallée (réseau gravitaire) puis sont acheminées vers la station d'épuration de Valanton. Les eaux pluviales sont soit rejetées dans la Mérantaise, soit dans la rigole de Châteaufort.

4.3.3 La collecte et le traitement des déchets

Jusqu'à son adhésion à la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, la gestion des déchets produits à Châteaufort incombait au Syndicat Intercommunal de Collecte et de Transport des Ordures Ménagères (SICTOM) de la région de Rambouillet.

Désormais, le SIDOMPE (Syndicat mixte, propriétaire du Centre de Valorisation des Déchets et du Centre de tri de Thiverval-Grigon) gère la destruction des ordures ménagères produites sur la

commune. Le dernier bilan d'activités ne fait pas état de la commune de Châteaufort compte-tenu de son adhésion récente à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

La fréquence de collecte et les points d'apport volontaire :

- Les ordures ménagères,
- Les déchets végétaux doivent être déposés en point d'apport volontaire (PAV situés place des Dix Toises, rue du Moulin, square du Clos Brosset, rue de la Tour et rue d'Ors)
- Les encombrants (2m² autorisés) sont collectés,
- Les Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE) doivent être déposés à la Déchetterie de Magny-les-Hameaux
- Les gravats doivent être déposés à la Déchetterie de Magny-les-Hameaux
- Les déchets toxiques doivent être déposés à la Déchetterie de Magny-les-Hameaux
- Le verre est collecté mensuellement.

Les déchets sont triés par catégories de matériaux, puis valorisés en filière de recyclage :

- Plastique => PAPREC
- Verres => SAINT-GOBAIN
- Journaux - revues - magazines => NORSKE SKOG
- Cartons => CDIF
- Aluminium => CORNEC
- Acier => SIREC

Les ordures ménagères suivent la filière incinération dans des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères. Les ordures ménagères générées par les habitants et les entreprises de Châteaufort sont incinérées au Centre de Valorisation des Déchets de Thiverval-Grignon.

5. Synthèse de l'analyse de l'état initial de l'environnement

Géologie	vallée de Mérantaise (affluent de l'Yvette) creusée à partir du plateau de Saclay au nord et du plateau qui accueille Cressely et la plaine d'Aigrefoin au sud.
	Structures géologiques : <ul style="list-style-type: none"> - Les marnes - Les sables de Fontainebleau - L'argile à meulière de Beauce - Les formations superficielles
	Morphologie : forte pente et flancs méridionaux et occidentaux plus abrupts que les autres
Relief	Quatre entités : <ul style="list-style-type: none"> - le plateau - le versant nord (éperon), exposé au soleil est abrupt et concave (pentes de 40% fréquentes). Il est généralement couvert de boisements. - le versant sud, ombragé et protégé des vents est à pente douce et convexe. Il présente une configuration beaucoup plus régulière et est cultivé. - le fond de vallée dont l'orientation est nord-ouest / sud-est.
Hydrologie	La Mérantaise est alimentée par plusieurs sources dont 3 dans le vallon de Magny-les-Hameaux, 10 sources à Châteaufort et 5 en aval de la commune. La rivière s'écoule exclusivement dans un environnement boisé
	La rigole de Châteaufort se déploie sur des espaces bâtis. Elle est un des éléments constitutifs du paysage local. Elle est praticable par un chemin de long de la berge
Mode d'occupation des sols	
Plateau agricole	Au nord du territoire communal. Outre les vastes parcelles en openfield, le plateau accueille le golf de Guyancourt et l'aérodrome de Toussus-le-Noble.
Milieu urbain	L'organisation urbaine s'articule autour : <ul style="list-style-type: none"> - d'un centre-bourg historique où se superposent à partir de la place Saint-Christophe constructions traditionnelles et opérations de renouvellement urbain. Le centre-bourg regroupe en grande partie les fonctions urbaines de Châteaufort (commerces, services, équipements...) - Le Quartier de la Trinité qui symbolise la limite de l'espace bâti au regard de la vallée (et de son caractère inondable) - Le quartier de la Perruche, dernière extension urbaine aménagée suivant un plan d'ensemble
Vallée	Totalement dépourvu de constructions, la vallée participe grandement à la qualité paysagère, mais aussi environnementale, du territoire de Châteaufort.

Outils de protection du milieu naturel	En vallée : Natura 2000 : la zone de Protection Spéciale (ZPS) Massif de Rambouillet et zones humides proches Zone Naturelle d'Intérêts Floristique et Faunistique (ZNIEFF) Le Site classé : Vallée de la Mérantaise Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse La Réserve Naturelle Volontaire du domaine d'Ors Les zones humides En milieu urbain : le Site inscrit : Vallée de Chevreuse
Energies renouvelables	Potentiel solaire : moyen Potentiel éolien : favorable Potentiel géothermique : moyen
Le patrimoine	Principaux monuments : - château d'Ors - château de la Geneste - château du Gavois - la ferme de la Grange - l'église - le prieuré Saint-Christophe - le Donjon Patrimoine vernaculaire : - lavoir, moulin, le Marly, école primaire, maisons du XIXe...
Economie	Offre commerciale de proximité en centre-bourg R&D sur l'ancien site Nortel (aujourd'hui Kapsch) Zone d'activités des Dix Toises et secteur du chemin Herbu
Risques et nuisances	Aléa retrait – gonflement des argiles (de nul à moyen) Risque d'inondation (Mérantaise – zone B) Risque d'effondrement (cavités souterraines) Risques technologiques : 4 sites industriels aujourd'hui inactifs
Infrastructures	Deux axes majeurs : RD36 (Trappes - Palaiseau et RD 938 (pour rejoindre la RN12 pour Versailles et la RN186 pour Vélizy-Villacoublay) Trafic important : - RD 36 : 18 938 véhicules / jour - RD938 : 9 000 véhicules / jour Interconnexion au réseau de transports en communs francilien (RATP, SNCF) assurée par différents prestataires Maillage piétonnier bien développé et assuré par un système de sentes et de chemins ruraux, mais une seule piste cyclable.

5.1 Points forts et faibles du territoire

Suite aux premières investigations du présent document, il convient de mettre en évidence les différents points qui caractérisent le territoire castelfortain. A l'instar d'un bilan, l'analyse permet de mettre en avant certains points « forts » alors que d'autres seront qualifiés de « faibles ». Dans les deux cas de figure, ces considérations sont présentées de manière exogène et avec objectivité.

Points forts :

Un site bien préservé par les différentes mesures de protections de l'environnement (sites classé et inscrits, Parc Naturel Régional, Réserve Volontaire d'Ors).

Un patrimoine végétal superbe dans la vallée et sur les coteaux.

Des entrées de ville de qualité. Celle-ci est soit définies par les grandes entités paysagères (vallée, boisements ...) soit par un traitement paysager réalisé avec goût.

Des constructions (habitat, activité, équipement) respectueuses du cadre de vie et bien intégrées au site.

L'absence d'activités polluantes sur le territoire.

Un patrimoine historique remarquable (la Geneste, Eglise, Domaine d'Ors...) assorti d'un patrimoine vernaculaire (lavoir, corps de ferme la Grange, maisons individuelles) qui garantissent le charme de la commune.

Points faibles :

Des principes de circulation qui tendent à l'enclavement de certains quartiers ou rues.

Des disponibilités de stationnement insuffisantes.

Une part de logements sociaux trop faible.

Une sous représentation des activités commerciales de proximité, notamment alimentaires, qui oblige la population locale à reporter sa consommation vers d'autres pôles commerciaux.

Une multiplication des acteurs institutionnels sur le territoire, ce qui trouble les possibilités d'action et les domaines de compétences de la municipalité.

Des risques naturels partiellement pris en considération dans les constructions. Autant les risques d'inondation sont acquis, autant les principes d'érosion liés à la pente, les mouvements de terrains et l'hydromorphie sont peu respectés.

Des espaces publics désuets eu égard le caractère du site (mobilier urbain, éclairage public, voirie, réseaux aériens, entretien des fossés et berges).

Une insuffisance notable dans les reports altermodaux (cheminements piétons, pistes et bandes cyclables) dans le centre du bourg et du quartier de la Perruche.

Un potentiel économique, basé sur le tourisme, sous exploité (domaine d'Ors)

5.2 Enjeux environnementaux et objectifs

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Eau	Le réseau hydrographique est constitué par la rivière la Mérantaise, la rigole de Châteaufort, mais aussi par les mares et les zones humides	Fragilisation des éléments constitutifs de la Trame Bleue au regard de la pression urbaine	Assurer la protection du réseau hydrographiques et des zones humides
Grands paysages	Le paysage de Châteaufort est segmenté en trois unités clairement délimitée (vallée, espace urbanisé, plateau agricole)	Protection et préservation les espaces naturels et agricoles	Identifier les boisements devant être protégés
			Créer la Trame Verte et Bleue à une échelle globale
			Préserver et créer des continuités écologiques
			Préserver les vues et les perspectives visuelles sur le grand paysage
			Limiter toute forme de fragmentation et d'enclavement des espaces cultivés
			Organiser et optimiser le développement urbain au sein des espaces agglomérés et/ou dans la continuité de ces espaces
Environnement	Le territoire communal dispose d'un potentiel environnemental de très haute qualité largement reconnu (site classé, Natura 2000, ZNIEFF, Réserve naturelle, PNR...)	Articulation entre développement modéré et préservation de l'environnement	Organiser et optimiser le développement urbain sans porter préjudice à cette qualité environnementale
			Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)
			Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)
			Préserver la biodiversité et les espaces naturels, les corridors écologiques et les boisements, notamment dans la vallée la Mérantaise

Mode d'occupation des sols	L'évolution de l'occupation des sols entre 1994 et 2003 s'est faite au détriment des espaces ruraux (diminution de 7.7 hectares de ces espaces). Plus précisément, entre 2002 et 2013, 17 600m ² d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés pour satisfaire le développement communal	Consommation d'espaces agricoles	Prévoir et organiser le développement communal à l'horizon de 2020 et identifier les secteurs potentiellement urbanisables
Espaces bâtis	Les espaces bâtis sont clairement délimités par la RD36 et par la vallée de la Mérantaise. Seuls quelques écarts mitent le paysage.	Etalement urbain	Mener une réflexion sur les espaces bâtis à urbaniser et ceux à préserver d'un développement en dehors des limites du tissu bâti
Typologie du bâti	Le village présente un bâti ancien de qualité	Mettre en valeur l'architecture du bâti ancien	Promouvoir les qualités architecturales du bâti ancien
			Assurer une cohérence urbaine entre le bâti ancien et les futures constructions

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Patrimoine bâti	La dimension patrimoniale de la commune est symbolisée par des constructions d'envergure (domaine du Gavois, domaine d'Ors, église, ferme de la grange) et complété par un petit patrimoine (maisons du XIXe...)	Conservation et mise en valeur du patrimoine	Identifier et inventorier le patrimoine bâti et le petit patrimoine
	Au-delà du patrimoine vernaculaire omniprésent, la reconnaissance patrimoniale de Châteaufort se singularise par le site inscrit de la vallée de Chevreuse	Protection et mise en valeur du bâti et des espaces alentours	Mener une réflexion sur leur mise en valeur
Economie locale	Un appareil économique définit autour d'une offre commerciale de proximité, d'un pôle de recherche et d'activités artisanales et industrielles	Maintien du tissu économique local	Identifier les besoins des entreprises
	Une vocation agricole encore omniprésente malgré une pression urbaine constante	Maintien de l'activité agricole	<p>Limiter la consommation d'espaces agricoles</p> <p>Garantir le bon fonctionnement de l'activité équestre</p>
Equipements	La commune a su se doter d'une offre variée d'équipements	Adaptation de l'offre en équipements	Evaluer les besoins liés au vieillissement et à l'accueil d'une nouvelle population
Infrastructures	La commune est traversée par des axes d'importance (R36 et RD938)	Sécurité routière et piétonne	Profiter de la situation géographique et de la bonne desserte pour attirer de nouveaux habitants
	L'organisation de la trame viaire relève des points sensibles en matière de sécurité routière		Evaluer le trafic et les circulations au niveau de points stratégiques (carrefours), afin de réduire les vitesses des automobilistes
Transports en commun	La commune est desservie par plusieurs lignes de bus	Valorisation des déplacements domicile-travail par les transports en commun	Identifier les déplacements vers les pôles économiques et les gares afin de répondre aux besoins de la population active

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Circulations douces	Un maillage de sentes et de chemins piétons parcourt le territoire	Possibilités de développement des circulations alter modales	Maintenir et développer le réseau de circulations douces notamment en direction des équipements
Risques et nuisances	Le territoire est sujet à un risque inondation (rivière la Mérantaise)	Prise en compte du risque inondation ainsi que sa vulnérabilité (les effets)	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Proscrire les constructions dans les zones inondables</p>
	Certaines constructions ont été bâties sur les coteaux	Erosion et mise en péril de la qualité paysagère des coteaux	Limiter toute forme d'urbanisation sur les coteaux
	Les RD 36 et 938 sont considérées comme des voies bruyantes	Pérennité du cadre de vie des habitants	Prendre en compte les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques pour les constructions impactées par le bruit

***CHAPITRE 3 :
L'ANALYSE DES
INCIDENCES NOTABLES
DE LA MISE EN ŒUVRE
DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT***

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU

1.1 La place de l'évaluation environnementale

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale (EE) et de rédiger un rapport détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur l'environnement
- les mesures de suivi envisagées

La mise en révision du POS de **Châteaufort** et sa transformation en PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle, d'équipements ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation de la ressource agricole, dégradation des paysages...). A l'inverse le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation du mitage, protections des éléments naturels...).

Conformément à l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et au décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, le PLU doit faire l'objet d'une EE :

- s'il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000.
- S'il prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares étant donné que le territoire concerné n'est pas couvert par un SCoT ayant fait l'objet d'une EE et dans le cas où la superficie de la commune est supérieure ou égale à 5000 hectares et sa population supérieure ou égale à 10000 habitants.

Les conditions de réalisation de cette évaluation des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 issu des directives Habitats et Oiseaux sont précisés dans le décret n°2005-608 du 27 mai 2005. L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de mise en œuvre du document d'urbanisme.

1.2 Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des Nations Unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : air (Gaz à effet de serre et réchauffement climatique), eau, paysages, vie sauvage et biodiversité, risques, nuisances (dont le bruit).

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes relatifs aux domaines suivants :

1.2.1 La qualité de l'air

La qualité de l'air est une préoccupation internationale encadrée par :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto, et plus particulièrement les articles 2 et 10 dudit protocole
- la stratégie européenne dite de « Göteborg »
- la directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) qui définit les objectifs de réductions des émissions de CO₂
- le plan climat 2004

Au niveau national la prise en compte de la qualité de l'air est traduite par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique. Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12% en 2012 la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020.
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans.
- Passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France, les principales sources mobilisables à Châteaufort, pourront être le Solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien.
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération.
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

1.2.2 La préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991.
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, par la gestion de l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

1.2.3 La préservation des paysages

Les textes à prendre en compte sont :

- la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- la directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat "
- la directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite " Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000. Le site Natura 2000 situé sur la commune de Châteaufort participe au réseau européen. Francilien, ce site est soumis à de fortes pressions de fréquentation, de dérangement. Une attention particulière est donc portée sur les possibilités de constructions à proximité pouvant limiter la circulation des oiseaux.

1.2.4 La limitation des risques et nuisances

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne. Les textes réglementaires affaissant sont :

- La législation des installations classées (ICPE)
- Les Plans de Prévention des Risques
- Les directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive – cadre relative à la gestion du bruit ambiant dans l'environnement du 25 juin 2002
- La Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures terrestres...)

Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU de Châteaufort (organisation des secteurs résidentiels / activités / routes...) participent à la réduction des risques et des nuisances.

2. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document opposable au tiers s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.121-1 et L.110 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers prévoient notamment la prise en compte de :

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, 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 qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- *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.*

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire en conformité avec les lois. Il doit également être compatible, c'est-à-dire ne pas être en contradiction, avec les objectifs et l'économie générale de documents de rang et d'échelles supérieurs.

3. Les grands objectifs d'aménagement

Au regard du diagnostic, le P.A.D.D. développe donc un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

- Concilier local et global

Châteaufort se situe à la convergence de plusieurs enjeux territoriaux. En premier lieu, la commune 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.

- Préserver une qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable

Cet objectif porte notamment sur, une meilleure maîtrise du régime hydraulique (risques naturels liés aux crues), la protection et la valorisation des zones naturelles, l'interdiction des activités nuisantes, le respect de la charte chromatique du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de

Chevreuse. Le PLU fera force de proposition dans l'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables.

- Habiter et partager le territoire

Corrélativement au contexte territorial, la croissance démographique escomptée pour les 10 à 15 années à venir (durée de vie du Plan Local d'Urbanisme) doit être modérée sans jamais dépasser le seuil des 2000 habitants. Pour accueillir cette croissance, l'accent est mis prioritairement sur le renouvellement urbain, en transformant certains secteurs déjà bâtis (ilot de la Poste, site de la ferme de la Grange,...) et par la création de nouveaux quartiers en continuité de la trame bâtie existante. Dans ce dernier cas, l'accent devra être mis sur la mixité urbaine.

- Renforcer le tissu économique à l'échelle locale

L'activité agricole apparaît comme essentielle pour garantir le maintien du paysage local et pour assurer la régulation du ruissellement des eaux pluviales sur la commune. Outre ces fonctions, l'agriculture permet de pondérer la pression urbaine que subit la commune. En matière de commerce, les attentes reposent avant tout sur la mise en place de services de proximité.

Le développement des activités industrielles et artisanales devra s'opérer sur les zones d'activités existantes. De plus, c'est au travers d'entreprises respectueuses de l'environnement que devra se déployer l'économie locale. Afin de favoriser la vocation touristique de Châteaufort, l'accent devra être mis sur le développement d'une meilleure capacité d'hébergement et la mise en valeur du patrimoine local (domaine d'Ors et patrimoine vernaculaire).

- Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité

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.

- Favoriser et sécuriser la mobilité

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 communal. Châteaufort cherche aussi 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).

- 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. Entre 2002 et 2012, le territoire a connu une diminution de l'espace libre et agricole au profit de l'espace urbain. Durant cette dernière décennie, sur les 1.76 hectares artificialisés, 1.52 ont été consommés pour répondre à des besoins principalement résidentiels. Néanmoins, la dimension « rurale » prédomine toujours sur l'ensemble du territoire.

4. L'évaluation des incidences

4.1 L'évaluation des orientations du PADD

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. Il convient en premier lieu de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux, puis de procéder à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PLU constituent un projet de territoire voulant porter l'identité castelfortaine. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Après une définition de la ville durable au travers des textes internationaux et le rappel du rôle fort du PLU face aux 5 finalités usuelles du développement durable (lutte contre le changement climatique ; préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ; épanouissement de tous les êtres humains ; cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations) le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville compacte et partagée.

Les enjeux du PADD replacent clairement la ville dans un projet social et environnemental, en précisant notamment la volonté de mettre en œuvre les engagements internationaux.

Les orientations générales du PADD

- Concilier local et global

- 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

Incidence positive sur l'environnement : L'adhésion au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse est une garantie sur le plan environnemental. L'inscription d'une partie du territoire en Opération d'Intérêt National favorisera à terme le développement local sur la commune et s'accompagnera d'un développement de transports en communs, limitant de la sorte les déplacements et/ou le recours à l'automobile

- Réduire les inégalités sociales et territoriales dans une logique de solidarité

Sans incidence sur l'environnement

- Protéger, préserver et valoriser l'environnement

Incidence positive sur l'environnement : cette mesure vise à établir à partir de la reconnaissance environnementale (site Natura 2000, site classé, réserve naturelle, ZNIEFF...) la trame verte et bleue du territoire castelfortain. De la sorte, cette action concourt à la promotion de la biodiversité dans toutes ses composantes.

- Garantir un cadre de vie harmonieux

Incidence positive sur l'environnement : ce principe tend à limiter toute forme de pression sur les milieux naturels garants de la biodiversité extraordinaire et ordinaire, mais aussi sur les habitants de Châteaufort.

- Préserver une qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable

- Concilier développement et qualité patrimoniale

Incidence positive sur l'environnement : cette action cherche l'équilibre entre la place de la nature et les espaces urbains. L'effet attendu n'est pas de « sanctuariser » le territoire castelfortain, mais d'accompagner le développement de la ville au regard de sa dimension environnementale.

- Prendre en compte les risques naturels

Incidence positive sur l'environnement : cette mesure s'attache à prévenir les risques naturels liés au caractère inondable du site de Châteaufort.

- Assurer la mise en valeur des milieux naturels

Incidence positive sur l'environnement : Ce principe vise à constituer des corridors écologiques et à promouvoir la biodiversité sur le territoire. Cette action est intimement liée à la présence du site Natura 2000, du site classé, de la réserve naturelle (...) et de l'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional.

- Limiter les sources de nuisances

Incidence positive sur l'environnement : Cette action se justifie par la prise en considération des politiques visant à limiter les nuisances relatives au bruit (classements des routes départementales, Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Toussus le Noble).

- Habiter et partager le territoire

- Fixer le rythme d'un développement pour une croissance démographique mesurée

Incidence positive sur l'environnement : En maintenant sa croissance, Châteaufort évite toute forme de pression humaine sur son territoire.

- Contenir le développement des écarts

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure exprime la volonté d'éviter toute forme de mitage sur le territoire de Châteaufort.

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

Incidence positive à conforter : Cette mesure porte sur les programmes en devenir sur la zone des Jeunes Bois et du programme privé de la Ferme de la Grange. Si l'idée force est d'asseoir les conditions nécessaires au développement castelfortain dans le respect des dimensions paysagères et patrimoniales, le parti d'aménagement ne précise pas quels seront les impacts sur l'environnement de ces programmes.

- Opérer le développement par le renouvellement du tissu urbain existant

Incidence positive sur l'environnement : L'objectif de cette mesure vise à densifier la ville pour économiser les ressources foncières (naturelles et / ou agricoles). De plus, cette mesure permettra de limiter les déplacements (moins de pollutions atmosphérique et sonore).

- Inciter à la production de logements pour les jeunes ménages

Sans incidence sur l'environnement

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

Sans incidence sur l'environnement

- Renforcer le tissu économique à l'échelle locale

- Soutenir le commerce de proximité

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure favorise la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi elle participe aux économies d'énergie et à la protection de la santé des habitants par la réduction de la pollution atmosphérique et la réduction du bruit lié au trafic.

Incidence négative sur l'environnement : Néanmoins, cette mesure peut être source de congestion du trafic automobile dans le centre du village en fonction de l'offre commerciale proposée (notamment aux heures d'affluence)

- Entretenir l'activité économique locale

Incidence positive sur l'environnement : En s'appuyant sur le dynamisme de la zone artisanale des Dix Toises et sur le tissu artisanal castelfortain, cette mesure vise à favoriser le développement local pour répondre aux besoins de la population locale et part la même limiter les migrations pendulaires, sources de pollution atmosphérique.

- Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité

- Améliorer l'espace public du centre du village

Incidence positive sur l'environnement : Cette action doit permettre le paysagement de l'espace public et de fait valorisera les espaces verts urbains de proximité.

- Renforcer le rôle du plateau sportif

Incidence positive sur l'environnement : Cet objectif permet d'améliorer la santé des habitants et participe au déploiement de la nature en ville.

- Mettre en valeur le terrain de jeux sur la route de Chevreuse

Incidence positive sur l'environnement : Cet objectif permet d'améliorer la santé des enfants et participe au déploiement de la nature en ville.

- Mettre en valeur les potentialités culturelles des espaces paysagers patrimoniaux

Incidence positive sur l'environnement : Cet objectif concourt à la promotion du cadre environnemental et patrimonial de la commune.

- Poursuivre le développement des infrastructures numériques

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure accompagne, entre autres, le développement du télétravail et limite de fait, les migrations pendulaires sources de pollutions atmosphériques.

Incidence négative sur l'environnement : L'implantation des infrastructures nécessaires au développement des NTIC (antennes relais...) répond à une logique technique.

- Créer des jardins de proximité

Incidence positive sur l'environnement : Cette action participe pleinement à la promotion de la biodiversité et à la valorisation des espaces verts en milieu urbain.

- Inciter au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives

Incidence positive sur l'environnement : En limitant la constructibilité sur ces espaces libres, cette mesure vise à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces naturels.

- Favoriser et sécuriser la mobilité

- Sécuriser certains carrefours

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure vise, entre autres, à limiter la vitesse des automobiles et donc leurs émissions de polluants. De plus, cette mise en sécurité aura, pour effet d'apaiser la circulation automobile, favorisant ainsi les déambulations piétonnes et cyclistes.

- Multiplier les possibilités de déplacements altermodaux

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure favorise la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi elle participe aux économies d'énergie et à la protection de la santé des habitants par la réduction de la pollution atmosphérique et la réduction du bruit lié au trafic.

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

- Contenir l'étalement urbain

Incidence positive sur l'environnement : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressource naturel.

- Préserver l'activité agricole

Incidence positive sur l'environnement : Le milieu agricole participe à la diversité biologique du territoire. Cette action favorise la biodiversité.

- Favoriser la diversification des formes urbaines

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure permettra d'économiser de l'énergie et de la ressource foncière.

Synthèse

Enjeux environnementaux	Incidences positives	Incidences positives à conforter ou incidences négatives
Economiser la ressource naturelle	+++	-
Economiser l'énergie	++	
Préserver les sites naturels, dont Natura 2000	+++	-
Définir la trame verte et bleue	++	
Valorisation des espaces verts urbains	+	
Prendre en considération les risques naturels	+	
Lutter contre les pollutions atmosphériques	++	-
Lutter contre les pollutions sonores	+	

+ à +++ : réponses des orientations du PADD aux enjeux environnementaux, de bonne à excellente.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond de manière significative aux enjeux environnementaux de la commune, et plus particulièrement sur la préservation et la protection de la biodiversité. Une attention particulière a été apporté dans le projet municipal quant à la modération de la consommation des espaces naturels et à la limitation des pollutions, quelles que soient leurs natures.

4.2 L'analyse des effets notables sur le site Natura 2000

Cette évaluation des incidences sur le site Natura 2000 est présentée indépendamment afin d'en apprécier mieux les enjeux.

La nécessaire conservation du site Natura 2000 corrobore les objectifs établis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et plus particulièrement l'item « Préserver une qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable ». L'action proposée « Assurer une mise en valeur des milieux naturels » inclut de fait le site Natura 2000.

La ZPS constitue un écosystème particulièrement riche et sensible en particulier pour l'avifaune qui s'y développe. Elle joue aussi un rôle majeur au niveau hydraulique et hydrogéologique et par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune, pour le département des Yvelines et plus généralement pour la région. Ces trois niveaux d'échelle, sont soumis, à une pression foncière constante et croissante.

Par conséquent, l'intégralité de la ZPS a été classé en zone naturelle (N) dans le PLU afin de protéger les habitats et les milieux de l'avifaune concernée. Sur Châteaufort, la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches se déploie sur deux secteurs couvrant plus de 80 hectares du territoire communal. Rappelons que la ZPS concerne avant tout les forêts de caducifoliées (80%), mais que la diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, la ZPS se démarque par la présence d'espèces nicheuses.

La vulnérabilité du site est étroitement liée aux zones humides (reportées au plan) sensibles aux perturbations hydrauliques et à la gestion forestière.

Considérant la délimitation précise des deux secteurs concernés par la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches en zone naturelle N et son report sur le plan des contraintes, l'incidence est donc **positive**.

Sur le plan réglementaire, la zone naturelle N interdit la majorité des occupations du sol dont les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt.

Seules sont autorisées sous certaines conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve de respecter un recul obligatoire de 15 m de tout espace boisé classé et des rigoles du plateau de Saclay,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le site Natura 2000 comprend de façon minimale deux écarts classés en secteur N*, où seules sont autorisées des extensions mesurées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, considérant que la limite de surface de plancher maximale de la construction est limitée à 150 m².

En ce sens, les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées.

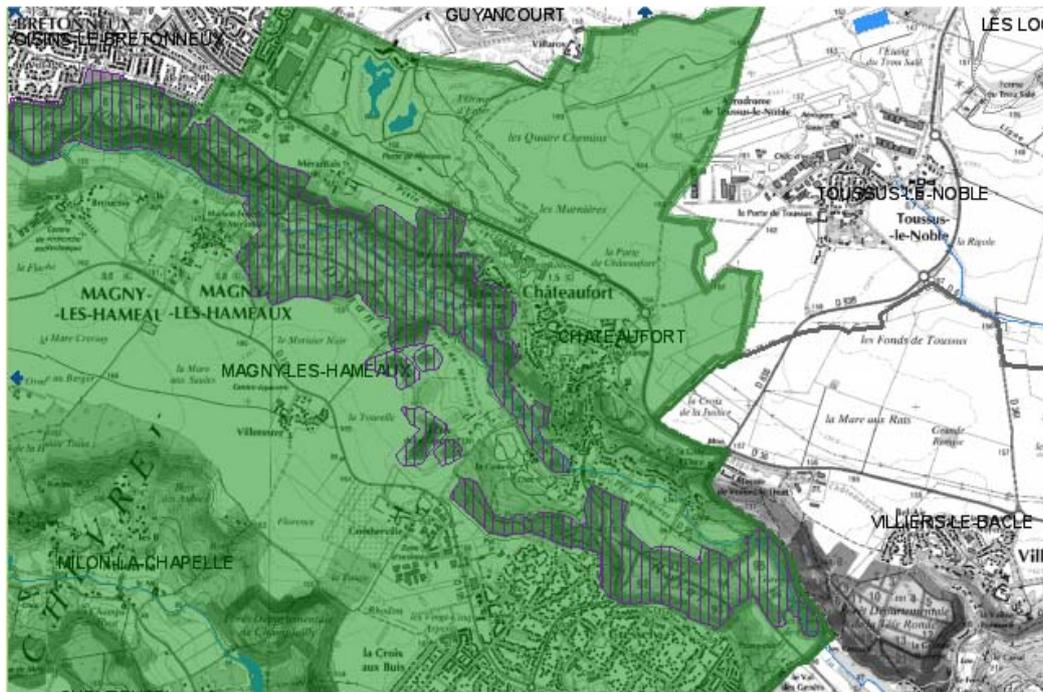
Globalement l'incidence est **positive** car le PLU, au plan de zonage et au règlement, n'entrave pas les objectifs de développement durable du Document d'Objectifs (DOCOB) de la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches qui sont les suivants :

- Maintenir des habitats favorables aux espèces forestières
- Maintenir des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts (commune non concernée)
- Restaurer des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts (commune non concernée)
- Améliorer les conditions d'implantation d'espèce en forêt
- Conserver et gérer les milieux humides, particulièrement les roselières
- Aménager des sites de reproduction artificiels
- Maîtriser les activités scientifiques, halieutiques, sur certains secteurs en période sensible
- Contrôler les espèces envahissantes

- Maîtriser les causes de dérangements
- Contrôler la population de sanglier
- Améliorer, compléter, préciser les connaissances de certaines espèces prioritaires sur la ZPS
- Suivre l'évolution des populations des différentes espèces prioritaires
- Communiquer, sensibiliser sur Natura 2000 et les espèces (animer le DOCOB)

Les impacts indirects reposent uniquement sur le développement de la commune qui pourrait dans une certaine mesure, considérant les objectifs de croissance modérés, accentuer la fréquentation du site

Source : DRIEE



👁 Réseau natura 2000 (MAJ 2011)

👁 SIC

👁 ZSC

👁 ZPS

👁 Forêt de protection

👁 En cours de classement

👁 Existante

👁 Parc Naturel Régional

👁 Classé

***CHAPITRE 4 :
LES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR
LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES***

1. Le projet d'aménagement de Châteaufort

Dans le cadre de la définition de son projet, la Municipalité de Châteaufort a cherché à inscrire son territoire dans le développement durable. Il en ressort une planification territoriale plus raisonnée que celle du précédent document d'urbanisme qui tient compte de la préservation de tous les environnements existants et de l'accueil d'une population diversifiée.

1.1 *Maintenir l'enveloppe urbaine dans son expression actuelle*

En premier lieu, et afin d'éviter toute forme de mitage et d'étalement des zones bâties vers des zones naturelles et agricoles, les zones urbaines du PLU se voient limitées à leur emprise existante, voire légèrement réduite lorsqu'elles se voient contiguës à des espaces de jardins, de coteaux, de boisements. Ce dernier principe a été mis en place comme mesure d'évitement sur ces espaces fragiles. Soucieuse de la qualité de vie de ses habitants et de l'environnement, la Municipalité a délibérément inscrit en zone naturelle (N) bon nombre de fonds de jardins et d'espaces naturels interstitiels au sein de la trame bâtie.

L'idée force du projet castelfortain est de promouvoir l'optimisation du foncier encore « disponible » et le renouvellement du tissu existant au sein de la trame urbaine constituée. Dans ces zones urbaines constituées, des projets structurants (secteur de la Poste, projet privé de la ferme de la Grange,...) vont permettre de générer une nouvelle offre résidentielle en complément d'opérations plus ponctuelles au sein des quelques espaces en creux existants.

Toutefois, la zone d'urbanisation future, dite zones des Jeunes Bois, reste « l'exception » dans cette démarche. Située en limite nord du bourg, elle a été partiellement maintenue en espace constructible par son classement en zone 1AU (zone d'urbanisation future à court terme) et « entame » ainsi une espace jusqu'à lors agricole. Cette zone couvre une emprise de 2.9 hectares et doit accueillir une offre mixte portée par un projet d'hébergement hôtelier, du logement étudiant,... Afin de garantir une optimisation et une occupation rationnelle de ce terrain, et d'instaurer une réelle mixité urbaine et sociale, cette zone est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans la nouvelle expression du projet communal, il convient de noter l'abandon de toute forme d'aménagement sur la zone NAUL du POS (zone urbanisable activités haute technologie et zone urbaine mixte) située à proximité de la ferme de la Grange. Cependant, le parti d'aménagement du PLU conforte l'usage agricole de la zone afin de tendre à une réelle modération de la consommation d'espace et plus particulièrement de terres agricoles.

1.2 *Garantir un accueil pluriel et mixte pour un équilibre social*

La diversité des opérations doit permettre de tendre à une production résidentielle diversifiée. Sur les opérations majeures de restructuration et de renouvellement urbain (projet cœur de village, projets d'un particulier sur l'emprise de la ferme de la Grange, projets sur la zone des Jeunes Bois,...), une offre mixte est attendue (logements en accession, logements sociaux à minima à hauteur de 25% de l'offre résidentielle, logements seniors, logements étudiants, hébergement hôtelier,...).

2. Les enjeux démographiques et résidentiels

2.1 Le contexte démographique et résidentiel

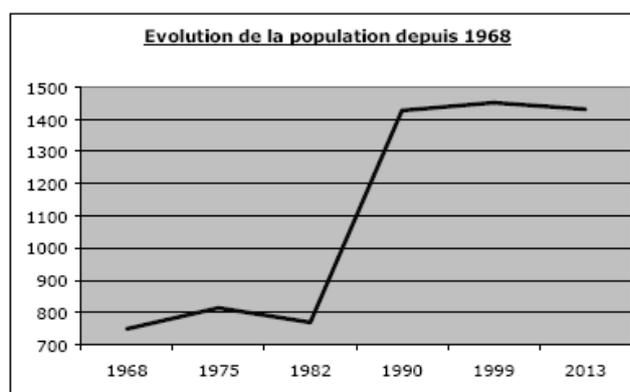
Depuis 1999, la population municipale décroît. En l'espace de 14 ans, Châteaufort a vu sa population diminuer de 23 personnes. Cette décroissance est le résultat d'un solde migratoire négatif. Cette tendance est similaire à la variation de la population constatée sur le département des Yvelines (solde migratoire de -0.5% / an). Néanmoins, à l'inverse de Châteaufort, le solde naturel permet au département de maintenir une dynamique de croissance (variation moyenne de la population +0.4% / an depuis 1999).

Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2013*
Population sans double compte	749	812	769	1452	1452	1429

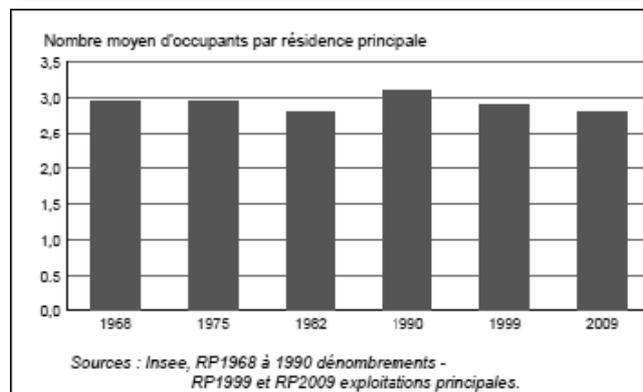
* Les populations légales 2010 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2013

Taux démographiques (moyennes annuelles)				
1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2013
+1.2	-0.8	+8.0	+0.2	-0.1

Même si la commune enregistre une diminution de ses effectifs démographiques, on constate que la production de logements a toujours été constante (+5.8% entre 1999 et 2013). Cette production de logements a été, pour partie, génératrice d'une consommation d'espaces naturels et agricoles estimées à 1.5 hectare entre 2002 et 2012.



En parallèle, l'évolution du parc de logements met en évidence que la population de Châteaufort, au même titre que la population nationale, connaît un desserrement des ménages significatifs. En effet, depuis 1968, la taille des ménages ne cesse de diminuer et atteint aujourd'hui 2.8 personnes / ménages.



2.2 L'estimation des besoins en termes de logements

Sur le plan démographique, Châteaufort souhaite se développer tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Afin que le seuil démographique n'engendre pas une pression foncière trop importante pouvant porter atteinte, de manière irréversible, à l'environnement bâti et naturel dont la valeur est largement reconnu (sites classés et inscrits, zone Natura 2000, PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, réserve naturelle...), la Municipalité s'est fixée comme objectif à long terme de ne jamais dépasser les 2000 habitants.

2.2.1 Le point mort démographique

Avant même d'envisager de renouer avec une croissance démographique positive, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle. Globalement, avec un parc de logements qui resterait identique ou dont la croissance serait insuffisante, les effectifs démographiques continueraient à diminuer. Aussi, pour que la commune conserve sa population actuelle, elle doit préserver un taux de construction incompressible.

Aujourd'hui, la taille moyenne des ménages est de 2.8 personnes par ménages. Si l'on estime que la taille moyenne des ménages continuera de diminuer jusqu'à 2.5 personnes par ménages en 2023 (moyenne départementale actuelle), **pour conserver les 1429 habitants d'aujourd'hui, il faudra construire 70 principales en plus des 501 existantes actuellement***.

(*Le nombre d'habitants actuels (1429) divisé par la taille des ménages de demain (2,5) donne le nombre de résidences principales qu'il faudrait avoir sur la commune en 2023 pour conserver les 1429 habitants (571). 70 est la différence entre les 571 logements à avoir à terme et ceux qui existent déjà dans le parc (501 au dernier recensement de l'INSEE).

	2013	2023
Nombre total de résidence principales permettant le maintien du point mort démographique pour la durée du PLU		571
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	501	
Population maintenue	1429	1429
Nombre d'occupants moyen par logement	2.8	2.5
Résidences principales nécessaires au maintien de la population		70

2.2.2 L'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux et programmes de constructions)

a. Les logements vacants

Il existe au sein du parc de logements une vacance (33 logements). On peut estimer à 11 logements le nombre de logements mobilisables sur la durée du PLU. Le nombre de logements restants peuvent être assimilé à une vacance technique (5% du parc de logements).

b. Les espaces en creux

Conformément aux préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la commune de Châteaufort a cherché à développer prioritairement l'intérieur de son tissu urbain. Au-delà des projets en devenir (voir point suivant), il existe au sein des zones urbaines « bourg historique » (Ua) et « bâti récent – habitat diffus » (Uh) des espaces en creux urbanisables pouvant accueillir **9 logements ordinaires** (Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...Source : INSEE).

Il existe, par ailleurs, un potentiel d'espace en creux mobilisable pour densifier le tissu urbain et plus particulièrement sur le centre-bourg et les zones urbaines périphériques (rue d'Ors). Néanmoins, la complexité foncière et la fonction de ces espaces de « respiration » amène la collectivité à préserver ces terrains afin de conserver les caractéristiques typo-morphologiques du tissu bâti existant. De plus, l'essentiel du développement entrevu par le projet au travers des programmes de constructions en zone urbaine ou à urbaniser répond déjà pleinement aux principes d'optimisation de l'occupation de l'espace compte-tenues des densités affichées.

c. Les programmes de constructions en zones urbaines et à urbaniser

Le parti d'aménagement repose essentiellement sur une politique de projets sectorisés. Chaque programme attendu sera emprunt de mixité urbaine et de mixité sociale.

Ainsi, il est attendu :

En zones urbaines

- Projet cœur de village : 20 logements, dont 5 logements sociaux. (projet municipal engagé)

Bien que ce programme soit déjà engagé, les effectifs théoriques attendus sont comptabilisés dans la prospective démographique du présent projet.

- Projet ferme de la Grange : 129 logements de type résidence sénior (soit 129 habitants supplémentaires) et 42 logements. (projet de particuliers non engagé)

Inscrite en zone à destination agricole dans le plan de Parc de la Haute Vallée de Chevreuse, la ferme de la Grange ne présente plus aucun signe d'activité agricole. Le projet, encadré par une orientation d'aménagement et de programmation, doit s'appuyer sur des éléments patrimoniaux de qualité, témoins vernaculaires de l'activité agricole passée. Ce programme prend corps sur des bâtiments existants (corps de ferme, pigeonniers, grange, mares, murs...) identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme.

- Projet rue du Moulin : 5 logements collectifs (projet de particuliers non engagé)

Cette opération consiste uniquement à la réaffectation de la surface de plancher existante et à un changement de destination du bâtiment existant.

- Projet rue de Toussus : 5 logements individuels (projet de particuliers non engagé)

En zone à urbaniser (selon les projets recensés au moment de l'élaboration du PLU)

- Projet des Jeunes Bois :

Ce projet municipal d'aménagement demeure l'unique facteur de consommation d'espace agricole (4.5 hectares) dans le Plan Local d'Urbanisme de Châteaufort. L'aménagement de cette zone se veut vecteur de mixité urbaine (polarisation de services, d'activités et de logements) et de mixité sociale et intergénérationnelle. Ainsi les effectifs de la résidence étudiante peuvent être comptabilisés dans la prospective démographique du parti d'aménagement, soit 90 habitants supplémentaires (décret n°2003-485 du 5 juin 2003), au même titre que les effectifs de la résidence services (soit 100 habitants supplémentaires).

Les projets les plus importants (Ferme de la Grange et secteur des Jeunes Bois) confirment le souhait de renouer avec une croissance démographique positive. Ces projets s'appuient notamment sur les projets de :

- la mise en place d'une liaison de bus en site propre (TCSP) entre Massy et Saint-Quentin-en-Yvelines (tronçon Magny-les-Hameaux – Christ de Saclay via Châteaufort en projet / Christ de Saclay – Ecole Polytechnique prévu pour 2015). Le TCSP doit :
- l'Opération d'intérêt National Paris – Saclay générateur d'emplois et d'étudiants (20 000 enseignants chercheurs et 30 000 étudiants sur l'ensemble de l'OIN), et par extension d'une demande en matière de logements
- l'installation du Groupe SAFRAN sur l'ancien site Nortel et de ses 1500 employés (3000 à l'horizon 2015)

Synthèse :

Secteur	Logements ordinaires	Logements spécifiques	Total logements	Part minimale de logements sociaux	Densité brute (ratio surface/logements)
Espaces en creux	9	0	9	0	
Ferme de la Grange	42	129	171	25%	100 logements / ha
Cœur de village	15	5	20	25%	100 logements / ha
Rue du Moulin	4	1	5	25%	Réaffectation de la surface de plancher existante
Rue de Toussus	4	1	5	25%	
Secteur des Jeunes Bois (1AU)		90 + 100	190	47%	Entre 50 et 100 logements / ha
Total	74	326	400		

L'essentiel du développement est porté par la zone à urbaniser des Jeunes Bois et du projet sur la ferme de la Grange. Au regard de leur situation géographique (en périphérie du centre-bourg et en

contact immédiat avec la RD36), il n'est pas prévu de report de circulation automobile sur le centre ancien de Châteaufort dont la trame viaire ne pourrait supporter un tel afflux de population.

Le logement social actuel et à venir :

Selon le recensement de l'INSEE, en 2010 il n'existait pas de logement à caractère social sur le territoire de Châteaufort (RP2010 exploitation principales – Résidences principales selon le statut d'occupation). Consciente de son retard, et en prévision du dépassement du seuil de 1500 habitants à partir duquel s'applique l'article 5 de la loi SRU, Châteaufort cherche à développer une offre de logements sociaux (locatif ou en accession à la propriété).

De manière globale, en zone urbaine ou à urbaniser, toutes nouvelles opérations supérieures à 4 logements entrainera la production, à minima, de 25% de logements à caractère social.

Sur les programmes constructions à venir, il est ainsi attendu sur :

- La ferme de la Grange : **40 logements à caractère social**
- Opération cœur de village : **5 logements à caractère social**
- Rue du Moulin : **1 logement à caractère social**
- Rue de Toussus : **1 logement à caractère social**
- Secteur des Jeunes Bois : **90 logements étudiants à caractère social**

Soit 137 logements à caractère social.

Compte-tenu du caractère individuel et de l'absence de projet sur les espaces en creux, la réalisation de logements aidés ne peut être affirmée.

A terme, et au regard de la production totale de 400 logements (ordinaires ou spécifiques) entérinée par le PLU et des 501 résidences principales existantes, le parc de logements à caractère social atteindra 15.2% de l'ensemble des résidences principales.

2.3 *L'impact démographique du parti d'aménagement*

Si le potentiel mobilisable urbanisable représente la réalisation « **théorique** » de 400 logements (ordinaires et spécifiques), il convient de préciser que l'ensemble de ces constructions ne sera pas vecteur de croissance démographique. En effet, comme expliqué précédemment avec le point mort démographique, une partie de ces logements va permettre de maintenir les effectifs démographiques actuels (1429 habitants).

Déduction faite de 70 logements ordinaires nécessaires au maintien des effectifs démographiques, les projets vecteurs de croissance sont :

- 4 logements ordinaires soit 10 personnes (nombre de personne par logement estimé à 2.5)
- 7 logements spécifiques à caractère social soit 17 personnes (nombre de personne par logement estimé à 2.5)
- 190 logements spécifiques de services (secteurs des Jeunes Bois) soit 190 personnes
- 129 logements spécifiques de services (Ferme de la Grange) soit 129 personnes

Le projet se fonde sur un apport démographique théorique de 346 personnes supplémentaires. Théoriquement, dans la prochaine décennie Châteaufort devrait comptabiliser 1775 habitants, soit une croissance démographique de 24% sur la période.

Si une telle croissance peut s'avérer importante, il convient de la relativiser dans la mesure où compte-tenu de l'importance de certains projets engagés (Ferme de la Grange, Secteur des Jeunes Bois), il est fort probable que leur efficacité sera probante au-delà de la validité du présent PLU.

3. Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et impose la réalisation de Schémas Régionaux de Continuité Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE a établi une carte des composantes et une carte des objectifs. La carte des composantes constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Ile-de-France. Elle présente l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue identifiées dans le SRCE, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ainsi que les principaux éléments de fragmentation, localisés et qualifiés. Cette carte constitue un outil de connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local et à l'occasion des projets.

L'essentiel de la trame verte et bleue de Châteaufort se définit au travers de la vallée de la Mérantaise. Cette continuité écologique comprend :

- Un réservoir de biodiversité : Ce réservoir correspond à des milieux « naturels » ou plus généralement semi-naturels, c'est-à-dire largement influencés par les activités humaines, dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos...) y sont réunies (présence de populations viables).
- Des corridors qui correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Sur Châteaufort, on distingue 3 types de corridors :
 - o Un corridor arboré : Au sein des réservoirs de biodiversité les corridors sont beaucoup plus diffus car les espèces sont susceptibles de fréquenter l'ensemble du réservoir.
 - o Un corridor herbacé qui concerne les prairies, les friches...
 - o Un corridor aquatique qui regroupe au sein d'une matrice à tendance humide, les plans d'eau, les cours d'eau et les zones à dominante humide du SDAGE 2009. Le résultat de cette analyse symbolise donc à la fois les continuités potentielles longitudinales et les connexions latérales avec les annexes hydrauliques, les plans d'eau et les zones humides qui peuvent être connectées ou non aux cours d'eau.

Néanmoins, cette continuité écologique présente des éléments fragmentant. Ceux-ci correspondent aux obstacles et points de fragilité situés sur les corridors et au sein des réservoirs de biodiversité. On distingue les obstacles qui ont un fort effet de coupure sur les continuités ou induisent une importante fragmentation de l'espace et les points de fragilité qui réduisent l'étendue des fonctionnalités de la continuité tout en la maintenant fonctionnelle pour les espèces les moins sensibles.

Sur Châteaufort, ces éléments fragmentent le corridor arboré, mais surtout le réseau hydrographique. La rupture de la continuité écologique est la conséquence de l'urbanisation du fond de vallée, principalement au niveau de la route de Chevreuse.

Les objectifs établis par le SRCE amènent le PLU à privilégier des principes visant à préserver ou à restaurer la trame verte et bleue sur le territoire communal.

- Préserver les corridors alluviaux de la vallée de la Mérantaise et de la Rigole. Ces ensembles regroupent les cours d'eau, les prairies et les boisements de fond de vallée et de versant. La vallée joue naturellement un rôle de corridor essentiel pour de multiples espèces. Ce corridor est d'autant plus fonctionnel qu'il n'y a pratiquement pas d'espace urbanisé en bordure de la Mérantaise. Dans une moindre mesure, la Rigole de Châteaufort revêt les mêmes fonctionnalités. La protection de ces corridors et l'affirmation de leur continuité trouvent leur corollaire dans le PLU par le recours à :

- un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) du fond de vallée et des coteaux mais aussi des abords de la Rigole pour éviter toute forme de fragmentation dans les continuités écologiques
- une identification de la zone inondable dans son expression la plus large sur laquelle toute forme d'aménagement est très encadrée,
- une reconnaissance des boisements par leur inscription en espaces boisés classés (art. L130.1 du Code de l'Urbanisme)
- un report de la bande de protection des lisières (dispositions établies par le SDRIF pour la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares) pour garantir la préservation de cette interface naturelle, généralement propice aux jeunes pousses pionnières

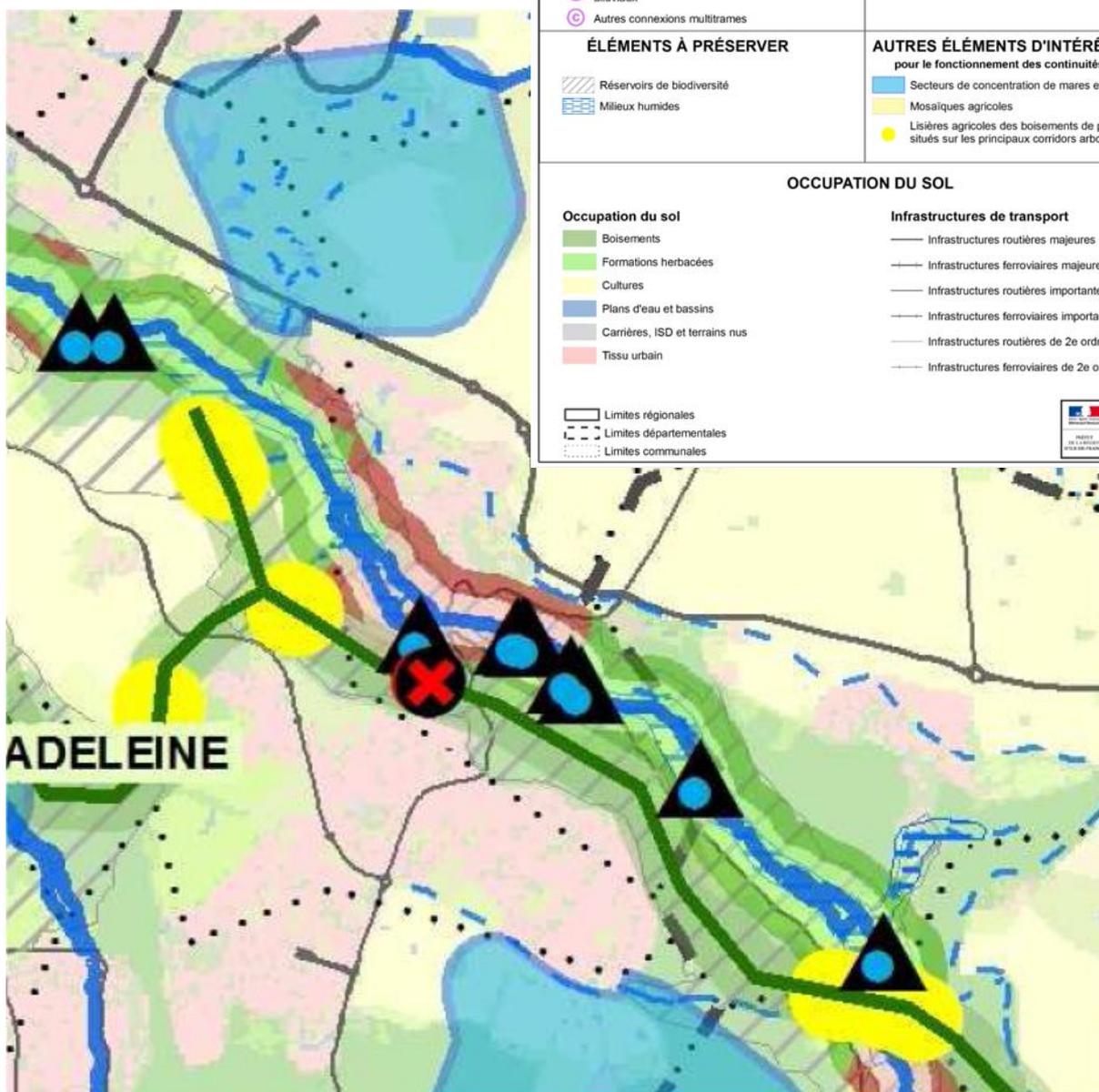
Maintenir les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. Sur Châteaufort, ont été pris en compte :

- le secteur du golf nationale où se concentrent des mares et des mouillères a été inscrit en zone naturelle (zone Nb). En effet, le golf est un élément constitutif de la TVB au-delà des limites communales
- les milieux humides sont pour la plupart identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pour éviter leur fermeture par des boisements
- les espaces bâtis fragmentant les continuités écologiques par le classement en secteurs naturels (N*) de petits hameaux et écarts
- l'instauration réservoirs au sein de l'enveloppement urbaine par le classement de parcs et jardins en zone naturelle (Ng, No)
- l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols par la mise en œuvre de dispositions réglementaires visant à les restreindre (articles 6,7, 11 et 13)
- l'identification des éléments naturels les plus notoires au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs » sur la vallée de la Mérantaise
- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal
- l'affirmation de la qualité environnementale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité.

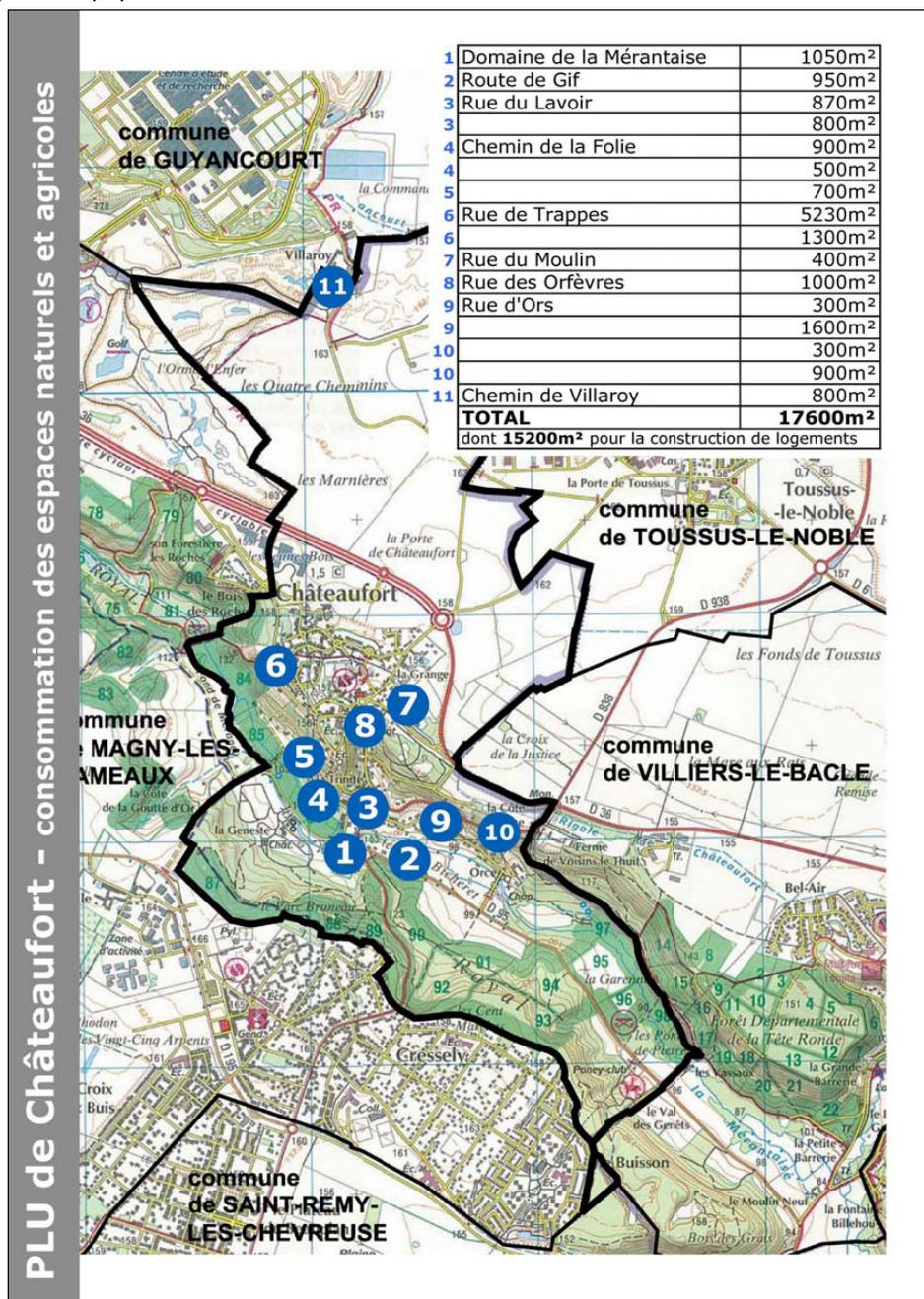
Source :
Schéma Régional de
Cohérence Ecologique



4. La consommation des espaces naturels et agricoles

4.1 La consommation antérieure au PLU

L'étude, par photo-interprétation, de l'évolution de l'occupation des sols permet d'évaluer la consommation des espaces agricoles entre 2002 et 2012, ainsi que leur destination. Sur une période de 10 ans, sur la commune de Châteaufort, 17 600m² (1.76 hectare) d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés pour satisfaire des besoins en matière de logements (15 200m²) et d'équipements.

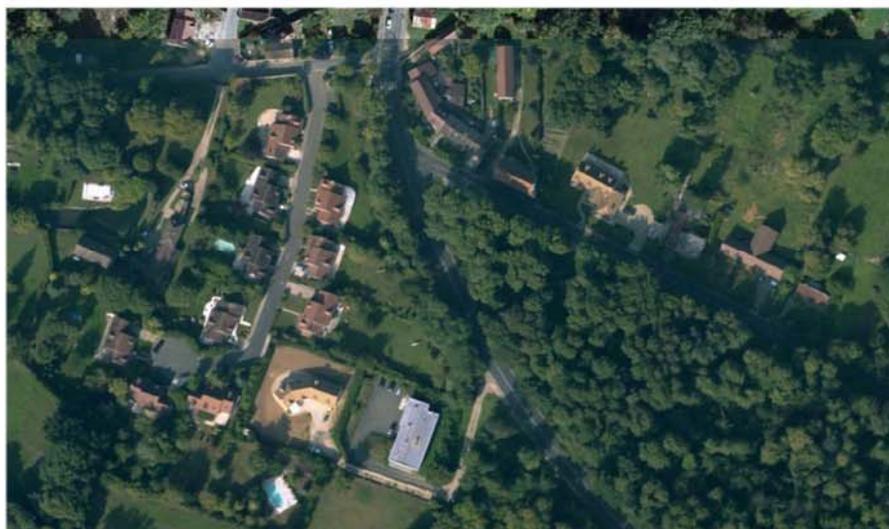


2002



2012

Domaine de la Mérantaise	1050m ²
Route de Gif	950m ²
Total	2000m²



2002



2012

Rue du Lavoir	870m ²
	800m ²
Chemin de la Folie	900m ²
	500m ²
Total	3070m²



2002



2012

Chemin de la Folie 700m²



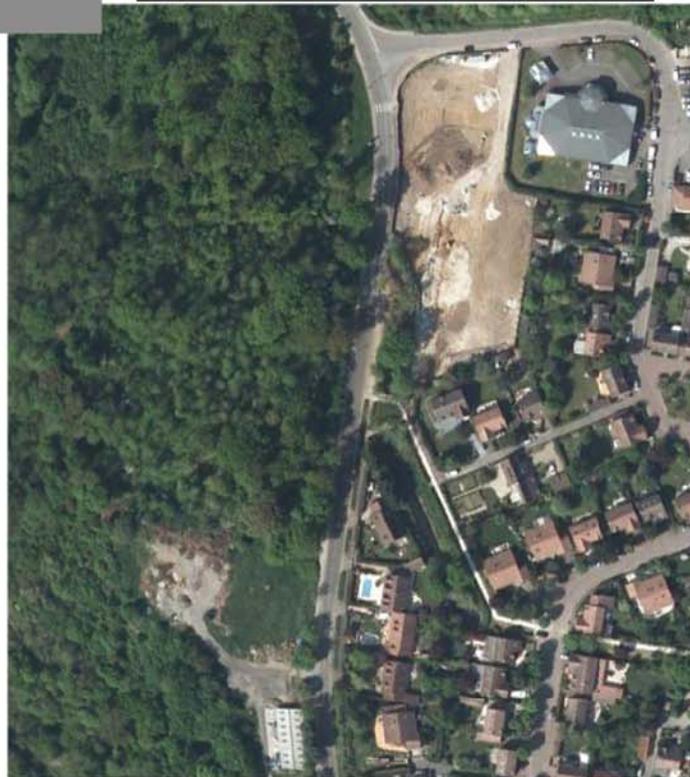
PLU de Châteaufort - consommation des espaces naturels et agricoles

2002



Rue de Trappes	5230m ²
	1300m ²
Total	6530m²

2012



PLU de Châteaufort - consommation des espaces naturels et agricoles

2002



2012



Rue du Moulin	400m ²
Rue des Orfèvres	1000m ²
Total	1400m²

2002



2012

Rue d'Ors	300m ²
	1600m ²
Total	1900m²



2002



2012

Rue d'Ors	300m ²
	900m ²
Total	1200m²



2002



2012

Chemin de Villaroy **800m²**



4.2 La consommation foncière induite par la mise en œuvre du PLU

Consciente de la richesse agricole de son territoire, la Municipalité de Châteaufort tend à poursuivre dans son projet d'aménagement sa politique de préservation des terres naturelles et agricoles.

L'unique vecteur de consommation d'espace agricole est la mise en œuvre des deux zones à urbaniser (1AU et 2AU) sur le secteur des Jeunes Bois. Le recours à l'urbanisation de terres agricoles s'est avéré nécessaire pour satisfaire les besoins relatifs au développement et aux projets communaux.

Il convient de préciser que le zonage du présent PLU tend à modérer la consommation des espaces naturels et agricoles.

Ces modifications portent sur le transfert de terrains classés :

- en zone urbaine (U) au POS classées en zone naturelle (N) au PLU
 - o Cette adaptation s'est avérée nécessaire pour, d'une part, éviter toute forme d'urbanisation en second rideau sur les jardins en fond de parcelles au sein des zones urbaines. D'autre part, des terrains à vocation de détente et participant au développement de la « nature en ville » ont été inscrits en zone naturelle, notamment pour éviter une densification trop importante.
- en zone naturelle (ND) au POS classées en zone agricole (A) au PLU
 - o Le déclassement de terres jusqu'à présent considérées comme naturelles (ND) en zone agricole (A) se justifie par leur occupation actuelle. En effet, la vocation naturelle de ces terrains n'est pas justifiée dans la mesure où ils sont occupés par un centre équestre.
- en zone urbanisable (NAUL) au POS classées en zone agricole (A) au PLU
 - o Evolution majeure en le POS et le PLU, l'abandon pur et simple de la zone NAUL du POS. Ainsi une emprise plus de 3 hectares est confortées dans son statut agricole.
- en zone d'urbanisation future (2NA) et zone urbanisable (NAUL) en zone naturelle (N) au PLU
 - o une partie de la zone d'urbanisation future (2NA) et la frange est de la zone urbanisable NAUL du POS ont été déclassées en zone naturelle dans le PLU. De telles dispositions cherchent à afficher la volonté municipale de préserver sur le plan qualitatif l'entrée de ville et de poursuivre les continuités écologiques aux abords des espaces bâtis.

5. Les prescriptions supra-communales

5.1 La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Le plan Local d'Urbanisme de Châteaufort est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

« 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, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; 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 qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville »

- Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable. En effet, le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'une part, suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique dans un principe de revitalisation et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole. Les espaces urbanisés n'impactent pas sur les éléments naturels paysagers les plus notoires, notamment la vallée de la Mérantaise ou le site Natura 2000 Massif de Rambouillet et zones humides proches, et n'affectent pas les terres agricoles. L'ensemble des éléments boisés et des espaces naturels sont classés en zone N, complétés le cas échéant par des EBC.

« 2° 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 ».

- Les principes de mixité urbaine et sociale sont une des orientations majeures du PLU de Châteaufort. Le projet est porteur d'un projet de développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants.

La diversification des fonctions urbaines n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Ainsi, dans les secteurs d'habitat individuel, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune.

De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (zone agricole, zone naturelle), l'implantation d'habitations n'est pas souhaitable.

« 3° 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»

- Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser toute forme d'étalement urbain. Les secteurs urbanisés et urbanisables représentent un peu plus de quatre-vingt hectares (80.5hectares), soit 16.59 % du territoire communal. Il convient de préciser que plus d'un quart (25.4%) des espaces urbains ou urbanisables sont dédiés exclusivement à l'aérodrome de Toussus le Noble.

Exception faite de la zone d'extension des « Jeunes Bois », les secteurs sujets au développement sont majoritairement inscrits en zone urbaine et répondent à une politique de renouvellement

urbain. Les zones urbaines et à urbaniser ne sont pas sujettes aux risques identifiés et ne se localisent pas sur des secteurs à enjeux sur le plan environnemental.

5.2 *Les éléments juridiques de norme supérieure*

5.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion. S'appuyant sur l'ensemble des obligations fixées par les lois et les directives européennes et prenant en compte les programmes publics en cours, le SDAGE, élaboré après une large concertation, a défini les orientations d'une politique novatrice de l'eau. Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre en compte les dispositions du SDAGE (article L 212-1 du Code de l'Environnement).

Le territoire de Châteaufort est situé au niveau du bassin hydrographique de Seine-Normandie. Ce bassin couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17 millions d'habitants, soit 30% de la population française, dont 80 % vivent en zone urbaine. L'agglomération parisienne avec ses près de 10 millions d'habitants forme un tissu urbain quasi continu d'environ 2 000 km². Il en résulte des pressions fortes sur les milieux et sur les régions voisines pour l'alimentation en eau potable, en granulats extraits des principales vallées alluviales, et sur l'aval pour l'évacuation des rejets. Il représente 40% des activités industrielles du pays et 60 000 km² (60% de la superficie) en terres agricoles.

Le SDAGE 2010-2015, approuvé le 29 octobre 2009 préconise les mesures suivantes :

Une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées :

- intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants,
- assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion,
- maîtriser les rejets polluants,
- restaurer la fonctionnalité de la rivière;

Une gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :

- améliorer la qualité générale des eaux (réduction des pollutions urbaines de temps de pluie, réduction des rejets des industries et des collectivités locales)
- réserver et restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource.

La Loi sur l'eau n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques met en avant 2 objectifs principaux :

- Reconquérir la qualité des eaux et d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Le PLU de Châteaufort respecte les enjeux édictés par le SDAGE et le SAGE en termes de :

- protection des zones humides: inscription en zones A ou N des zones humides
- prévention du risque d'inondation : inscription en zone N des terrains concernés
- préservation de la qualité des eaux (réglementation des installations d'assainissement et des rejets)

5.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage des routes départementales 36 et 938.

5.2.3 La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (espaces boisés classés),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone naturelle,
- exception faite de quelques constructions déjà établies, l'intégralité du site classé « vallée de la Mérantaise » est inscrit en zone naturelle (N) et en secteurs naturels (N*, Ng, No)
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11 (notamment les clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

Les éléments bâtis ou naturels remarquables font également l'objet d'une protection au titre de l'article 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

5.2.4 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elle représente pour la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme et classée pour l'essentiel en zone A.

5.2.5 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler dans l'article 3 de chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

5.2.6 La charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

La commune de Châteaufort est membre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dont le périmètre étendu en 2011 regroupe 51 communes (Châteaufort fait parti des 21 communes membres d'origine – décret de janvier 1999).

Le Plan Local d'Urbanisme de Châteaufort a pris en considération les axes structurants édictés par la charte du Parc Naturel Régional :

- gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- un territoire périurbain responsable face au changement climatique
- valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et rurale
- un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole

De la sorte, le PLU préconise évite toute forme de mitage préjudiciable à l'intégrité des espaces naturels en définissant clairement les limites des espaces urbanisés et urbanisables au regard du contexte environnemental et paysager. Le développement attendu se portera avant tout sur les espaces « en creux ». Le PLU, dès le PADD, préconise les modes de déplacements doux comme

alternative aux déplacements automobiles et garantit la mixité des fonctions urbaines (sous réserve de compatibilité). Enfin, le PLU, et plus particulièrement le règlement, s'attache à préserver la qualité architecturale et l'organisation urbaine.

5.2.7 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 et approuvé par décret après avis du conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Les grands objectifs du projet d'aménagement du PLU prennent en compte les orientations du SDRIF de manière transversale.

Le SDRIF comporte des orientations détaillées (troisième partie du document), qui sont en cohérence avec les résolutions structurantes et opposables au tiers du PADD du présent PLU. Si toutes ne concernent pas ou pas au même chef la commune (ex. contextes urbains denses, bassins d'emploi et de vie structurants, Opérations d'Intérêt National ...), ces orientations trouvent une traduction dans le projet d'aménagement du PLU:

Chapitre « Préserver et valoriser » :

Les espaces boisés et les espaces naturels

Le SDRIF prévoit des dispositions réglementaires pour les bois et éléments naturels (chemins, entités paysagères...) remarquables d'Ile-de-France.

A l'échelle de Châteaufort, les espaces boisés classés (EBC) jouent le rôle de préservation de certains espaces boisés. Le zonage en zone N préserve les zones concernées de toutes constructions nouvelles.

Le SDRIF prévoit également des dispositions réglementaires pour la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha

Les massifs forestiers identifiés au SDRIF sont classés sur le plan de zonage en zone naturelle (N) et sont couverts par un espace boisé classé.

La bande de protection des lisières a été reportée sur l'ensemble des massifs boisés de plus de 100 ha ; elle ne s'applique qu'en dehors des sites urbains constitués.

Il est précisé que la notion de site urbain constitué correspond aux zones classées U dans le PLU; toutefois, force est de constater que cette approche n'est qu'indicative et fera l'objet d'une appréciation au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'occupation des sols par l'autorité compétente en fonction de la limite effective de la forêt telle qu'elle est appréciée le jour de la décision.

Information :

Qu'est-ce qu'un massif boisé ou forestier de plus de 100 ha ?

Les massifs boisés ou forestiers de plus de 100 ha constituent des entités forestières naturelles dont la surface est susceptible d'assurer la survie des écosystèmes et les conditions d'un entretien sérieux et durable. Leur valeur est d'autant plus élevée qu'ils se situent dans un milieu urbanisé.

La notion de massif se conçoit comme un ensemble. On ne doit pas tenir compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes...)

En application du code forestier et plus particulièrement des règles relatives au défrichement, la superficie d'un massif boisé ou forestier s'interprète en « rattachant » l'ensemble des éléments boisés qui sont à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres.

Doivent être considérés comme massifs boisés ou forestiers, les ensembles boisés publics ou privés ainsi que les massifs linéaires sous réserve d'une largeur suffisante d'au moins 25 mètres et d'une certaine densité. Ils sont constitués de bois de plus de 20 ans plantés ou spontanés, susceptibles d'exploitation (la coupe rase à blanc ne constitue qu'une récolte, la vie du bois se poursuit ensuite par des rejets, régénération naturelle ou plantation). Ils comprennent également les boisements réalisés en compensation à un défrichement ou ayant fait l'objet d'une subvention de l'Etat. Un massif boisé ou forestier peut être constitué par des sous-ensembles distants d'au plus de 30 mètres.

La détermination du massif boisé ou forestier de plus de 100 ha nécessite donc une analyse, au cas par cas, au niveau départemental, sinon local, sous le contrôle technique des services de l'Etat chargés des forêts.

Qu'est ce qu'une lisière d'un massif boisé ou forestier de plus de 100 hectares ?

La limite d'un espace boisé correspond au « front » boisé, quel que soit son propriétaire public ou privé.

L'espace qui borde cette limite à l'extérieur du bois ou de la forêt dit « lisière » est, soit parsemé de jeunes pousses « pionnières » soit libre et non urbanisé. Si cette zone est protégée de tous piétinements, elle assure une véritable protection de la forêt. En revanche si cette lisière est piétinée ou « transformée », la forêt peut reculer. C'est souvent le cas à l'interface entre une zone boisée et un espace bâti trop proche. Cette lisière constitue une frange « sensible » qui connaît soit un recul de la forêt par l'agression de l'urbanisation ou plus simplement de l'activité humaine, soit une véritable protection quand elle est préservée d'activités non naturelles.

La distance de 50m qui est prescrite correspond à la distance moyenne qu'il est nécessaire de respecter si l'on cherche à protéger le bois ou la forêt.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de Châteaufort, cette bande est ainsi reportée aux documents graphiques (plan de zonage) et le règlement précise les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être admises.

A l'extérieur des limites d'un site urbain constitué, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et des forêts de plus de 100 ha est interdite.

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Les espaces peu construits et / ou de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible ne peuvent pas être considérés comme sites urbains constitués.

En site urbain constitué, dont l'urbanisation existante est à une distance de moins de 50 mètres de la lisière d'un bois ou d'une forêt, est donnée la possibilité à une construction de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification, voire s'étendre ailleurs que vers le bois ou la forêt. Cependant hors des limites actuelles de ce site urbain constitué, il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisés et doivent avoir un caractère de réversibilité.

Peuvent être notamment admis :

- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul
- le camping à la ferme avec un maximum de 5 places.

Les espaces agricoles

Cet objectif découle de l'intérêt évoqué dans le SDRIF pour le cadre de vie. Il s'agit là d'un principe fondateur du document francilien, qui trouve une traduction entière dans le projet d'aménagement de la commune. En effet, la préservation de la qualité de vie d'un tel milieu rural, et les enjeux de sa promotion sont au cœur du projet de PLU.

Le zonage a ainsi pour préoccupation de différencier les affectations possibles pour cadrer l'activité agricole et assurer ainsi son inscription dans le paysage local. Dans le respect strict des prescriptions du SDRIF, les usages autres que ceux liés à l'agriculture sont proscrits dans les secteurs agricoles.

Chapitre « Polariser et équilibrer » :

Le hameau des Pâtis concentre les fonctions urbaines existantes et à venir, aussi le secteur promu au développement prend corps dans cette unité urbaine. Ceci permet de limiter le recours quotidien à la voiture pour la plupart des habitants. Le contact direct avec les zones non bâties à proximité du bourg permet d'envisager un maillage de déplacements doux, mettant à profit le cadre amène de la commune.

Le PLU de Châteaufort tient également compte des objectifs du SDADEY qui, approuvé en 2006, vise à préciser les attentes du SDRIF à l'échelle du département. Sa stratégie est composée des objectifs suivants :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques régionales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement,
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain et stopper le mitage des espaces naturels.



5.2.8 Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France

En décembre 2007 le PDUIF a été mis en révision. Le PDUIF vise entre 2010 et 2020 :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo)
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement des comportements.

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Pour relever ces défis, le PDUIF propose 34 actions ciblées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Châteaufort cherche à corroborer les aspirations du PDUIF, notamment en matière de déplacements doux. Localement, la commune adopte une politique de ses chemins ruraux afin de maintenir le maillage des circulations douces sur son territoire. Néanmoins, la problématique des déplacements doux sur Châteaufort relève désormais des compétences de Versailles Grand Parc qui a mis en place son Schéma Directeur de circulations douces. Ce dernier s'arrête actuellement aux entrées de Châteaufort.

5.2.9 L'opération d'intérêt national (OIN) sur le site de Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines

L'opération d'intérêt national du plateau de Saclay a pour objectif le développement d'un grand cluster scientifique de rayonnement international et des activités économiques et industrielles satellites. La limite de l'OIN sur le territoire de Châteaufort correspond au plateau agricole situé au-delà de la route départementale 36.

Conscient de l'importance de cette opération d'envergure, le Plan Local d'Urbanisme de Châteaufort ne porte aucun projet sur ce secteur à enjeux.

5.2.10 Le Schéma directeur de la Haute Vallée de Chevreuse

Approuvé le 22 octobre 2001, le Schéma Directeur de la Haute Vallée de Chevreuse inscrit dans son périmètre d'application uniquement la partie sud du territoire castelfortain.

Le PLU respecte les principes généraux de ce document de norme supérieure puisque le Projet d'Aménagement et de Développement Durables poursuit les objectifs de développement maîtrisé de l'urbanisation, ainsi que la préservation et la valorisation du patrimoine naturel.

Plus spécifiquement, le PLU s'attache à :

- utiliser les potentialités existantes au sein de l'espace bâti
- poursuivre la densification des secteurs urbains
- préserver les continuités des secteurs boisés, les espaces naturels de qualité, les espaces agricoles en y interdisant toutes nouvelles constructions (exception faite des installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions nécessaires au développement desdits secteurs)

5.3 Les servitudes et les contraintes supra-communales

5.3.1 Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R123-14 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

AC1 : servitudes de protection des monuments historiques :

Châteaufort n'a pas de monument protégé au titre de la loi du 31 décembre 2013 sur les Monuments Historiques. Néanmoins, la Porte de Mérentaise sur la commune de Magny-les-Hameaux appose en partie sur le territoire castelfortain son périmètre de protection.

Ce monument protégé par une servitude qui implique l'avis obligatoire des Architectes des Bâtiments de France pour toute modification apportée à l'édifice et pour toute modification apportée au mode d'utilisation du sol et aux constructions en covisibilité avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour du monument. Cette servitude est annexée au PLU.

AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels :

Une partie du territoire castelfortain a été classé au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Le site classé de la vallée de la Mérentaise s'étend sur la frange sud de Châteaufort et couvre une superficie de 180.6 hectares soit plus de 37% du territoire.

La protection juridique du site consiste à interdire toute destruction ou modification du site. Si des travaux sont envisagés dans le périmètre de protection et qu'ils ne sont pas de nature à détruire ou modifier le site, ils seront soumis à autorisation spéciale des services de l'État.

Une partie de l'espace aggloméré du centre-bourg est incluse dans le site inscrit de la vallée de Chevreuse. Les 37.2 hectares du site inscrit engagent les maîtres d'ouvrages à informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction et un avis conforme.

Le PLU de Châteaufort intègre ces dimensions paysagère et patrimoniale en édictant un zonage et un règlement d'urbanisme compatible avec les objectifs du classement et de l'inscription.

PT1 et PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception / émission contre les perturbations électromagnétiques. Ces servitudes portent sur les flux radioélectriques en provenance ou à destination de l'aérodrome de Toussus-le-Noble.

PT3 : Servitudes relatives aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques :

Le territoire communal est traversé par les liaisons souterraines des Télécommunications du Réseau National et Régional.

- Câble FO F302-F311 PARIS – LE MANS posé en conduite rue de Toussus, place Saint-Christophe, rue des Orfèvres, route de Chevreuse.
- Câble national 404 PARIS – LE MANS abandonné posé en conduite rue de Toussus, place Saint-Christophe, rue des Orfèvres, route de Chevreuse.
- Câble régional 150 rocade de PARIS dérivation de MELUN abandonné route de Versailles (RD938)

Le faisceau hertzien « 15GHz ELANCOURT (TDF) – VILLEJUST (EDF), d'une largeur de 200 mètres et orienté Sud-est / Nord-ouest, impose une altitude maximale inférieure à 190 mètres.

A5 : Servitudes sur les fonds privés pour la pose des canalisations publiques d'eau ou d'assainissement.

Il s'agit d'une convention de servitude d'utilité publique en forêt domaniale de Port Royal en date du 7 janvier 2003, relative à une canalisation.

I4 : servitudes relatives à l'établissement de canalisation électrique :

Deux types de servitudes, d'une part pour les lignes aériennes :

- 225 kV N°1: ELANCOURT – SAINT-AUBIN

- 225 kV N°1: SAINT-AUBIN – VILLEJUST / MONTJAY
- et d'autre part les lignes souterraines :
- 63 kV N°1: MERANTAISE – SAINT-AUBIN
- 63 kV N°1: SAINT-AUBIN – TECHNOCENTRE (2 câbles télécom)

PM1 : servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles :

Le territoire de Châteaufort est couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) relatif aux zones de risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, promulgué par l'arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986, et par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L.562-6 du code de l'environnement délimitant le périmètre des zibes à risques d'inondation de l'Yvette et de ses affluents.

Le règlement du PLU est compatible avec les préconisations de ces deux servitudes, et plus particulièrement sur les règles de constructibilité et sur la gestion des eaux pluviales.

Le plan d'exposition au bruit (P.E.B)

Le territoire communal est concerné par le P.E.B de l'aérodrome de Toussus-le-Noble, approuvé par décret préfectoral le 3/07/1985. En effet, la proximité de l'aérodrome suscite des nuisances sonores. Bien que la réglementation de l'aérodrome précise l'interdiction du trafic entre 20h30 et 04h00 et que la flotte aérienne soit composée d'avions de petit gabarit, le trafic y est dense. Celui est en légère baisse depuis 2006 (520 974 mouvements en 2006, 516 052 en 2007 et 478 516 en 2008) mais pourrait reprendre et s'intensifier avec l'installation du pôle de recherche sur le plateau de Saclay (OIN).

- Le projet de PLU et ses traductions réglementaires et spatiales n'interfèrent d'aucune manière avec ces servitudes. Le plan de zonage est accompagné d'un plan des servitudes où sont reportés ces éléments opposables au tiers.

La zone de protection naturelle, agricole et forestière dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay (ZPNAF).

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, prévoit la création d'une zone de protection naturelle, agricole et forestière dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay. La superficie totale de la ZPNAF est de 4 115 hectares environ, dont 2 469 de terres agricoles. Le décret détermine les parcelles cadastrales classées en totalité ou pour partie, dans la ZPNAF du plateau de Saclay prévue à l'article L.141.5 du code de l'urbanisme. Le PLU de Châteaufort a classé les parcelles concernées en zone agricole (A) pour les espaces de la ZPNAF consacrés à l'activité agricole et les espaces naturels ou forestier de la ZPNAF en zone naturelle (N) et ses sous secteurs (N*, Nb et No).

5.3.2 Les contraintes

Voies bruyantes

En vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (mise en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur), le PLU de Châteaufort identifie les secteurs pour lesquels les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques sont prise en compte dans le règlement et le plan de zonage.

Nom de l'infrastructure	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 36(Limite communale / PR12+0)	2	250 m
RD 938(Limite communale / PR9+207)	3	100 m

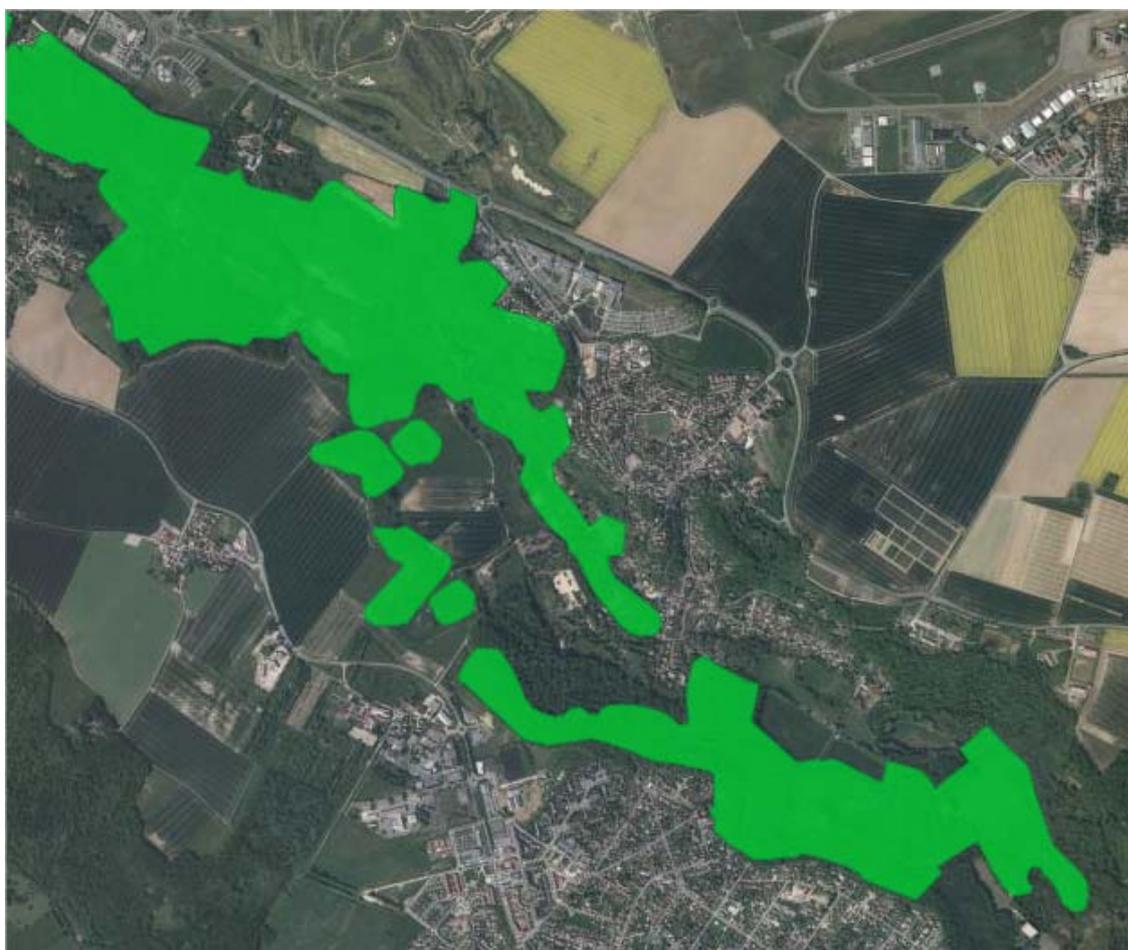
Protection des massifs forestiers de plus de 100ha par le SDRIF

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France en vigueur prévoit, en son chapitre 1 Espaces Boisés, qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite (limites reportées au plan de zonage).

Site NATURA 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » concerne la commune de Châteaufort. Cette ZPS, l'une des neuf que compte la région Île de France et qui ont été proposées au titre de la directive « Oiseaux » a été désigné par un arrêté ministériel du 25 avril 2006. D'une superficie totale de 17 110 hectares (dont plus de 80 sur le territoire de Châteaufort) cette ZPS concerne à 96% le département des Yvelines.

L'ensemble de la ZPS accueille 24 espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE.



NOM Français	STATUT	UNITE	ABONDANCE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT
Butor étoilé	Hivernage	Individus	Présente	Non significative		
Blongios nain	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée
Aigrette garzette	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Grande Aigrette	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Héron pourpré	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Balbuzard pêcheur	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Moyenne	Marginale
Bondrée apivore	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Milan noir	Reproduction	Couples	Présente	Non significative		
Busard des roseaux	Reproduction	Couples	Présente	Non significative		
Busard Saint-Martin	Hivernage	Individus	Présente	Non significative		
Busard cendré	Résidence	Individus	Présente	Non significative		
Marouette onctuee	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Echasse blanche	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Avocette élégante	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Mouette mélanocéphale	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Sterne pierregarin	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Guifette moustac	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Guifette noire	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Engoulevent d'Europe	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Martin-pêcheur d'Europe	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Pic noir	Résidence	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Pic mar	Résidence	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Alouette lulu	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée

Le PLU de Châteaufort par son plan de zonage et son règlement permet le maintien des habitats favorables à ces espèces.

ZNIEFF

La commune est concernée par deux Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) nommées « Vallée de la Mérantaise » et « Vallée de la Mérantaise à Châteaufort ». La première se déploie sur 164 hectares du territoire communal. Compte-tenu de sa superficie, cette ZNIEFF occupe des espaces urbanisés (parties basses de la route de Chevreuse et de la rue d'Ors) classés en zone urbaine. Néanmoins l'essentiel de cette ZNIEFF, au même titre de la ZNIEFF « Vallée de la Mérantaise à Châteaufort », contribue à la Trame Verte de la commune par son classement en zone naturelle (N).

Espaces Naturels Sensibles (CG78) et Réserve Naturelle Régionale du Domaine d'Ors.

Respectivement propriétés du département des Yvelines et de la commune de Châteaufort, ces deux entités participent à la reconnaissance de la qualité environnementale de la commune et sont donc inscrites en zones naturelle (N) ou agricole (A).

6 Les motifs de délimitation des zones et des règles

6.1 Le découpage du territoire en zones

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durables le plan local d'urbanisme, selon le code de l'urbanisme, peut comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

"zones U" : Art. R.123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

"zones AU" : Art. R.123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

"zones A" : Art. R.123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

"zones N" : Art. R.123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

6.2 Les différents zones et secteurs présents

- Les zones urbaines :

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, des vues sur la vallée, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone **Ua** recouvre le village sa structure existante, composée essentiellement de constructions anciennes d'origine rurale dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

La plupart des constructions sont anciennes et présentent une certaine qualité sur le plan architectural. Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais cette zone accueille aussi des commerces et de petites activités compatibles avec le voisinage des habitations.

Les contours de la zone Ua ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation. L'implantation des constructions, la densité résidentielle sont des éléments pris en compte.

Il est néanmoins important de préciser que la zone Ua comprend la ferme de la Grange (secteur Uap) qui doit faire l'objet d'une mutation à terme. A ce titre, et en complément des dispositions réglementaires de la zone Ua, qui restent somme toute très généralistes, une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de définir les grandes dispositions relatives à la restructuration du site.

La zone **Ub** correspond au quartier de la Perruche et aux extensions urbaines les plus récentes. Essentiellement affectées à l'habitat, cette zone présente des densités relativement importantes. L'organisation spatiale et urbaine revêt des caractéristiques fonctionnelles. L'urbanisation de cette zone s'est effectuée suivant des opérations d'ensemble visant à rationaliser l'occupation foncière. De la sorte, l'occupation de cette zone est relativement optimale et offre peu d'espaces « en creux » susceptibles de recevoir de nouvelles opérations.

La zone **Uh** recouvre les secteurs bâtis récents et diffus. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées au milieu de jardin, sur des parcelles d'une taille assez importante.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate de la zone Ua. Elle est en très grande partie bâtie, mais présente encore des opportunités foncières constructives.

Les contours de la zone Uh ont été définis de façon restrictive, comme les contours de la zone Ua, afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et surtout de ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation modérée du bâti.

La zone **Ux** correspond aux zones urbaines dédiées majoritairement aux activités artisanales. Elle regroupe la zone d'activités des Dix Toises et deux constructions esseulées.

La zone **Uy** recouvre l'emprise de l'ancien site de l'entreprise NORTEL. (Parcelle 3 section AA)

La zone **Uz** correspond à l'emprise de l'aérodrome de Toussus-le-Noble.

- **Les zones à urbaniser :**

Les zones 1AU (zone à urbaniser à court terme) et 2AU (zone à urbaniser à long terme) sont l'unique secteur d'extension urbaine dans le PLU de Châteaufort. En contact immédiat avec le quartier de la Perruche, ce secteur prolonge le tissu urbain existant et se déploie sur un espace où les enjeux environnementaux sont moindres (comparativement à la vallée de la Mérantaise).

Le parti d'aménagement attendu de ce secteur est de promouvoir la mixité urbaine et fonctionnelle tout en assurant la mixité sociale. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation œuvre dans ce sens.

- **La zone agricole :**

La zone agricole est classée en zone **A**. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées

et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont ils fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

- **La zone naturelle :**

La zone naturelle est la zone **N**. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (massif forestier, coteaux et vallée,...). Sont admises les activités agricoles dans les espaces non boisés (pâtures,...).

Toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation et des activités économiques qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement. De fait, le zonage a pris en considération ces écarts bâtis par une identification en secteur N* (petits hameaux et écarts) D'autres secteurs viennent compléter la zone naturelle de Châteaufort en raison de leurs vocations spécifiques :

- Nb : pour le golf national de Guyancourt dont l'emprise s'étend sur la commune de Châteaufort
- Ne : pour les équipements publics de plein-air
- Ng : pour le domaine du Gavois
- No : pour le domaine d'Ors

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

L'esprit de conservation de éléments boisés a été intégré dans le PLU.

- **Les emplacements réservés :**

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, plusieurs emplacements réservés ont été établis.

- **Les éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du code de l'urbanisme :**

La protection des entités bâties et naturelles remarquables au titre de l'article 123-1.5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme est mise à profit dans le zonage, et constitue à elle-même une catégorie réglementaire servant le projet d'aménagement.

Cet article du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage, de les mettre en valeur ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

- **Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation**

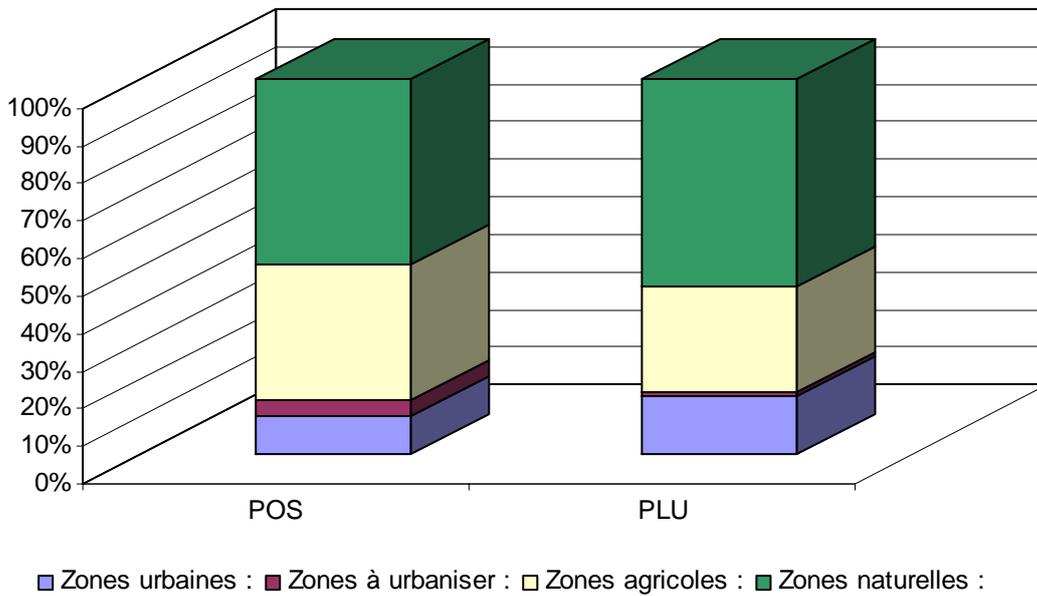
Les secteurs soumis à des orientations d'aménagements et de programmation sont les suivants :

- o la zone 1AU dite des « Jeunes Bois »
- o le secteur Uap de « la ferme de la Grange » (projet privé)

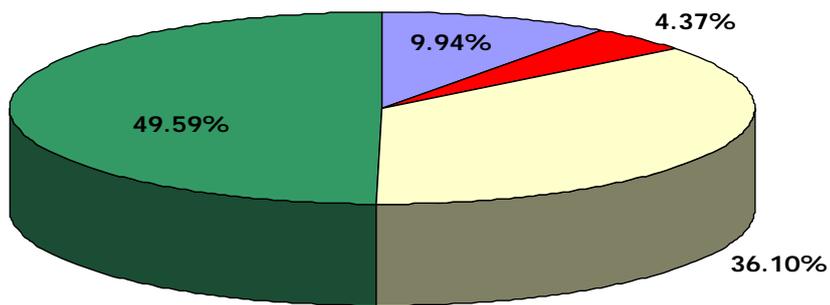
6.3 Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU

POS			PLU		
désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)	désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)
Zones urbaines :			Zones urbaines :		
UA	63 000	6.3	Ua	104 600	10.5
UG	67 000	6.7	Ub	133 900	13.4
UH	327 000	32.7	Uh	181 900	18.2
UI	25 000	2.5	Ux	20 600	2.1
			Uy	117 400	11.7
			Uz	201 200	20.1
TOTAL ZONES URBAINES :	482 000	48.2	TOTAL ZONES URBAINES :	759 600	76.0
Zones naturelles à urbaniser :			Zones à urbaniser :		
NAUI	117 000	11.7	1AU	35 000	3.5
NAUL	38 000	3.8	2AU	10 000	1.0
2NA	57 000	5.7			
TOTAL ZONES NATURELLES :	212 000	21.2	TOTAL ZONES A URBANISER :	45 000	4.5
Zones naturelles agricoles :			Zones agricoles :		
NC	1 751 000	175.1	A	1 352 100	135.2
TOTAL ZONES NATURELLES :	1 751 000	175.1	TOTAL ZONES AGRICOLES :	1 352 100	135.2
Zones naturelles :			Zones naturelles ou non équipées :		
ND	2 405 000	240.5	N	2 123 400	212.3
			N*	42 000	4.2
			Nb	448 500	44.9
			Ne	20 200	2.0
			Ng	39 400	3.9
			No	19 800	2.0
TOTAL ZONES NATURELLES :	2 405 000	240.5	TOTAL ZONES NATURELLES :	2 693 300	269.3
Territoire communal	4 850 000	485	Territoire communal	4 850 000	485

Evolution POS / PLU

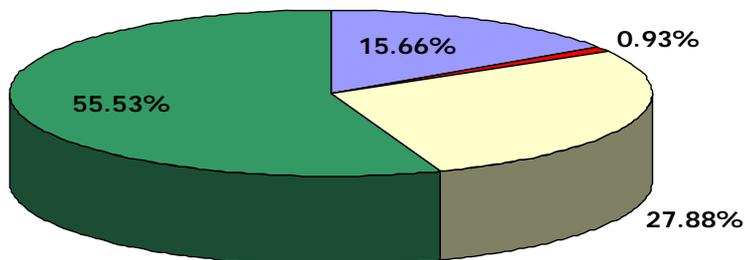


Répartition des zones du POS



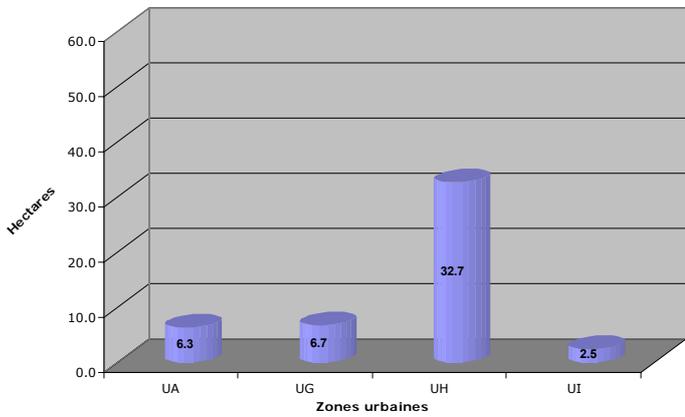
■ Zones urbaines ■ Zones à urbaniser ■ Zones agricoles ■ Zones naturelles

Répartition des zones du PLU

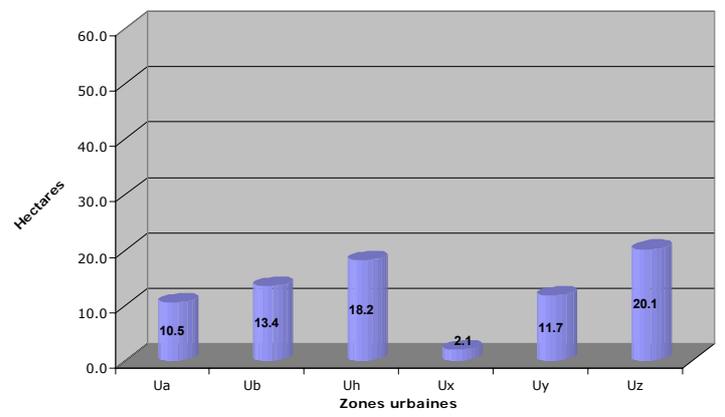


■ Zones urbaines ■ Zones à urbaniser ■ Zones agricoles ■ Zones naturelles

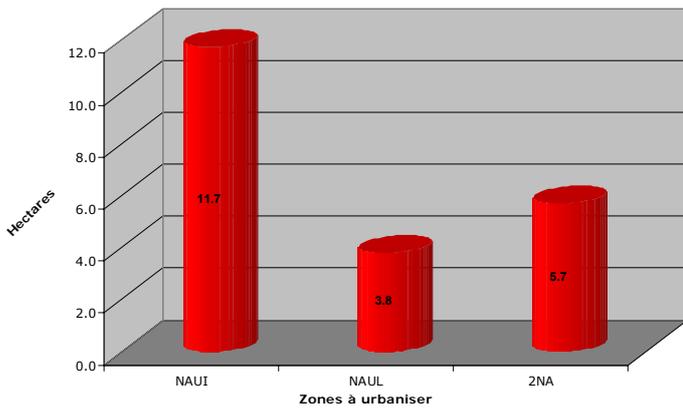
Répartition des zones urbaines du POS



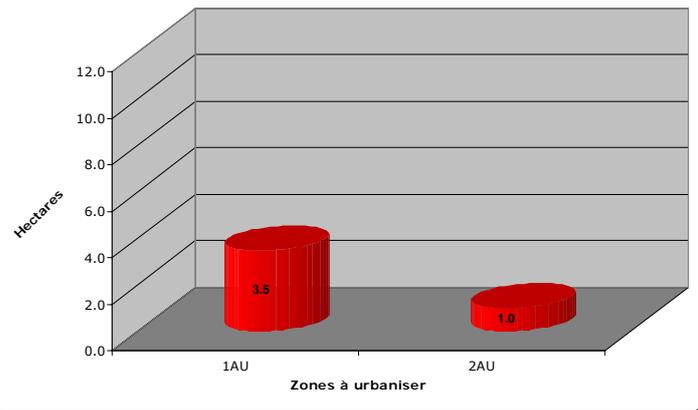
Répartition des zones urbaines du PLU



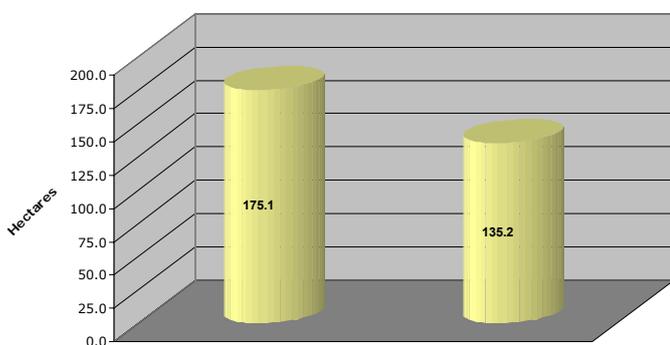
Répartition des zones à urbaniser du POS



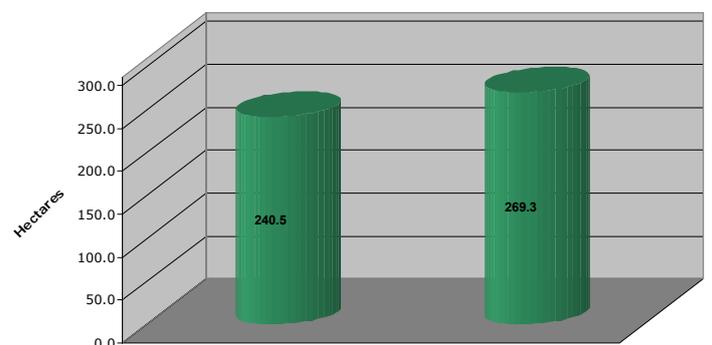
Répartition des zones à urbaniser du PLU

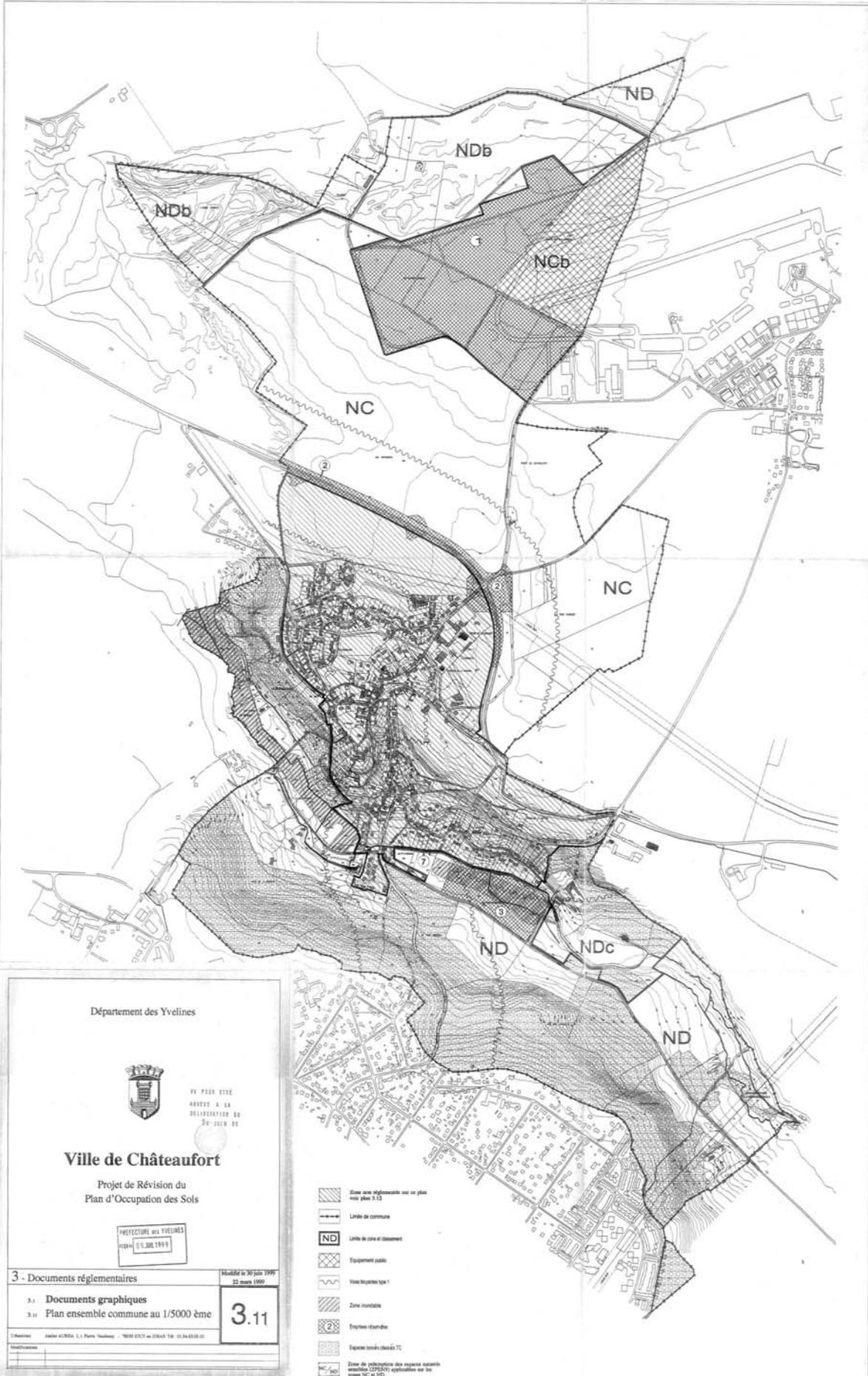


Evolution des zones agricoles POS-PLU



Evolution des zones naturelles POS-PLU





Département des Yvelines



VF PZER 0102
ARRÊTÉ N° 23
DELIBÉRATION N° 08
DU 22/03/99

Ville de Châteaufort

Projet de Révision du
Plan d'Occupation des Soils

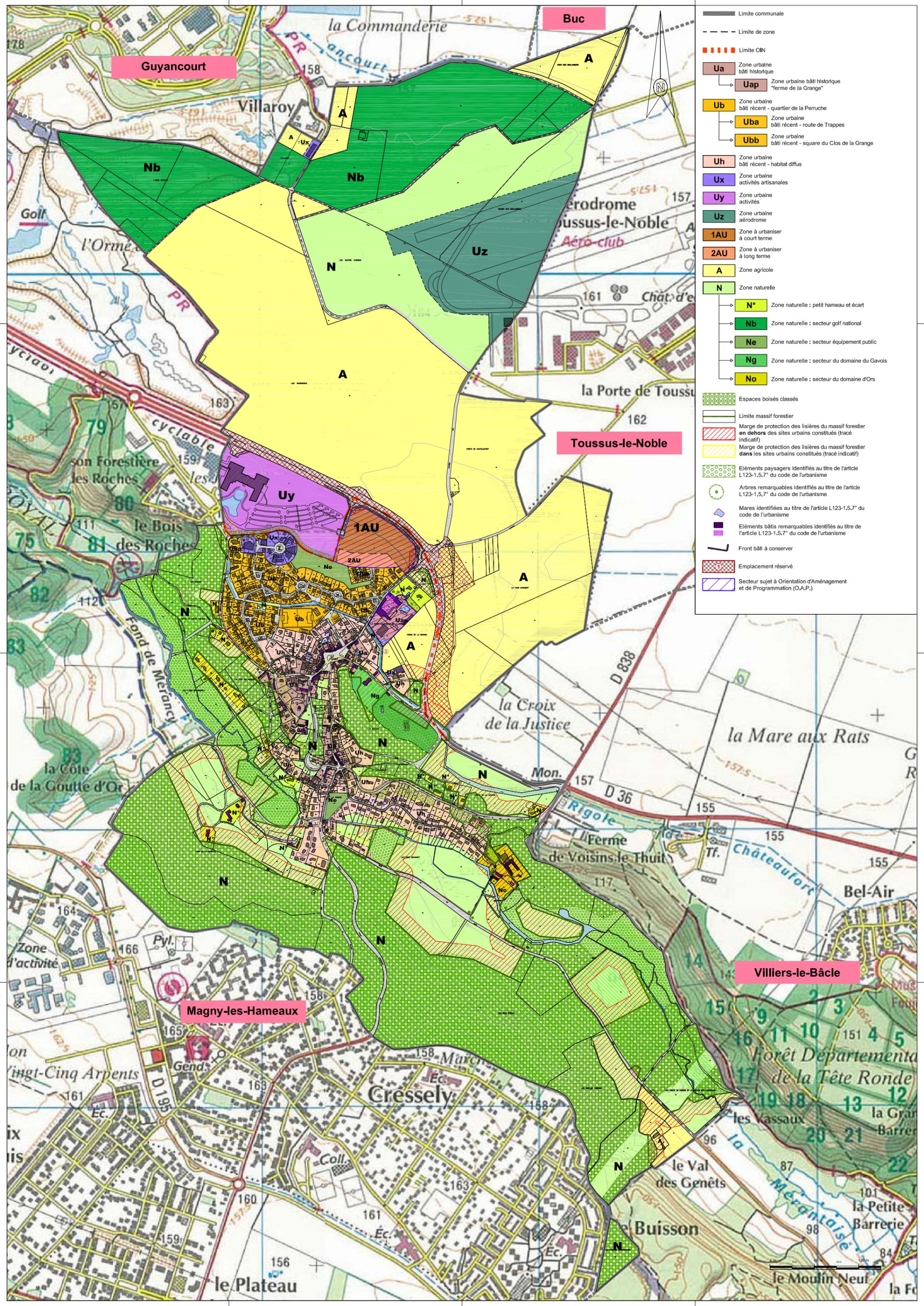
PREFECTURE DES YVELINES
15/06/1999

3 - Documents réglementaires		Mis à jour le 30 juin 1999 23 mars 1999
3.1 Documents graphiques		
3.11 Plan ensemble commune au 1/5000 ème		3.11

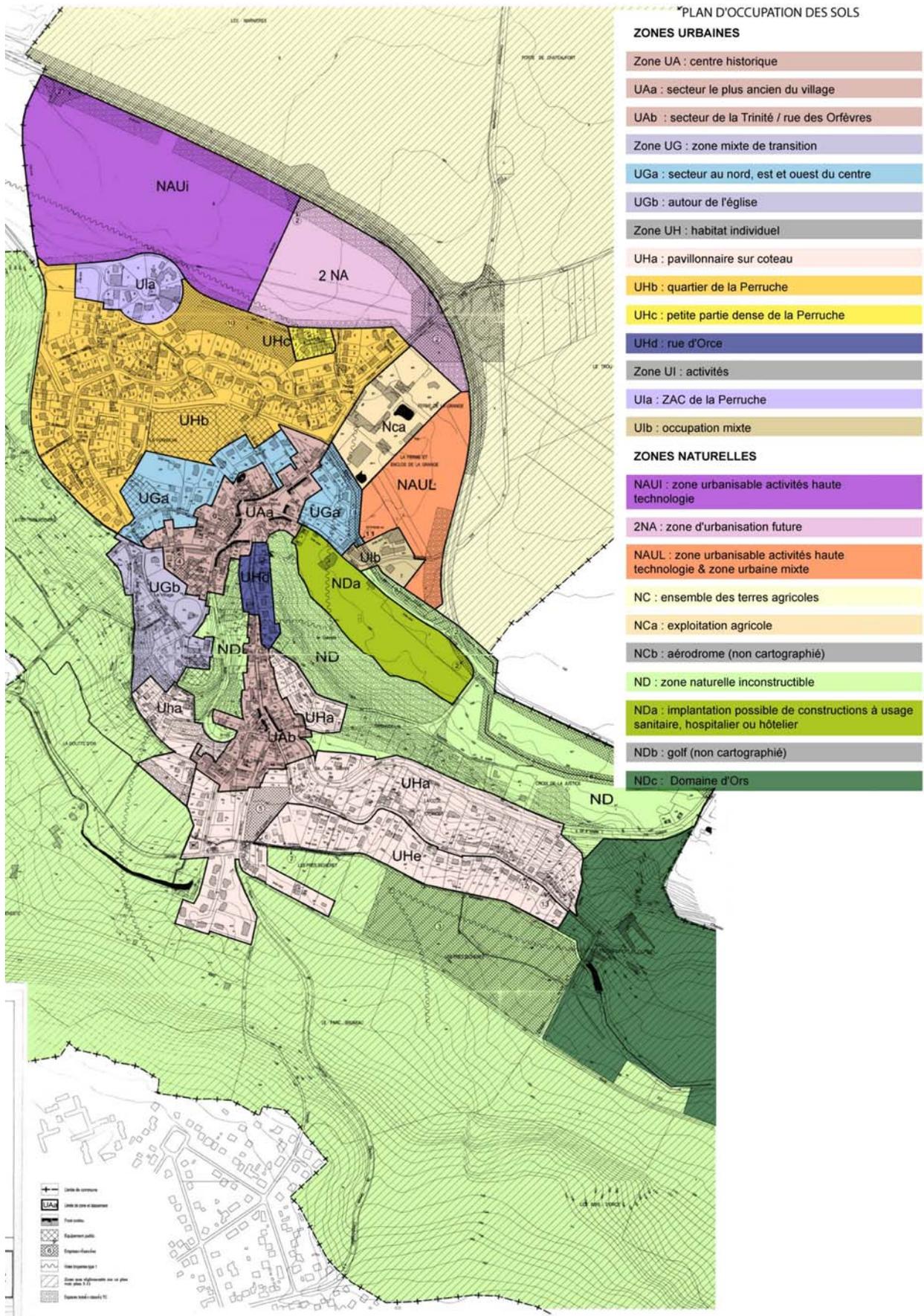
Châteaufort - 35000 - 1,1 Place Voltaire - Tél. 01 30 43 10 00 - Fax 01 30 43 10 01

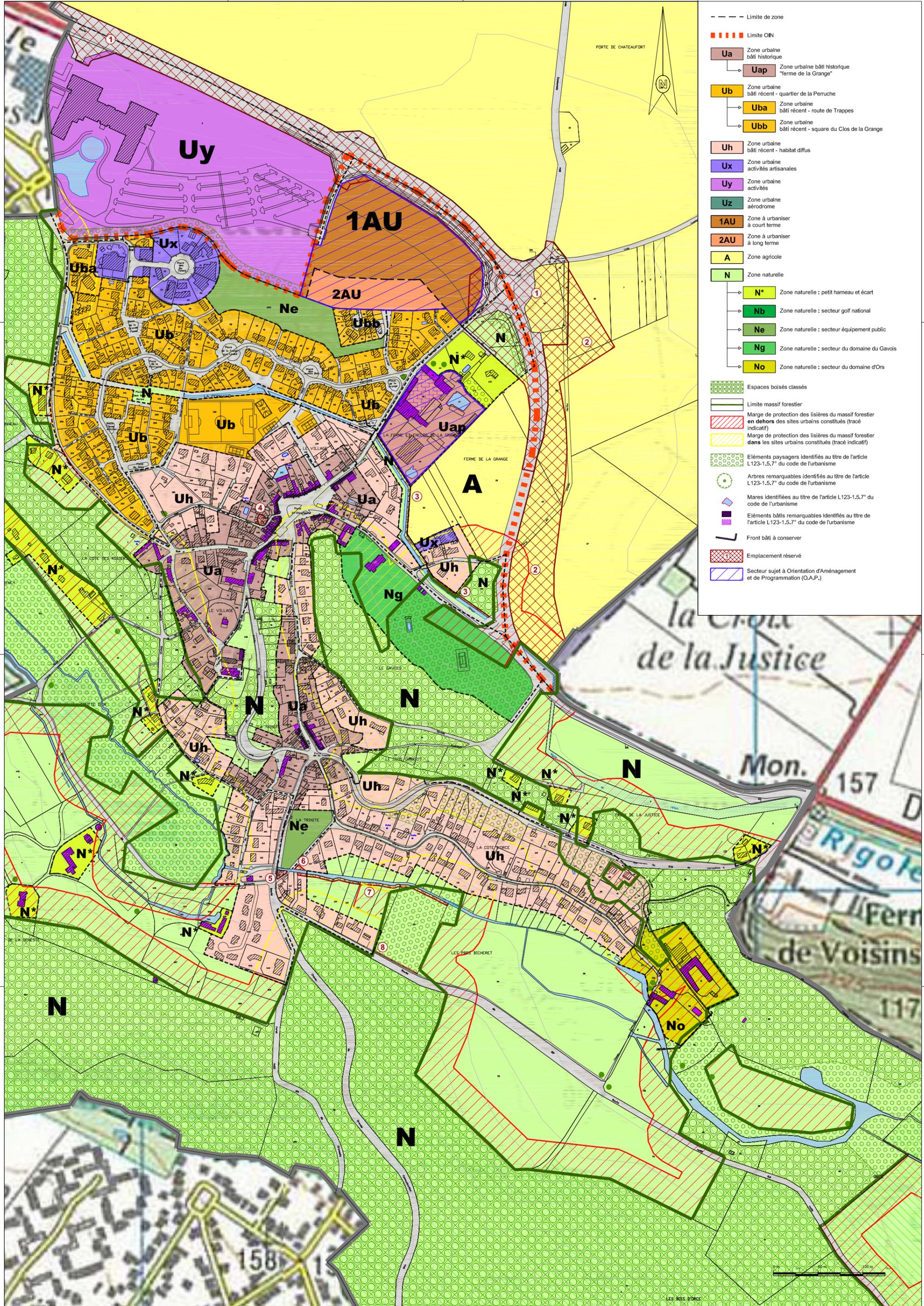
Modifications

-  Zone non réglementée au ce plan voir plan 9.13
-  Limite de commune
-  ND Limite de zone et classement
-  Equipement public
-  Valeur moyenne type 1
-  Zone riverbank
-  Equipement communautaire
-  Equipement localisé (hors TC)
-  Zone de préservation des espaces naturels sensibles (SPENS) réglementée sur les zones NC et ND



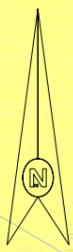
	Limite communale
	Limite de zone
	Limite OIN
	Ua Zone urbaine bâti historique
	Uap Zone urbaine bâti historique "ferme de la Grange"
	Ub Zone urbaine bâti récent - quartier de la Perruche
	Uba Zone urbaine bâti récent - route de Trappes
	Ubb Zone urbaine bâti récent - square du Clos de la Grange
	Uh Zone urbaine bâti récent - habitat diffus
	Ux Zone urbaine activités artisanales
	Uy Zone urbaine activités
	Uz Zone urbaine aérodrome
	1AU Zone à urbaniser à court terme
	2AU Zone à urbaniser à long terme
	A Zone agricole
	N Zone naturelle
	N* Zone naturelle : petit hameau et écart
	Nb Zone naturelle : secteur golf national
	Ne Zone naturelle : secteur équipement public
	Ng Zone naturelle : secteur du domaine du Gavois
	No Zone naturelle : secteur du domaine d'Ors
	Espaces boisés classés
	Limite massif forestier
	Marge de protection des lisières du massif forestier en dehors des sites urbains constitués (tracé indicatif)
	Marge de protection des lisières du massif forestier dans les sites urbains constitués (tracé indicatif)
	Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
	Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
	Mares identifiées au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
	Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
	Front bâti à conserver
	Emplacement réservé
	Secteur sujet à Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)





- Limite de zone
- Limite OIN
- Ua** Zone urbaine bâti historique
 - Uap** Zone urbaine bâti historique "ferme de la Grange"
- Ub** Zone urbaine bâti récent - quartier de la Perruche
 - Uba** Zone urbaine bâti récent - route de Trappes
 - Ubb** Zone urbaine bâti récent - square du Clos de la Grange
- Uh** Zone urbaine bâti récent - habitat diffus
- Ux** Zone urbaine activités artisanales
- Uy** Zone urbaine activités
- Uz** Zone urbaine aéroportuaire
- 1AU** Zone à urbaniser à court terme
- 2AU** Zone à urbaniser à long terme
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle
 - N*** Zone naturelle : petit hameau et écart
 - Nb** Zone naturelle : secteur golf national
 - Ne** Zone naturelle : secteur équipement public
 - Ng** Zone naturelle : secteur du domaine du Gavois
 - No** Zone naturelle : secteur du domaine d'Ors
- Espaces boisés classés
- Limite massif forestier
- Marge de protection des lisières du massif forestier en dehors des sites urbains constitués (tracé indicatif)
- Marge de protection des lisières du massif forestier dans les sites urbains constitués (tracé indicatif)
- Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
- Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
- Mares identifiées au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
- Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
- Front bâti à conserver
- Emplacement réservé
- Secteur sujet à Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

PORTE DE CHATEAUFORT



la Croix de la Justice

Mon. 157

Rigole

de Voisins

117

158

1



6.4 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

ZONE Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ua 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'industrie, - Constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière - Stationnement de caravanes - exhaussements et affouillements de sols qui ne sont pas prévus à l'article 2 	<ul style="list-style-type: none"> - Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
<p>Ua 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux limitées à 150 m² de surface de plancher ; - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure; 	<ul style="list-style-type: none"> - Donner priorité à la mixité d'usage (habitat, petit commerce,...). tout en évitant des nuisances pour le voisinage - Protéger les caractéristiques urbaines existantes et, une vocation mixte tout en évitant une densification excessive
<p>Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
<p>Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.
<p>Ua 5 Caractéristiques des terrains</p>	<p>Article non réglementé</p>	<p>Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle.</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2, 6, 7 et 9</p>
<p>Ua 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>A l'alignement sur front continu existant ou en recul de l'alignement dans certains cas</p>	<p>Pas de raison de fixer de règle de façon uniforme, ne pas systématiser les implantations à l'alignement car il existe une diversité d'implantation des constructions</p>

		Conserver la tradition de rues de village qui garantit une certaine cohérence en termes d'implantation mais de façon parfois aléatoire
Ua 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>- Implantation en limite séparative sur les parties les plus denses et suivant la notion de front bâti continu. En cas de front non continu, un retrait des limites peut être envisagé.</p> <p>- En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues.</p>	<p>Dans le village, et plus spécifiquement sur la partie centrale, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.</p> <p>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.</p>
Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait minimum	- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants
Ua 9 Emprise au sol des constructions	<p>60% maximum pour les constructions courantes. 100% pour les commerces de rez-de-chaussée.</p> <p>En secteur Uap, l'emprise maximale est de 35 %</p>	Cette règle vise à la fois à prendre en compte la densité maximale du village et à donner des possibilités d'extension du bâti existant pour répondre aux besoins des habitants en place. En ce qui concerne l'occupation commerciale, il s'avère nécessaire de ne pas contraindre les possibilités d'aménagement des structures existantes et futures sur les parcelles du centre village.
Ua 10 Hauteur maximale des constructions	<p>8 mètres à l'égout du toit</p> <p>9 m pour le secteur Uap (ferme de la Grange)</p>	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions les plus hautes du village. Cette disposition permet d'optimiser la surface de plancher de constructions du centre village par des surélévations possibles.
Ua 11 Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.

Ua 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement,...	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.
Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace paysager	Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.
Ua 14 Coefficient d'occupation de sols	Le COS est de 1, bonifié pour l'activité commerciale de rez-de-chaussée à 0,20.	L'optimisation de cette partie du village passe par un coefficient d'occupation des sols « urbain ».
Ua 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ua 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	
ZONE Ub	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ub 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'industrie, - Constructions destinées à l'exploitation agricole - Stationnement de caravanes - dépôts à l'air libre - Carrières 	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage de bureaux ; - les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure; 	- Permettre en plus de l'esprit résidentiel, l'installation de petites activités qui animent le village et apportent un service aux habitants.
Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.

<p>Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Réseaux privés en souterrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions - Qualité du cadre de vie
<p>Ub 5 Caractéristiques des terrains</p>	<p>Pas de règles particulières</p>	<p>Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle</p>
<p>Ub 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Implantation dans le prolongement de la construction existante ou en recul de 5 mètres et plus</p>	<p>La possibilité de s'implanter dans le prolongement de la construction existante permet de trouver une plus juste cohérence avec les modes d'implantation très homogènes qui prévalent sur ce quartier.</p>
<p>Ub 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en limite ou en retrait - En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues 	<p>La possibilité donnée d'une implantation en limite séparative permet là-encore une forme d'optimisation du foncier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
<p>Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p>	<p>Règles de retrait minimum</p>	<p>La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.</p>
<p>Ub 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>De 35 à 50% maximum de la surface de la parcelle suivant les secteurs concernés (Ub, Uba, Ubb)</p>	<p>L'emprise maximale autorisée doit être suffisante pour répondre aux besoins des habitants et permettre une optimisation mesurée ne remettant pas en question la physionomie du quartier.</p>
<p>Ub 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>7 à 9 mètres à l'égout pour les constructions principales Existantes sur les secteurs concernés</p>	<p>Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions du secteur</p>
<p>Ub 11 Aspect extérieur</p>	<p>Prescriptions portant sur les murs, les toitures, les annexes, les clôtures.</p>	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions en garantissant un caractère d'homogénéité avec le tissu urbain existant, réalisé suivant un cahier des charges de construction précis.</p>

Ub 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement (dans l'esprit des règles de la zone Ua)	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Pour les logements, 2 places correspondent aux besoins constatés au cours des dernières années.
Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	La surface libre des parcelles doit être traitée en espace vert planté (25% minimum pour la zone Ub, 15% pour les secteurs les plus denses Uba et Ubb).	Conserver l'aspect végétal et paysager qui caractérise actuellement cette zone aux caractéristiques urbaines.
Ub 14 Coefficient d'occupation de sols	Pour les secteurs Ub et Uba le COS est de 0,35, pour le secteur Ubb le COS est de 0,50	Respecter la densité originelle, correspondant à un tissu urbain de type pavillonnaire assorti de petits collectifs dense.
Ub 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ub 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Uh 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> - constructions destinées à l'industrie, - Carrières - Stationnement de caravanes 	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
Uh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux limitées à 150 m² de surface de plancher ; - les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure; 	<ul style="list-style-type: none"> - Donner priorité à la mixité d'usage (habitat, petit commerce,...). tout en évitant des nuisances pour le voisinage - Protéger les caractéristiques urbaines et paysagères existantes, notamment les jardins, une vocation mixte tout en évitant une densification excessive
Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.

<p>Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.
<p>Uh 5 Caractéristiques des terrains</p>	<p>Article non réglementé</p>	<p>Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9</p>
<p>Uh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>en recul à une distance au moins égale à 5 m des voies publiques</p>	<p>Respecter la trame et l'implantation du tissu bâti existant tout en veillant à ne pas construire de façon trop conséquente dans les fonds de parcelles le plus souvent occupés par des espaces de jardins.</p>
<p>Uh 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur une limite ou en retrait - En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues 	<p>Dans cette zone il arrive fréquemment que des constructions soient implantées sur une limite séparative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
<p>Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p>	<p>Règles de retrait minimum</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants
<p>Uh 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>25% maximum</p>	<p>Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure de cette zone et à donner des possibilités aux habitants de répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion d'espaces libres.</p>
<p>Uh 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>5,50 mètres à l'égout du toit</p>	<p>Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions observée. Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.</p>
<p>Uh 11 Aspect extérieur</p>	<p>Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles sont accompagnées de recommandations. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.</p>

Uh 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement au-delà d'une surface de plancher supérieure à 50 m ²	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.
Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	30% des espaces libres des terrains hors voie et stationnement doivent être traités en espace perméable engazonné et planté d'arbres.	Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.
Uh 14 Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	
Uh 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Uh 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	

ZONE Ux	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ux 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'habitation, - Constructions destinées à l'agriculture - Carrières - Stationnement de caravanes 	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;	- Permettre l'installation d'activités qui animent le village et apportent un service aux habitants.
Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs occupants afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau 	<ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)

	<ul style="list-style-type: none"> - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Réseaux privés en souterrain 	- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions
Ux 5 Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle
Ux 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation en recul de 2 mètres et plus	La quasi-totalité des constructions existantes est implantée en recul mais sans excéder 2 m. La règle propose de respecter le principe existant ce qui permet d'optimiser l'implantation du bâti
Ux 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en retrait de 5 m avec les zones d'habitat voisines et de 2,5 m dans les autres cas.	- En cas de retrait, les installations nécessaires aux services publics peuvent se faire avec un retrait inférieur à 2,50m
Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait minimum	La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.
Ux 9 Emprise au sol des constructions	Article non réglementé	L'absence de règles permet une occupation maximale et ainsi une meilleure optimisation du foncier de ces zones d'activités qui restent de petite dimension.
Ux 10 Hauteur maximale des constructions	9 mètres à l'égout pour les constructions principales	Correspond à la hauteur des activités existantes les plus hautes
Ux 11 Aspect extérieur	Dispositions générales portant sur l'implantation et les éléments techniques	Le règlement fixe des principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions sans être trop précis car il n'existe pas d'homogénéité dans les constructions actuellement présentes dans cette zone.
Ux 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction (bureaux et activités)	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.
Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Paysager les espaces libres	Si des espaces libres sont maintenus, ils sont à aménager
Ux 14 Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	

Ux 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles, prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ux 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	
ZONE 1AU	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1AU 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'industrie - Constructions destinées à l'activité agricole - Carrières - Stationnement de caravanes 	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- les constructions sont autorisées à condition qu'elles prennent forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble	- Permettre d'avoir des aménagements coordonnés et structurés
1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs occupants afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Réseaux privés en souterrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions - Qualité du cadre de vie
1AU 5 Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières	
1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement ou à un recul de 3 mètres et plus. Du côté de la RD 36, respecter une distance de 35 mètres comptée à partir de l'axe de la voie	La possibilité de s'implanter à l'alignement ou en recul permet de trouver une plus juste cohérence avec les modes d'implantation qui prévalent en zone Ua et en zone Ub et d'optimiser l'occupation du terrain. Le recul impose de la RD 36 garantit la

		qualification paysagère de l'entre de village
1AU 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite ou en retrait - En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues	La possibilité donnée d'une implantation en limite séparative permet là-encore une forme d'optimisation du foncier. - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Implantation en fonction des règles de sécurité et de salubrité publique	La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.
1AU 9 Emprise au sol des constructions	40% maximum de la surface de la parcelle et	L'emprise maximale autorisée doit être suffisante pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une part significative d'espace libre perméable.
1AU 10 Hauteur maximale des constructions	13 mètres à l'égout pour les constructions principales	Correspond à la hauteur des constructions attendues (hébergement hôtelier, services, logements collectifs,..)
1AU 11 Aspect extérieur	Prescriptions portant sur les murs, les toitures, les annexes, les clôtures.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées
1AU 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement (dans l'esprit des règles de la zone Ua et Ub)	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Pour les logements, 2 places correspondent aux besoins constatés au cours des dernières années.
1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	La surface libre des parcelles doivent être traités en espace vert planté (20% minimum).	Promouvoir l'aspect végétal et paysager sans couper court à une notion d'optimisation du foncier.
1AU 14 Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	
1AU 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.

1AU 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	
ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
A 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont nécessaires à l'activité agricole	Protéger l'agriculture, éviter l'implantation de constructions qui risquent de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole	Répondre aux besoins des agriculteurs tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable à la qualité des paysages et au maintien d'une activité agricole stable.
A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques
A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
A 5 Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières sauf pour les éventuelles constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome	
A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement,	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies. Protéger les habitants contre le bruit.
A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en retrait de 5 m minimum	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.
A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles	
A 9 Emprise au sol des constructions	Pas d'emprise pour les constructions en zone A	Règle inadaptée au parcellaire agricole constitué généralement de très grandes parcelles

A 10 Hauteur maximale des constructions	8 m à l'éégout du toit	Correspond à la hauteur considérée comme nécessaire pour les constructions agricoles sans être excessive par rapport à l'intégration des constructions dans le paysage.
A 11 Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes Principes généraux d'intégration dans le site et l'environnement.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
A 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Principe général ; assurer le stationnement en dehors des voies publiques	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer fin de maintenir une certaine qualité paysagère.
A 14 Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	Pour les constructions agricoles le COS est une technique inadaptée.
A 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
A 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	
ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont visées à l'article 2	Protéger les zones naturelles et le paysage, cela nécessite de limiter au maximum la constructibilité.
N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions nécessaires et liées à l'activité forestière - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif Secteur N* : les extensions mesurées et les annexes de faible emprise.	Répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent l'espace Répondre aux besoins éventuels de personnes qui ont une construction anciennement implantée dans la zone et qui souhaiteraient l'étendre
N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.

N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
N 5 Caractéristiques des terrains	Pas de règle spécifique	Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone naturelle.
N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement,	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.
N 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite séparative ou en retrait de 6 m minimum	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.
N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Non réglementé	
N 9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé	
N 10 Hauteur maximale des constructions	En secteur N*, La hauteur des extensions autorisée est limitée à la hauteur des constructions existantes, soit 5,50 m Sur les autres secteurs No et Ng (Gavois et Ors), les hauteurs autorisées ne peuvent dépasser 9 m.	Les hauteurs proposées permettent de tenir la hauteur des constructions au sein des écarts (N*) et de permettre des extensions suffisantes pour les domaines du Gavois et d'Ors correspondant à la morphologie et au gabarit des constructions existantes.
N 11 Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées
N 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Principe général de réalisation de place de stationnement pour répondre aux besoins créés	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques
N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements classés et afin de maintenir la qualité paysagère de la zone
N 14 Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	Technique inadaptée en zone N
N 15 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
N 16 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles spécifiques	

***CHAPITRE 5 :
LES MESURES
ENVISAGEES POUR
REDUIRE LES
CONSEQUENCES
DOMMAGEABLES DE LA
MISE EN ŒUVRE DU
PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT***

1. Les mesures induites par le règlement

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones, de l'évolution des emplacements réservés (création, modification, maintien, suppression) et des Espaces Boisés Classés (EBC).

1.1 La présentation des zones et de leurs objectifs

Le territoire de Châteaufort est divisé en 4 types de zones : U, AU, A et N, elles mêmes divisées en secteurs en fonctions de caractéristiques territoriales spécifiques.

Type de zone	Zone	Secteur	Vocation
Urbaine	Ua		Centre historique
		Uap	Ferme de la Grange
	Ub		Quartier de la Perruche
		Uba	Rue de Trappes
		Ubb	Square de la Grange
	Uh		Bâti récent et habitat diffus
	Ux		Zone artisanale des Dix Toises
	Uy		Zone d'activités - Ancien site NORTEL
A urbaniser	1AU		Aérodrome de Toussus le Noble
	2AU		Secteur des Jeunes Bois
Agricole	A		Secteur des Jeunes Bois
Naturelle	N		Terrains agricoles
		N*	Site Natura 2000 et site classé
		Nb	Ecartés bâtis en zone naturelle
		Ne	Golf
		Ng	Espaces paysagers à vocation collective
		No	Domaine du Gavois
		Domaine d'Ors	

Ces zones et secteurs peuvent être complétés par les périmètres par d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme), d'éléments naturels identifiés au titre de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme, par les marges de protection du massif forestier, par le périmètre de la zone inondable (plan des servitudes), et par les zones impactées par le bruit (plan de contraintes)

Zone / Secteur	EBC	L123.1.5 °7 (naturels)	Protection massif	Zone inondable
Ua		Oui	Oui	
Uap		Oui		
Ub			Oui	
Uba			Oui	
Ubb				
Uh		Oui	Oui	
Uy		Oui	Oui	
Uz				
1AU				
2AU				
A				
N	Oui	Oui	Oui	Oui
N*			Oui	
Nb				
Ne				
Ng				
No	Oui		Oui	

1.2 Les mesures induites par le plan de zonage

En zones urbaines et à urbaniser

En zone Ua et secteur Uap :

La zone Ua reprend dans l'ensemble les limites de la zone UA du POS mais inscrits en zone naturelle (N) des fonds de jardins (rue des Orfèvres, éperon de Châteaufort). Sujets à densification à travers des projets de renouvellement urbain (opération cœur de village, ferme de la Grange, route de Toussus) cette zone et ce secteur permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. L'évolution est donc **positive**.

En zone Ub et secteurs Uba et Ubb :

Inscrit en zone urbaine au POS (UHb et UHc) le quartier de la Perruche propose désormais un classement en zone naturelle (N) le long de la Rigole de Châteaufort et un secteur à vocation d'équipement public non bâti (secteur Ne). L'évolution est donc **positive**.

En zone Uh

Les secteurs UGb, UHa, UHd et UHe du POS ont été regroupés dans la zone Uh. Leurs limites, en fond de parcelles ont été réduites pour laisser place à la zone naturelle (N). L'aire de jeux de la route de Chevreuse a été déclassée en secteur naturel d'équipements. L'évolution est donc **positive**.

En zone Ux :

La configuration du zonage de la zone artisanale des Dix Toises a été maintenue en l'état. Deux petites zones viennent compléter la zone Ux (au niveau du chemin Herbu, initialement classée en zone urbaine UII et en limite nord du territoire, initialement classée en zone naturelle ND). L'évolution est donc **neutre**.

En zone Uy :

Désormais urbanisé, l'ex site NORTEL l'emprise de la zone NAUi du POS. L'évolution est donc **neutre**.

En zone Uz :

Classé en zone NCb au POS, l'aérodrome de Toussus le Noble est dorénavant inscrit en zone urbaine. Néanmoins au regard de l'instauration de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du plateau de Saclay, les abords immédiats de l'aérodrome sont désormais classés en zone naturelle (N). L'évolution est donc **positive**.

En zone 1AU :

L'emprise de la zone 1AU reprend pour partie l'emprise de la zone 2NA du POS. Néanmoins, la frange est de la zone a été déclassée en zone naturelle (N) sur près de 5500m². De plus, cette zone est vouée à une mixité fonctionnelle affirmée et une optimisation de son occupation. L'évolution est donc **positive**.

En zone 2AU :

Si ce n'est que son emprise, il n'y pas d'évolution entre la zone 2NA du POS et la zone 2AU du PLU. L'évolution est donc **neutre**.

En zones agricoles et naturelles

En zone A :

Le PLU de Châteaufort a restitué à l'activité agricole la zone NAUL du POS située en limite de la ferme de la Grange. Les espaces agricoles contribuent aussi à la biodiversité. L'évolution est donc **positive**.

En zone N :

Les principales évolutions de la zone N repose sur :

- le déclassement de fonds de parcelles jusqu'alors inscrits en zone urbaine au POS.
- le déclassement de l'aérodrome de Toussus le Noble désormais inscrit en zone urbaine au PLU.
- la non reconnaissance des écarts bâtis situés dans les secteurs à enjeux (site classé, site Natura 2000.) et leur classement en secteur N*
- la sectorisation de secteurs spécifiques (domaine d'Ors) présents en zone naturelle ou en zone urbaine (secteur d'équipements publics)

L'évolution est donc **positive**.

1.3 Les évolutions POS / PLU

Le POS était composé de :

- Quatre zones urbaines (UA/UG/UH/UI) elles-mêmes sectorisées en dix secteurs (UAa/UAb/UGa/UGb/UHa/UHb/UHc/UHd/UIa/UIb).
- Trois zones naturelles destinées à être urbanisées : NAUi (zone urbanisable activités haute technologie), NAUL (zone urbanisable activités haute technologie et zone urbaine mixte) et 2NA (zone d'urbanisation future).
- une zone agricole NC comprenant également un secteur lié à l'exploitation agricole de la ferme de la Grange (NCa) et un secteur dédié à l'aérodrome (NCb)
- une zone naturelle inconstructible (ND) et trois secteurs : NDa (domaine du Gavois où l'implantation de constructions spécifiques était possible), NDb (golf) et NDc (domaine d'Ors).

Les zones et secteurs naturels ont été maintenus dans le PLU. Outre les surfaces majorées de la zone naturelle, le PLU a mis en place deux secteurs pour :

- contenir le mitage en zone naturelle : N*
- considérer la place de la nature en « ville », notamment à travers des espaces publics paysagers (Ne)

L'évolution est donc **positive**.

La zone agricole a largement évolué entre le POS et le PLU. L'incidence est **positive** quant au transfert en zone A des terrains jouxtant la ferme de la Grange jusqu'alors classés en zone NAUL. La disparition du secteur Nca au profit du secteur urbain Uap répond à une logique de projet, l'évolution est donc **négative**. L'autre évolution majeure est la reconnaissance du caractère urbain de l'aérodrome de Toussus le Noble. Cette évolution s'est avérée nécessaire au regard de la réalité. L'évolution est donc **neutre**.

Le précédent document d'urbanisme avait déjà largement pris en considération le caractère naturel exceptionnel de Châteaufort. Le PLU poursuit cet engagement.

En matière de zones urbaines et à urbaniser, le PLU a cherché avant tout leur simplification. Si les principes de mixités urbaines et fonctionnelles ont été maintenues (évolution **positive**), le regroupement de secteurs urbains en une seule zone simplifiant leur lecture territoriale.

Le PLU de Châteaufort consacre donc plus de la moitié de son territoire (55.53%) en zone et secteurs naturels.

Les secteurs à enjeux environnementaux (site Natura 2000, ZNIEFF) ou paysagers (site classé) d'importance sont inclus dans la zone naturelle dans sa définition la plus stricte (N). Cette zone couvre à elle seule 212.3 hectares sur les 485 que comptabilise la commune. Ainsi 43.7% du territoire castelfortain bénéficie de dispositions réglementaires visant à le protéger sur le plan environnemental.

1.4 Les mesures induites par le règlement

Les règles du PLU sont analysées essentiellement au regard de leur capacité à favoriser la mixité fonctionnelle des zones, tout en limitant les nuisances et les risques pour les habitants.

D'une façon générale :

Articles 1 et 2

- Occupations et utilisations du sol interdites
- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La mixité fonctionnelle est garantie dans les zones non spécialisées plutôt à vocation résidentielle, d'une part par les dispositifs de protection des locaux commerciaux et artisanaux en zone Ua (zone urbaine historique) et dans une moindre mesure dans les zones Ub et Uh (zones urbaines récentes et zone urbaine d'habitat diffus) et, d'autre part par les dispositifs réglementaires garantissant la mise en œuvre d'une mixité urbaine et sociale (variété des typologies et donc pluralité de l'offre immobilière). De plus, dans ces zones, des conditions d'installation restrictives pour les ICPE garantissent que leur installation, nécessaire à certaines fonctions urbaines (blanchisseries, garages, stations-services...) ne nuisent pas aux riverains. Dans la zone Ua, l'emprise au sol consacrée à d'éventuels entrepôts est encadrée : leur installation, nécessaire au fonctionnement du centre du village, n'empiète pas sur les autres fonctions.

La mixité fonctionnelle propre aux zones urbaines habitées doit permettre de réduire les besoins de déplacements des usagers. Ainsi, la consommation d'énergie nécessaire aux déplacements et les pollutions induites (pollution atmosphérique, bruit) sont réduites.

Dès lors, les dispositions des articles 1 et 2 ont évolué **positivement sur l'environnement**.

A côté des zones essentiellement résidentielles, trois zones sont au contraire monofonctionnelles : Ux (activités industrielles et artisanales) Uy (activités économiques) et Uz (activités aérodrome). Ces zones d'activités permettent l'accueil sur la commune d'activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines, et notamment le logement (activités présentant des nuisances pour les riverains, ...) Dans ces zones, les locaux d'habitations sont interdits.

Article 4

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux pluviales

Cet article limite les rejets au réseau public à 0,7 l/s/ha. Ainsi, la rétention à la parcelle peut être efficace pour des épisodes très intenses, de nature orageuse, et fonctionnera de toute façon pour des événements pluvieux longs.

Les rejets sont limités pour tout type d'opération. Ainsi, cet article privilégie les solutions de gestion « alternatives, durables et intégrées » des eaux pluviales.

Dès lors, les dispositions des articles 4 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Articles 6, 7, 8, 9 et 10

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Emprise au sol des constructions,
- Hauteur maximale des constructions.

Ces règles sont analysées au regard des objectifs de compacité urbaine, de création de cœur d'îlots calme, de création d'espaces végétalisés de qualité et de gestion alternative des eaux pluviales. Elles s'entendent sur la base des questionnements suivants :

Quelle est la capacité du PLU à favoriser la constitution de constructions mitoyennes, protégeant les cœurs d'îlots du bruit de la rue et à permettre la constitution d'un « deuxième rideau » de construction au sein des îlots ?

Peut-il ainsi contribuer aux enjeux d'économie de ressources naturelles (énergie et sols) et de protection des habitants contre le bruit ?

Tout en garantissant une distance suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements, en favorisant l'aménagement d'espaces végétalisés de qualité et en permettant la gestion à la parcelle des eaux pluviales ?

Les règles du PLU autorisent à s'affranchir du respect de l'orientation parcellaire pour implanter les bâtiments, permettant de choisir l'orientation la plus favorable pour optimiser les apports solaires. Cependant il ne faut pas perdre de vue l'influence majeure de la compacité des bâtiments dans leurs performances énergétiques : en effet, des calculs et mesures physiques montrent qu'un ensemble de bâtiments compacts, comprenant nécessairement des façades mal orientées, est globalement plus performant qu'une collection de bâtiments tous parfaitement orientés, mais isolés. Ainsi le paramètre prépondérant est le rapport surface / volume (mesure de la compacité), qui domine la quantité d'apports solaires (conséquence de l'orientation).

Dès lors, les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être conçues de manière à ce que les exigences de sécurité et de salubrité publique soient assurées. Ainsi, l'éclairage et la ventilation naturelle des bâtiments doivent être favorisés, bien que la lumière directe puisse éventuellement, et ce même en été être interceptée par d'autres constructions, tout en permettant des densités relativement importantes et donc une bonne utilisation de la superficie de la propriété.

Article 9 :

Emprise au sol des constructions

Cette règle permet de limiter l'artificialisation de l'ensemble du sol de la propriété ; elle est à mettre en corollaire des règles des articles 13 dont un des objets était de permettre la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Cette définition concerne toutes les zones U et la zone 1AU.

Article 10 :

Hauteur maximale des constructions

Dans l'objectif de la densité urbaine et ses corrélatifs sur la gestion des ressources naturelles, en particulier les sols et la biodiversité, les hauteurs doivent être suffisantes pour construire une ville compacte. Des hauteurs plus élevées, sont autorisées dans le cœur de village (zone Ua) proche des équipements publics.

Systématiquement les hauteurs sont modulées en zones Ub et Uh, en zone A et N.

Article 11

Aspect extérieur des constructions

Tous les matériaux concourant à l'amélioration des performances thermiques des constructions ou issus d'une éco-filière sont autorisés. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes sont autorisés.

Dès lors, les dispositions des articles 11 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article 13

Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Ces articles exposent des dispositions réglementaires selon les zones ; les terrains devant répondre à des obligations différentes en termes d'espaces verts et d'espaces végétalisés.

Conservation d'un % d'espace libre de toute construction, obligation de planter et de paysager les espaces libres de toute occupation, ...

Ainsi, l'ensemble de ces dispositions permettent, outre le maintien et la protection du sol en place, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité et la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse), la constitution d'espaces végétalisés de qualité.

Dès lors, les dispositions des articles 13 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Zone par zone :

- En zone Ua

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement sur les fronts continus. Dans le cas d'absence de front continu, des reculs peuvent être envisagés à plus de 5 mètres de l'alignement, garantissant ainsi un paysage urbain varié. Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur des propriétés, tout en évitant des façades monolithiques.

D'un point de vue paysager, le minimum du recul autorisé est faible, ce qui ne garantit pas la qualité des aménagements végétalisés à réaliser.

Dans ce cas, les dispositions de l'article Ua6 sont **neutres sur l'environnement**.

Article. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en limite séparative sur les terrains de petite et moyenne largeur, ce sur une bande de 9 m comptés à partir de l'alignement. Ainsi cette règle permet souvent dans la partie ancienne du village, l'utilisation de toute la largeur de la propriété et permet la constitution de bâtiments mitoyens, ayant de ce fait une bonne compacité.

Les dispositions de l'article Ua 7 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article. 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol autorisée est importante (60%), en cohérence avec l'objectif de la zone (centralité commerçante du bourg). L'emprise au sol autorisée est plus élevée pour les activités commerciales de rez-de-chaussée. Ainsi, cette règle permet une bonne utilisation du foncier disponible.

Dans une logique d'optimisation du foncier, les dispositions de l'article Ua9 ont évolué **positivement sur l'environnement**

- En zone Ub

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées en prolongement de la construction existante, le plus souvent à l'alignement. Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur des propriétés, tout en respectant le parti d'aménagement retenu lors de la création du quartier.

Les dispositions de l'article Ub6 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel. Ainsi cette règle permet l'utilisation de toute la largeur de la propriété et permet la constitution de bâtiments mitoyens, ayant de ce fait une bonne compacité.

Les dispositions de l'article Ub7 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article. 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol autorisée est de 35% avec des « bonifications » (40 et 50%) dans les secteurs Uba et Ubb les plus denses. Une telle emprise au sol est nécessaire pour permettre la réalisation de constructions résidentielles urbaines compactes. Elle est pensée pour ne pas favoriser un étalement trop conséquent des constructions, une artificialisation inutile des sols et de rendre délicate la gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle). De façon corollaire, les dispositions de l'article 13 (de 15 à 25% du terrain restent en espace libre de toute construction) favorisent la réalisation d'espaces verts permettant d'autres modes de gestion alternative de l'eau (rétention) et le maintien d'une certaine biodiversité urbaine.

Les dispositions de l'article Ub7 ont évolué **positivement sur l'environnement**

- En zone Uh

Article. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions est autorisée en recul de 5 m minimum dans une bande comprise entre 5 et 40 m de l'alignement. Ainsi, l'utilisation d'une grande partie de la profondeur de la propriété est possible. L'éventuel recul de la voie est suffisant, dans le cas général, pour permettre l'aménagement d'une bande végétalisée de qualité.

Au vu du contexte de zone pavillonnaire marquée surtout par de faible hauteur, l'implantation de garage est aussi autorisée à l'alignement, pour permettre ponctuellement des densités supérieures.

Les dispositions de l'article Uh6 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait dans une bande de 25 m de l'alignement. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel.

Ainsi, dans ce tissu pavillonnaire, cette règle permet désormais l'implantation de bâtiments mitoyens, garantissant de ce fait de ce fait une certaine compacité.

Les dispositions de l'article Uh7 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article. 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol autorisée est relativement faible (20%), conjuguée à la réalisation de 35% d'espaces végétalisés (art. 13). L'emprise autorisée va tempérer l'étalement des constructions et une artificialisation inutile des sols. Elle est compatible avec la réalisation d'espaces verts de qualité permettant la gestion alternative de l'eau et le maintien d'une certaine biodiversité urbaine.

Les dispositions de l'article Uh9 ont évolué **positivement sur l'environnement**

- **En zone Ux**

Article. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 m de l'alignement. Ainsi, cette règle permet l'utilisation de toute la profondeur de la parcelle et d'optimiser au mieux le foncier au vu de l'objet de la zone (activité économique)

Les dispositions de l'article Ux6 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport aux limites séparatives et en retrait de 5m par rapport aux zones d'habitat environnantes, interdisant de fait l'utilisation de toute la largeur de la propriété et l'édification de constructions mitoyennes. Cependant, cette règle est nécessaire pour permettre l'édification de bâtiments d'activité fonctionnels.

Les dispositions de l'article Ux6 sont **neutres sur l'environnement**.

- **En zone 1AU**

Article. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions est autorisée de l'alignement jusqu'à un recul de 8m Le recul maximum (8 m) peut permettre des aménagements paysagers mais de façon ponctuel.

Les dispositions de l'article 1AU 6 sont **neutres sur l'environnement** pour la compacité des constructions.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées sur une au moins des limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel.

Cette règle permet l'implantation de bâtiments mitoyens, garantissant de ce fait de ce fait une certaine compacité.

Les dispositions de l'article 1AU 7 ont évolué **positivement sur l'environnement**

Article. 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol autorisée est importante (40%). Un risque d'étalement des bâtiments existe peu dans ce secteur d'extension affirmée. Une artificialisation importante des sols et la construction de bâtiments peu compacts sont limitées, d'autant plus que les hauteurs sont autorisées jusqu'à 10 m à l'égout du toit.

Les dispositions de l'article 1AU 9 ont évolué **positivement sur l'environnement**

- **En zone N**

Article. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement de 5 m et à une distance des limites séparatives minimale de 5 m.

De façon globale, ces règles correspondent de fait au « gel » de la construction dans cette zone, dont l'objet est de protéger l'environnement.

Les dispositions de l'article 1AU 9 ont évolué **positivement sur l'environnement**

2. Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés

Emplacements réservés

Le PLU de Châteaufort désigne des emplacements réservés pour permettre la réalisation de projets de la commune et du Département:

- Création de voies nouvelles ou prolongement de voies existantes ;
- Elargissement de voies existantes
- Création d'espaces verts (ou de mails),
- Implantation d'équipements publics

La création ou l'amélioration de voies permettent de compléter le maillage des rues, Ainsi, du fait d'une meilleure perméabilité des ilots, les déplacements modes doux seront favorisés, participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits.

Espaces Boisés Classés

La localisation des Espace Boisés Classés (EBC) et des Espaces Paysagers Protégés a fait l'objet d'un travail fin au cours de l'élaboration du PLU et répond globalement aux enjeux environnementaux. En effet, la révision du POS en PLU a été l'occasion de :

- travailler finement sur la géométrie des EBC (surfacique, linéaire ou ponctuel) ;
- choisir d'autres outils offerts par le PLU pour protéger plus efficacement le patrimoine culturel, historique, ou écologique : classement des éléments paysagers remarquables (art. L123-1 7° du code de l'urbanisme).

Ainsi ont été transformés en espaces paysagers remarquables tous les espaces pour lesquels, au vu de la végétation présente et de leur usage, le mode de gestion impose par le classement en EBC n'était pas adapté.

Les seuls EBC conservés ont été les véritables boisements d'une certaine envergure de la commune.

De nouveaux espaces boisés ont *a contrario* été classés en raison de leurs caractéristiques et de leur envergure, leur permettant de pouvoir jouer pleinement leur rôle en matière de biodiversité.

Certains jardins ou espaces verts de proximité ne bénéficiant d'aucune protection on fait l'objet d'un classement en espaces paysagers à protéger (art. L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

3. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple: taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

	Variable	Indicateurs	Sources
Biodiversité commune et ordinaire	Valeur absolue	Nombre d'individus des espèces d'intérêt communautaire concernées par la ZPS	Suivi des effectifs (à définir)
Biodiversité propre à la ZPS	Evolution du paysage	Surfaces	Mise en place d'un suivi photographique
Economie de la ressource foncière	Densité des constructions en zones U et AU	Nombre de PC accordés	Mairie
Economie de la ressource en eau	Consommation de la ressource	Volume d'eau distribué / Ratio par habitant	Versailles Grand Parc
Alternatives énergétiques	Energie renouvelable	PC	Mairie
Risques naturels	Constructions vulnérables	Cadastre	Mairie
Pollution atmosphérique	Indices d'exposition	Variables	AIRPARIF
Pollution sonore	Décibels	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Général DGAC

***CHAPITRE 6 :
LE RESUME
NON TECHNIQUE***

Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale accompagne le PLU, en évaluant ex-ante les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution. L'évaluation environnementale du PLU de Châteaufort, intègre dans son rapport de présentation l'état initial de l'environnement pour appréhender sous différents aspects le territoire et intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans les différents documents composant le PLU.

L'évaluation environnementale a été établie pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable le site Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches. Elle porte sur les enjeux de ce site, mais aussi sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble de la commune.

Tableau de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et évaluation des enjeux et des objectifs

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Contexte supra-communal	La frange nord du territoire est impactée par une Opération d'Intérêt National	Conformité du PLU relative aux enjeux internationaux, nationaux, régionaux et départementaux	Respecter les limites de l'OIN en évitant toute forme de développement communal sur les terrains concernés
	A l'échelle régionale, le SDRIF planifie le développement de l'Ile de France		Assurer un développement modéré
	La commune adhère au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse		Préserver le cadre de vie paysager, rural et agricole de la commune
	Châteaufort est concerné par le SDAGE Seine et cours d'eau côtiers normands et par le SAGE "Orge et Yvette"		Prendre en compte à l'échelle locale, les orientations du SDAGE et les objectifs du SAGE
	A l'échelle départementale, le SDADEY planifie le développement de l'Ile de France		Répondre aux objectifs fixés par le PNR
Démographie	Une décroissance démographique depuis 1999	Développement de l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique	Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement Fixer les objectifs en matière de construction et de réhabilitation
	La taille moyenne des ménages diminue (2,8 pers/ménage)	Adaptation de l'offre de logements aux phénomènes de décohabitation et de desserrement des familles	Evaluer la taille des logements à celui des familles
	La population de la commune, relativement jeune, a amorcé son vieillissement	Maintien d'une population hétéroclite	Identifier les besoins liés aux vieillissements Permettre aux jeunes décohabitants de se loger dans la commune Attirer les jeunes ménages

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Habitat	Un rythme de construction assez faible (environ 3 logements par an) au regard de la position de la commune	Dynamisme de la construction de logements tout en assurant un développement modéré	Planifier le développement à court, moyen et long termes
	Un parc immobilier monotypé (85% de maisons individuelles)	Diversification de la typologie des logements tout en conservant une cohérence urbaine	Réfléchir à de nouvelles typologies de bâti et formes urbaines à l'échelle de l'ilot
	Un statut d'occupation marqué par la propriété (84.8% des Castelfortains sont propriétaires)	Assurance d'une mixité sociale en proposant une offre locative à caractère social ou autre...	Quantifier le nombre de logements à caractère social à construire
Population active et mobilité	Plus de 7 personnes sur 10 utilisent leur voiture pour se rendre au travail	Développement des modes de déplacement collectif pour les trajets domicile-travail	Identifier les flux des déplacements domicile-travail
			Encourager le covoiturage
			Asseoir les conditions nécessaires pour le développement de l'offre de transports en commun
Eau	Le réseau hydrographique est constitué par la rivière la Mérantaise, la rigole de Châteaufort, mais aussi par les mares et les zones humides	Fragilisation des éléments constitutifs de la Trame Bleue au regard de la pression urbaine	Assurer la protection du réseau hydrographiques et des zones humides
Grands paysages	Le paysage de Châteaufort est segmenté en trois unités clairement délimitée (vallée, espace urbanisé, plateau agricole)	Protection et préservation les espaces naturels et agricoles	Identifier les boisements devant être protégés
			Créer la Trame Verte et Bleue à une échelle globale
			Préserver et créer des continuités écologiques
			Préserver les vues et les perspectives visuelles sur le grand paysage
			Limiter toute forme de fragmentation et d'enclavement des espaces cultivés
			Organiser et optimiser le développement urbain au sein des espaces agglomérés et/ou dans la continuité de ces espaces

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Environnement	Le territoire communal dispose d'un potentiel environnemental de très haute qualité largement reconnu (site classé, Natura 2000, ZNIEFF, Réserve naturelle, PNR...)	Articulation entre développement modéré et préservation de l'environnement	Organiser et optimiser le développement urbain sans porter préjudice à cette qualité environnementale
			Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)
			Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)
			Préserver la biodiversité et les espaces naturels, les corridors écologiques et les boisements, notamment dans la vallée la Mérantaise
Mode d'occupation des sols	L'évolution de l'occupation des sols entre 1994 et 2003 s'est faite au détriment des espaces ruraux (diminution de 7.7 hectares de ces espaces). Plus précisément, entre 2002 et 2013, 17 600m ² d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés pour satisfaire le développement communal	Consommation d'espaces agricoles	Prévoir et organiser le développement communal à l'horizon de 2020 et identifier les secteurs potentiellement urbanisables
Espaces bâtis	Les espaces bâtis sont clairement délimités par la RD36 et par la vallée de la Mérantaise. Seuls quelques écarts mitent le paysage.	Etalement urbain	Mener une réflexion sur les espaces bâtis à urbaniser et ceux à préserver d'un développement en dehors des limites du tissu bâti
Typologie du bâti	Le village présente un bâti ancien de qualité	Mettre en valeur l'architecture du bâti ancien	Promouvoir les qualités architecturales du bâti ancien
			Assurer une cohérence urbaine entre le bâti ancien et les futures constructions

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Patrimoine bâti	La dimension patrimoniale de la commune est symbolisée par des constructions d'envergure (domaine du Gavois, domaine d'Ors, église, ferme de la grange) et complété par un petit patrimoine (maisons du XIXe...)	Conservation et mise en valeur du patrimoine	Identifier et inventorier le patrimoine bâti et le petit patrimoine
	Au-delà du patrimoine vernaculaire omniprésent, la reconnaissance patrimoniale de Châteaufort se singularise par le site inscrit de la vallée de Chevreuse	Protection et mise en valeur du bâti et des espaces alentours	Mener une réflexion sur leur mise en valeur
Economie locale	Un appareil économique défini autour d'une offre commerciale de proximité, d'un pôle de recherche et d'activités artisanales et industrielles	Maintien du tissu économique local	Identifier les besoins des entreprises
	Une vocation agricole encore omniprésente malgré une pression urbaine constante	Maintien de l'activité agricole	<p>Limiter la consommation d'espaces agricoles</p> <p>Garantir le bon fonctionnement de l'activité équestre</p>
Equipements	La commune a su se doter d'une offre variée d'équipements	Adaptation de l'offre en équipements	Evaluer les besoins liés au vieillissement et à l'accueil d'une nouvelle population
Infrastructures	La commune est traversée par des axes d'importance (R36 et RD938)	Sécurité routières et piétonnes	Profiter de la situation géographique et de la bonne desserte pour attirer de nouveaux habitants
	L'organisation de la trame viaire relève des points sensibles en matière de sécurité routière		Evaluer le trafic et les circulations au niveau de points stratégiques (carrefours), afin de réduire les vitesses des automobilistes
Transports en commun	La commune est desservie par plusieurs lignes de bus	Valorisation des déplacements domicile-travail par les transports en commun	Identifier les déplacements vers les pôles économiques et les gares afin de répondre aux besoins de la population active

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Circulations douces	Un maillage de sentes et de chemins piétons parcourt le territoire	Possibilités de développement des circulations alter modales	Maintenir et développer le réseau de circulations douces notamment en direction des équipements
Risques et nuisances	Le territoire est sujet à un risque inondation (rivière la Mérantaise)	Prise en compte du risque inondation ainsi que sa vulnérabilité (les effets)	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Proscrire les constructions dans les zones inondables</p>
	Certaines constructions ont été bâties sur les coteaux	Erosion et mise en péril de la qualité paysagère des coteaux	Limiter toute forme d'urbanisation sur les coteaux
	Les RD 36 et 938 sont considérées comme des voies bruyantes	Pérennité du cadre de vie des habitants	Prendre en compte les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques pour les constructions impactées par le bruit

Evaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD répond aux exigences environnementale et plus particulièrement en matière de :

- Biodiversité dans l'appréhension d'une trame verte et bleue à l'échelle communale,
- Economie de la ressource foncière et plus particulièrement sur les espaces naturels et agricoles,
- Economie d'énergie par l'objectif de densification des zones urbanisées,
- Prise en compte des risques (inondation) et des pollutions (sonores).

Evaluation du plan de zonage

Le plan de zonage reprend les objectifs définis par le PADD en délimitant clairement les limites des espaces urbains et urbanisables dont la mixité des usages (variables selon les zones) assure la préservation de l'environnement et du cadre de vie des Castelfortains.

L'essentiel du plateau agricole (exception faite de l'aérodrome de Toussus le Noble et du golf national de Guyancourt) est inscrit en zone agricole (A), alors que la vallée de la Mérantaise est protégée par un classement strict en zone naturelle (N). La reconnaissance de la qualité environnementale de la vallée est largement complétée par des périmètres d'Espaces Boisés Classés constituant un continuum écologique d'exception.

La prise en compte de l'environnement est enrichie par le maintien ou la création de secteurs naturels spécifiques (domaine d'ors, domaine du Gavois,...), pour partie aménagés ou bâtis. Ces mêmes secteurs ont pour vocation première de compléter la vocation naturelle au sein d'un tissu urbain soumis à une pression foncière croissante.

Enfin, des éléments naturels, jugés de qualité, ont été identifiés au titre de l'article L123.1.5 °7 du code de l'urbanisme (mares, fonds de jardins...).

Globalement, la délimitation et la répartition des différentes zones n'entraînent pas d'incidences négatives.

Evaluation du règlement

Le règlement précise les mesures envisagées par le PADD. Ainsi, en fonction des zones urbaines ou à urbaniser, le règlement prévoit une optimisation du tissu urbain déjà constitué.

Cette disposition varie néanmoins en fonction des zones. L'idée force est de préserver les secteurs à enjeux (environnementaux) du territoire. Ainsi, le degré de densification est moindre sur les zones en contacts immédiats avec la vallée de la Mérantaise ou les coteaux. Inversement, les

secteurs propices au développement urbain, situés au nord du village, présentent des principes de densification plus importants.

Les implantations des constructions se veulent soucieuses de la consommation de la ressource foncière.

Le règlement reprend de manière précise les orientations du PADD. Il s'attache à proposer :

Une capacité de densification des secteurs centraux (zone Ua) suivant les dispositions suivantes :

- des emprises au sol (art. 9) parfois élevées de 60 jusqu'à 100% (bonification pour les activités commerciales de rez-de-chaussée). Les seuls secteurs présentant une incidence sont les zones d'activités, qui sont cependant de superficie limitée et qui sont compensés par des espaces végétalisés à proximité importants,
- une gestion alternative des eaux pluviales,
- des implantations de construction (art. 6 et 7) permettant une gestion optimale du foncier, en cohérence avec les enjeux environnementaux,
- des dispositions tendant à la création d'espaces libres et paysagers dans les secteurs les moins centraux, favorisant la végétalisation et la gestion des eaux pluviales.

Evaluation du site Natura 2000

Le site Natura 2000 est inscrit au plan de zonage dans sa globalité en zone naturelle (N). L'objectif est de protéger les habitats des espèces d'intérêt communautaire concernées. Les deux secteurs concernés sont préservés par le PLU par un classement exclusif en zone naturelle et aucune incidence liée au plan n'est à prévoir.