ANNEXE 5

Avis des Personnes publiques associées

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES YVELINES

Versailles, le 24/10/2013

PROJET DE PLU DE CHATEAUFORT

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par délibération du 3 juillet 2013 parvenue en sous-préfecture le 24 juillet 2013, le conseil municipal de Châteaufort a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.121-12 du code de l'urbanisme, ce projet m'a été transmis pour avis en ma qualité d'autorité environnementale.

Le dossier d'enquête publique comprendra en annexe le présent avis, et les différentes observations devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

Résumé de l'avis

L'élaboration du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaufort a nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale stratégique du fait des impacts éventuels que les travaux, ouvrages ou aménagements autorisés par ce document d'urbanisme pourraient avoir sur le site Natura 2000 n° FR1112011 dit « Massif de Rambouillet et zones humides proches » présent sur le territoire communal.

Après examen, le rapport de présentation dudit projet répond globalement aux exigences de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme auquel doivent se référer les PLU soumis à évaluation environnementale. Les enjeux environnementaux prégnants du territoire communal ont été identifiés par le projet de PLU.

La qualité du rapport est à souligner, notamment sur les aspects relatifs au retour d'expérience de l'ancien document d'urbanisme.

Le PLU intègre de manière satisfaisante dans son projet d'aménagement et de développement durable les enjeux environnementaux notamment la préservation des espaces naturels et la maîtrise de la consommation des espaces agricoles. Toutefois, une clarification des règles entre espaces boisés classés et zones humides est à réaliser. Il serait souhaitable que ces deux secteurs ne se superposent pas sur un même périmètre.

Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Les dispositions nationales, adoptées pour transposer cette directive dans le droit français, prévoient notamment qu'une évaluation environnementale stratégique soit conduite lors de l'élaboration de certains plans locaux d'urbanisme (PLU) qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de manière significative un site du réseau européen Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, qu'il soit ou non couvert par un schéma de cohérence territoriale évalué (articles L.121-11 à 15 et R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme et circulaire du ministère en charge de l'environnement du 6 mars 2006).

Cas spécifique du projet de PLU de Châteaufort

Le projet de PLU de Châteaufort est soumis à évaluation environnementale stratégique, car il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter le site Natura 2000 n°FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », classé comme zone de protection spéciale du fait de la présence d'oiseaux inscrits à l'annexe 1 de la directive « oiseaux ».

Compte tenu de la présence d'une partie du site sur le territoire communal, il y a lieu de tenir compte :

- de la pression et du dérangement (lié au bruit et à la fréquentation) existants actuellement sur le site Natura 2000 et sur les espèces d'oiseaux qui ont motivé son classement ;
- du projet de règlement dans le site Natura 2000 et à proximité immédiate ;
- des zones connexes au site Natura 2000.

Ces points seront repris dans les parties 2 et 3 du présent avis.

Avis de l'autorité environnementale

Le présent avis, rendu en application de l'article L.121-12 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU arrêté par la commune de Châteaufort le 3 juillet 2013. Il est émis de façon séparé de l'avis de l'État prévu à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.121-15[1] du code de l'urbanisme, il procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

1 Issu du décret n°2005-608 du 27 mai 2005 dans le cas de la présente procédure d'élaboration de PLU.

ANALYSE DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Conformité du rapport de présentation

Pour les projets de PLU soumis à évaluation environnementale stratégique, le contenu du rapport de présentation doit être conforme à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° 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 ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Après examen, le rapport de présentation du projet de PLU est complet.

Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport

Articulations avec les autres planifications soumises ou non à évaluation environnementale

Étudier l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications, soumises ou non à évaluation environnementale, sert à expliquer la cohérence des différentes politiques sur le territoire du PLU. Par rapport au public, cela revient à replacer le PLU dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

Le rapport de présentation évoque dans le rapport de présentation (p26 à 38 et 171 à 180) :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie de 2009 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Orge Yvette » ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 1994 ;
- le plan de déplacement urbain d'Île-de-France de 2000 ;
- la charte du parc naturel de la haute vallée de Chevreuse de 2011 ;
- l'opération d'intérêt national de Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint Quentin en Yvelines.

Un certain nombre de lois instaurant des principes de protection de l'environnement (contre le bruit, pour le paysage, agricole...) est également mentionné.

L'autorité environnementale recommande de regrouper en un seul paragraphe la présentation et l'analyse de la compatibilité du plan local d'uranisme aux documents supérieurs.

L'analyse de la compatibilité du PLU au SDAGE et au SAGE mériterait de porter sur leurs dispositions en plus de leurs objectifs.

Le rapport de présentation aurait pu mentionner le projet de schéma régional de cohérence écologique et analyser sa prise en compte au travers de la trame verte et bleue définie dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Une analyse avec le projet de SDRIF 2013 aurait pu être menée afin d'éclairer le citoyen sur les futurs enjeux métropolitains et l'articulation avec le PLU communal.

Etat initial de l'environnement

L'aire sur laquelle porte l'évaluation est le territoire communal et le site Natura 2000 n°FR1112011 dit « Massif de Rambouillet et zones humides proches », cette définition est adaptée aux enjeux environnementaux et au type de plan considéré.

L'état initial de l'environnement évoque les thématiques intéressantes pour l'évaluation environnementale. Sur le territoire de Châteaufort, les enjeux liés à la biodiversité, aux paysages et au bruit apparaissent comme particulièrement prégnants.

Le territoire communal accueille un grand nombre de protection et d'inventaires édictés pour la préservation de l'environnement (site Natura 2000, site classé et inscrit, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), réserve naturelle volontaire...). Ces différentes protections présentes dans le sud de la commune témoignent de la richesse et de la qualité de la vallée de la Merantaise. La préservation de la vallée et de ses zones humides est un enjeu fortement identifié. Une cartographie des sites classé et inscrit était quant à elle attendue.

L'état initial de l'environnement n'évoque pas la thématique du bruit alors même que la commune est concernée par des infrastructures de transports bruyantes et la proximité d'un aérodrome.

Analyse des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices, réductrices et compensatoires

Analyse générale des incidences

L'objectif de cette partie du rapport est de préciser quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement.

L'analyse des incidences sur l'environnement est présentée dans les chapitres 3 et 4 du rapport de présentation. Le chapitre 5 est dédié aux mesures incluses dans le règlement.

L'analyse dans le chapitre 3 porte sur chaque disposition du projet d'aménagement et de développement durable. Le rapport qualifie les incidences de façon « positive » ou « négative », comme une note générale, sans aller plus loin dans la caractérisation. Il serait pertinent de détailler sur quelle thématique environnementale l'incidence porte et de regarder si cela n'induit pas d'autres incidences, positive ou négative, sur d'autres thématiques.

Le chapitre 4 est dédié à la justification du projet mais apporte de nombreux éléments sur la prise en compte de l'environnement dans le PLU (trame verte et bleue, limitation de la consommation d'espaces naturels, la justification du règlement...).

La démonstration réalisée montre que l'ensemble des dispositions pouvant être prises dans le PADD et le règlement ont fait l'objet de réflexion et ont été intégrées le cas échéant. Le rapport conclut à des incidences positives, neutres ou négatives pour chaque disposition du règlement.

Une analyse transversale du document par thématique environnementale permettrait également d'appréhender les incidences du PLU sur chaque thématique (milieux naturels, bruit, eau...).

Analyse des incidences sur le site Natura 2000
L'analyse des incidences sur le site Natura 2000 fait l'objet d'un paragraphe distinct.

Le rapport de présentation doit présenter les espèces qui ont motivé la désignation du site Natura 2000, leur localisation, leur cycle de vie et les milieux associées. L'analyse des incidences du site Natura 2000 doit porter non pas sur la préservation du périmètre du site mais sur les incidences éventuelles sur les populations d'espèces. L'autorité environnementale recommande de regrouper les éléments spécifiques à Natura 2000 en un seul paragraphe.

La nécessité de préserver les zones humides du secteur de la vallée de la Merantaise pour la sauvegarde des espèces a bien été identifiée, ainsi que les éventuelles pressions qu'elles subissent comme perturbations hydrauliques et la gestion forestière.

L'analyse porte sur le zonage N du site Natura 2000. Il est indiqué qu'il fait l'objet d'un secteur spécifique N2000 mais le règlement ne précise pas les dispositions particulières qui s'y appliquent. L'autorité environnementale rappelle que le classement en zone N ne permet pas de facto de garantir l'absence d'incidences sur le site Natura 2000. Il convient d'en analyser également le règlement et les constructions qui y sont autorisées.

L'autorité environnementale recommande de présenter les éléments qui permettent de conclure à l'absence d'effets significatifs sur les zones humides et à leur maintien. En effet, les zones humides sont identifiées au plan de zonage et le règlement n'autorisent que les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils garantissent la préservation ou la création des zones humides. Or, sur certains secteurs, ce périmètre recoupe celui d'espaces boisés classés qui, eux, n'autorisent que le maintien ou la création de boisement, incompatible avec le maintien à long terme des zones humides.

L'analyse des incidences Natura 2000 mériterait des précisions portant davantage sur des considérations ornithologiques.

Justifications du projet arrêté de PLU

Cette partie du rapport environnemental doit servir à expliquer les choix effectués par la commune pour établir le PADD, les orientations d'aménagement, les règles et le zonage.

L'explication des choix retenus pour établir le PADD est présentée aux chapitres 3 et 4 de façon très détaillée.

La justification des règles tient compte du bilan de l'ancien document d'urbanisme et propose une limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, une préservation de la trame verte et bleue. Le bilan de la consommation des espaces présente point par point chaque extension de l'urbanisation ainsi qu'une analyse photo-aérienne. L'analyse statistique et les comparaisons de zonage apporte un complément pédagogique indéniable pour la compréhension et les évolutions apportées dans ce nouveau document.

Résumé non technique

Le résumé non technique se doit de rappeler l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale. Il rappelle de façon très synthétique les enjeux issus du diagnostic puis rappelle la prise en compte de l'environnement dans le PLU.

Il mériterait d'être complété des orientations du PADD et de cartes.

L'un des intérêts de l'évaluation environnementale est de se prononcer sur l'utilisation projetée des sols et donc sur l'opportunité de réaliser certains projets. Il est essentiel de s'interroger sur la possible conciliation des politiques à mettre en œuvre, sur la pertinence de l'occupation du sol projetée et sur les points de vigilance à prendre en compte lors de la définition de projets ultérieurs.

Ouverture à l'urbanisation et nuisances sonores

Le territoire communal accueille des infrastructures routières classées par arrêté préfectoral pour nuisances acoustiques : la RD36, classée en catégorie 2 et la RD 938, classée en catégorie 3. L'arrêté préfectoral prescrit des isolations acoustiques en façade. Étant donné que le projet de PLU entend ouvrir à l'urbanisation un secteur situé en bordure de la RD36, les nouvelles constructions devront se conformer à l'arrêté préfectoral. Par ailleurs, les bâtiments seront implantés à 35m de l'infrastructure pour atténuer le bruit en façade.

L'autorité environnementale recommande que soit précisée la stratégie d'intégration des enjeux bruit dans le règlement d'urbanisme de la zone 1AU notamment des dispositions concernant l'implantation des bâtiments aux abords de ces axes. L'autorité environnementale rappelle qu'un guide d'intégration des enjeux liés au bruit dans les documents d'urbanisme est disponible sur le site internet du ministère des affaires sociales et de la santé « Plan local d'urbanisme et bruit – la boite à outils de l'aménageur ».

Par ailleurs, l'autorité environnementale remarque dans l'orientation d'aménagement que le secteur à vocation résidentielle se trouve en première ligne face à la RD36 alors que le secteur des activités de services se retrouve en retrait. **L'autorité environnementale recommande d'expliciter les choix d'implantations des secteurs notamment au regard des nuisances acoustiques.**

Protection des espaces naturels

Projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Châteaufort dispose d'un grand nombre d'orientations en faveur de la préservation des espaces naturels et du cadre de vie. Elles portent sur la préservation de la vallée, la limitation de la consommation d'espaces, la densification du tissu bâti, la mise en place d'une trame verte et bleue... La délimitation de l'enveloppe bâtie permet de garantir les extensions urbaines.

Le rapport de présentation tire le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles. Il ressort que certains espaces urbanisables sont rétrocédés en zone naturelle, que certains terrains voient leur destination (agricole ou naturelle) clarifiée.

Zonage N

Le zonage N se décompose en un zonage principal N et en six sous-secteurs. Le règlement classe certains fonds de jardin en zone N pour garantir leur aspect naturel. Il est fait mention d'un secteur dédié à Natura 2000, « N2000 » mais le règlement n'indique aucun changement de règles par rapport à la zone N.

Le règlement permet sur l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

- les équipements collectifs ou de services publics qui ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les abris pour animaux ou constructions pour l'activité équestre ;
- des affouillements et exhaussements pour des infrastructures routières ou de transport collectif.

Sur ces trois occupations et utilisations du sol, l'autorité environnementale recommande de préciser la nécessité de ces occupations dans le chapitre 4 « 6.4 les motifs de limitations

réglementaires apportés à l'utilisation des sols » notamment leur autorisation sur l'ensemble de la zone N.

Le règlement intègre les dispositions nécessaires à la sauvegarde des zones humides, à la limitation des constructions en zone inondable, la protection des éléments paysagers protégés ainsi que la protection des lisières forestières en compatibilité avec l'orientation du SDRIF.

En sous-secteur Ne, dédié aux équipements, il serait pertinent de préciser une emprise au sol ou de désigner un coefficient d'espace paysager ou de terrain devant rester en pleine terre pour garantir la destination naturelle de la zone.

Zonage A

L'autorité environnementale formule la même remarque que pour le règlement de la zone N, à savoir que le règlement de la zone A permet également les équipements collectifs ou de services publics qui ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, des affouillements et exhaussements pour des infrastructures routières ou de transport collectif. **Sur ces deux occupations et utilisations du sol, l'autorité environnementale recommande de préciser la nécessité de ces occupations dans le chapitre 4 « 6.4 les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols ».**

Inondation et eaux pluviales

Inondation

L'enjeu d'inondation est présent sur ce territoire. Le règlement met en place des mesures adéquates en délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation :

> *« En zone inondable, dénommée « i » sur le plan de zonage, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'État compétents. »*
> *En zone N : « Dans les parties désignées « zone inondables » et indicée « i » aux documents graphiques, ne sont autorisées que l'adaptation et l'amélioration des constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques existants. »*

Eaux pluviales

L'enjeu de ruissellement est présent sur le territoire. Le règlement dispose par l'article 4 des zones :

> *« Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). »*
> *« Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 litre/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. »*

Ces règles renforcent la compatibilité du PLU avec les dispositions 8, 145 et 146 du SDAGE Seine-Normandie et les dispositions IN2 et EP1 du SAGE Orge-Yvette en cours de révision. Cependant, le rapport de présentation ne présente pas le lien entre cet enjeu et la qualité des masses d'eau réceptrices des eaux pluviales sur la commune.

D'autre part, les toits à pente sont rendus obligatoires (pente comprise entre 35° et 45°). Cette disposition peut empêcher la mise en œuvre de techniques de gestion alternative des eaux pluviales (toitures terrasse...). La disposition 145 du SDAGE indique à ce sujet : « *Il est souhaitable que les règlements d'urbanisme ne fassent pas obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, par exemple, le stockage sur toiture [...] si c'est techniquement possible* ».

Zones humides

Les enveloppes de probabilité de zones humides de classe 2 (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute) sont identifiées par un zonage spécifique qui n'autorise que les affouillements et exhaussements s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides dans les zones N ou A.

Pourtant, ce zonage « zones humides » est parfois recouvert d'un EBC (cf. paragraphe sur les incidences Natura 2000). La présence de cette superposition de zonage pourrait mener à la dégradation de zones humides et entraîne un risque fort de non-compatibilité avec le SDAGE, en particulier sa disposition 83.

APPRECIATION GENERALE

Après examen, le rapport de présentation dudit projet répond globalement aux exigences de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme auquel doivent se référer les PLU soumis à évaluation environnementale. Les enjeux environnementaux prégnants du territoire communal ont été identifiés par le projet de PLU.

La qualité du rapport est à souligner, notamment sur les aspects relatifs au retour d'expérience de l'ancien document d'urbanisme.

Le PLU intègre de manière satisfaisante dans son projet d'aménagement et de développement durable les enjeux environnementaux notamment la préservation des espaces naturels et la maîtrise de la consommation des espaces agricoles. Toutefois, une clarification des règles entre espaces boisés classés et zones humides est à réaliser. Il serait souhaitable que ces deux secteurs ne se superposent pas sur un même périmètre.

Malgré l'absence d'incidences notables globales sur le site Natura 2000 à laquelle l'autorité environnementale souscrit, il serait pertinent que l'analyse des incidences Natura 2000 porte sur des considérations ornithologiques et que la localisation des espaces dédiés à l'activité équestre et aux équipements publics que le règlement autorise, soit précisée.

INFORMATION DU PUBLIC

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU du Châteaufort, conformément à l'article R.123-15 du code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs rappelé qu'au titre de l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour approuver [le PLU] en informe le public, l'autorité administrative de l'État [compétente en matière d'environnement, et] met à leur disposition le rapport de présentation du document qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L.121-11 et des consultations auxquelles il a été procédé ainsi qu'aux motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées ».

Le préfet

Pour le Préfet
et par délégation
La Sous-...
Chargée de mission pour ... ...ique de la Ville
Sandrine MICHALON FAURE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE CHATEAUFORT

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 3 juillet 2013, le conseil municipal de Châteaufort a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 24 juillet 2013.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, sous réserve de la prise en compte des observations ci-après.

REMARQUES PRINCIPALES

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaufort doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, soit le SDRIF 1994.

Par ailleurs, le nouveau projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012, revoit les orientations en favorisant la densification des tissus urbains existants et la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières. De façon à assurer une sécurité juridique du PLU tout en évitant à la commune des révisions majeures dès l'approbation du nouveau SDRIF, il est important de trouver une traduction dans le PLU compatible avec les documents et projets d'urbanisme supra-communaux à venir.

De plus, la commune de Châteaufort est, en partie, incluse dans l'Opération d'Intérêt National -OIN- Paris Saclay. Dans ce cadre, son territoire peut être concerné par des projets d'enjeux nationaux.

Enfin, le PLU de Châteaufort devra prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément à l'article R123-2 5° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que trois ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, (...) 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. »

Pour répondre aux besoins de l'évolution de la population mais aussi à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU doit permettre la construction d'un volume de nouveaux logements permettant de garantir une offre adaptée et diversifiée.

Châteaufort, commune de 1429 habitants en 2010 (INSEE), a connu une baisse de sa population entre 1999 et 2009 de - 0,3% par an, alors que la croissance moyenne annuelle départementale est d'environ + 0,4% par an sur la même période.

Le projet actuel prévoit d'inverser cette tendance en programmant la réalisation de 70 logements « conventionnels » et 320 logements de services (étudiants, séniors) ou places d'hôtellerie, sachant que l'offre en hôtellerie n'est pas considérée comme une offre de logements castelfortaines. Ce programme, qui paraît ambitieux à première vue, manque cependant de précision. Il se décline ainsi :

• d'une part 70 logements « conventionnels » afin de maintenir la population actuelle répartis de la manière suivante :

- 20 logements sur le projet de la ferme de la Grange
- 20 logements sur le projet « cœur de village »
- 5 logements collectifs sur le projet « rue du Moulin »
- 5 logements individuels sur le projet « rue de Toussus »
- 20 logements en dents creuses ou par la reconversion de logements vacants

• d'autre part la réalisation de 320 logements de services ou de places d'hôtellerie, dont le PLU ne précise pas la répartition, seule la localisation est indiquée :

- 130 places pour la ferme de la Grange
- 190 places pour le site des « Marnières » dont 90 places pour la résidence étudiante

La majorité du projet castelfortain est portée sur la réalisation de logements de services, dont la définition reste peu claire, ou places d'hôtellerie. Ainsi, ce projet est en contradiction avec :

- les objectifs de réalisation de logements « de type individuel groupé, en accession à la propriété ou sous forme locative » indiqués à la page 12 du rapport de présentation ;
- les objectifs de la territorialisation de l'offre en logement (TOL) déclinés sur le bassin de vie « Plaine et forêts d'Yvelines étendu », auquel appartient Châteaufort, qui encourage la production de logement d'habitation plutôt que de l'hôtellerie.

Par ailleurs, la commune qui devrait prochainement dépasser les 1500 habitants sera alors concernée par la loi Duflot et l'obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux. Dans cette perspective, réaliste, le PLU aurait pu d'ores et déjà afficher une production un peu plus ambitieuse de logements sociaux. En effet, seuls 10 logements sociaux sont définis à la page 195 du rapport de présentation, ce qui ne permettra pas d'infléchir le taux de logements locatifs sociaux actuellement inférieur à 5% sur la commune. Ainsi, le PLU n'a pas mis en place d'outils permettant de garantir la réalisation de logements locatifs sociaux, tels que la fixation d'un pourcentage minimum de logements sociaux, via l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme ou des emplacements réservés comme prévu à l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme.

En conclusion, le projet urbain castelfortain est ambitieux en terme de production de logements, mais trop flou pour assurer que l'ensemble des normes supra-communales soit repris dans le projet de PLU, une meilleure description du projet est attendue, notamment avec une meilleure définition de typologie et/ou catégorie de logement construit.

Évaluation des incidences du PLU sur les milieux naturels

La vallée de la Mérantaise représente un espace à fortes potentialités écologiques avec la présence de zones humides et de milieux aquatiques d'intérêts majeurs. Ainsi, la partie sud de la commune est concernée par un zonage Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » , une ZNIEFF I « Vallée de la Mérantaise », un site classé « vallée de la mérantaise » et un site inscrit « Vallée de Chevreuse ».

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale en raison de la présence d'un site Natura 2000, dit Zone de Protection Spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches », sur le territoire communal.

L'ensemble de ces sites a été bien pris en compte dans les documents graphiques du PLU. Cependant ces documents sont peu lisibles, notamment en raison d'un nombre important de sous-zonages en zone naturelle qui se superposent. Un choix de coloris plus appropriés permettrait une meilleure lecture du document.

Urbanisation et zones humides

La commune appartient au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette qui préconise une prise en compte particulière de la gestion et du traitement des eaux sur la commune. Dans ce cadre, la commune a prévu des espaces de pleine terre suffisants afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans le but de ne pas dégrader les zones humides présentes sur ce secteur et de limiter ainsi l'aggravation du risque inondation en aval.

Trames vertes et bleues

Le PLU de Châteaufort doit prendre en compte les dispositions du Grenelle qui encouragent le maintien des continuités écologiques. Or, le SRCE ainsi que le projet du futur SDRIF identifient

des trames vertes et bleues « espace de respiration » et « continuité agricole » qui ne correspondent pas à l'identification faite à la page 160 du rapport de présentation.

La définition des continuités écologiques reste peu développée, sur un territoire présentant des potentialités importantes. Une meilleure précision des corridors écologiques fonctionnels serait utile.

Évaluation des incidences du PLU sur les milieux agricoles

Le projet de PLU arrêté a bien intégré la préservation des terres agricoles sur son territoire. Cependant, l'OAP n°2 « ferme de la Grange » est située dans la zone à destination agricole de la charte graphique du PNR de la haute vallée de chevreuse. Ainsi, l'urbanisation de ce site devra être réalisée en étant compatible à la charte du PNR et en ayant pour objectif de limiter au maximum l'impact sur l'activité agricole castelfortaine.

Prise en compte des déplacements par le PLU

Les objectifs de la commune (page 12 du rapport de présentation) prévoient « la multiplication des pistes cyclables et des itinéraires piétons, ainsi que leur mise en relation avec les réseaux des communes voisines ». Or le PLU arrêté n'identifie pas clairement les projets de pistes cyclables sur son territoire hormis deux chemins piétonniers dont un identifié par un emplacement réservé n°7, mais dont la continuité n'est pas démontrée. Ainsi, un meilleur maillage des circulations « douces » est attendu dans le document.

De plus, l'offre commerciale castelfortaine étant très réduite, la construction de nouveaux logements va augmenter les déplacements « domicile-commerces » en voiture, ce qui est contraire à l'objectif du grenelle de l'environnement visant à réduire ces déplacements.

Par ailleurs, la commune est concernée par un projet de transport en commun en site propre (TCSP), sur la RD 36 reliant Massy à Saint Quentin en Yvelines qui devrait être mis en service à moyen terme. A ce titre, il aurait été judicieux que le projet de PLU s'appuie sur cette infrastructure pour justifier son projet urbain. Au final, le projet devrait donc résoudre la faiblesse de l'offre actuelle en transport en commun sur la commune, en assurant un transport fiable et régulier vers les pôles économiques à proximités.

Opération d'Aménagement et de Programmation OAP

La loi Grenelle II a ajouté un volet Programmation à l'Orientation d'Aménagement. Ainsi, il aurait été préférable de mettre en place un échéancier plus précis dans l'OAP du projet du PLU.

Règlement

En pièce jointe est présente une synthèse de l'ensemble des remarques concernant la rédaction du règlement du PLU. La prise en compte de ces remarques permettra de faciliter l'instruction des permis de construire de votre commune, en conformité avec les règlementations en vigueur.

Pour faciliter l'entretien des ouvrages électriques, l'article 2 du règlement dans les zones concernées peut être complété par le paragraphe suivant :
« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et à très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

Plan de zonage

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, il est rappelé que les servitudes relatives au passage de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

En effet, l'article L. 130 alinéa 2 du code de l'urbanisme dispose que : « Le classement d'un espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :
- Lignes à 63 kV : 40 mètres (20 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- Lignes à 225 kV : 65 mètres (32,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- Lignes à 400 kV : 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes aériennes suivantes :
- 225 kV N°1 ELANCOURT – ST AUBIN
- 225 kV N°1 ST AUBIN PIQUAGE MONTJAY A LES ULIS

Annexes servitudes

Le plan des servitudes d'utilité publique ne délimite pas correctement le site classé « vallée de la Mérantaise » et le site inscrit de la « vallée de Chevreuse ». Une rectification devra être faite pour en reprendre la délimitation exacte, en collaboration avec les Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) , gestionnaire de ces servitudes.

Les ouvrages électriques sont bien représentés. Cependant, il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4. A cet effet vous trouverez ci-joint à l'avis une carte permettant de les situer.

Le contenu du 1er paragraphe du point III-B des servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques ne prend pas en compte les servitudes intangibles et les délais de travaux qui seraient nécessaires à la reprise/construction du réseau.

Le risque « mouvements de terrains » lié aux carrières souterraines abandonnées valant PPRN n'a pas été annexé aux servitudes d'utilités publiques et aucune prescription n'est présente dans le règlement du PLU. Afin de bien prendre en compte ces risques, il faut annexé un plan des

zones à risques dans les annexes du PLU et compléter le règlement dans les zones impactées par un paragraphe type :

« A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions pourront faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ».

Zone du PLU	Article de zone	N° de page	Libellé du projet de PLU	Observations[1] [2]
Ua	Caractère de la zone Destination de la zone Idem Ub, Uh, Ux, Uy, Uz, 1AU, A, N	7	La zone UA correspond... La zone UA est destinée principalement à l'habitat.....	L'article A123-2 ne prévoit pas de formule introductive, telle que « vocation générale de la zone ... » qui peut se voir conférer une valeur réglementaire. A proscrire. Cette information relève du rapport de présentation. Il peut ainsi être introduit en début de texte : « Selon le rapport de présentation.... ». Seul, le paragraphe relatif à l'OAP est à maintenir.
	2 Idem Ub, Uh	7	Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières .. Les installations classées... **soumises à déclaration préalable ou à autorisation ...**	A rappeler que l'ordonnance du 11.06.2009 a créé un régime intermédiaire «les installations classées soumises à enregistrement », que l'auteur du PLU, s'il souhaite les prescrire ou les prohiber, doit les inscrire dans le règlement.
	7 Idem Ub, Uh,	10	Implantation par rapport aux limites séparatives Constructions existantes .... En ce cas, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives **doit respecter les dispositions du code civil** Construction nouvelle si un «front continu » est indiqué ..... au delà de la bande des 9 m : ... l'implantation est autorisée - soit le long de l'une des limites latérales. En ce cas, le bâtiment aura une **épaisseur** maximale de 7 m par rapport à cette limite....	Article du code civil à préciser ou nécessité d'un extrait du contenu. Cette prescription serait plus lisible par le biais d'une démonstration graphique.
	11	12	Aspect extérieur des constructions Les toitures ...Les couvertures des constructions principales **doivent être réalisées en tuiles plates (densité de 60 à 80/m²)**	Le règlement ne peut légalement imposer l'usage de certains matériaux. Il ne peut qu'en règlementer l'aspect[3]
		13	Les éléments techniques	Inopposable conformément à l'article L.111-6-2

1 Cf capitalisation règles litigieuses n° 1
2 Cf capitalisation règles litigieuses n° 2

	Idem Ub, Uh,		Les éléments ...doivent être intégrés....**de manière à les rendre non visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public** et notamment ….éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et de production d'énergie.... les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur...	
	Idem Ub, Uh,		Les constructions neuves à usage **d'habitation individuelle,** collective ou d'activité....**auront l'obligation d'avoir un abri,** pour recevoir les divers conteneurs liés à **la collecte des ordures ménagères.**	Ce point ne relève pas du document d'urbanisme ni du permis de construire car ni le L.123-1, ni le R.123-9 ne l'évoque en PLU. Par ailleurs, ne fait pas partie de la liste des pièces requises au permis de construire.
	12 Idem Ub, Uh, Ux, 1AU,	18	Aires de stationnement Impossibilité de construire ce stationnement sur place …..le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L.421-3 alinéas.....	Rafraîchir : L.123-1-12
UB	6	19	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Construction nouvelle : Dans secteurs Uba et Ubb : les constructions peuvent être implantées à **l'alignement ou en retrait d'alignement** …..sous réserve que construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.	Absence de règles, contraire à l'article R.123-9
UH	6 Idem Ux, Uy, A, N*	25	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Construction nouvelle … En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, **les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.**	Absence d'édiction de prescriptions répondant aux exigences de l'article R.123-9[4]
	7 Idem Ux, Uy, A, N*	26	Implantation par rapport aux limites séparatives … En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, **les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.**	Idem ci-dessus

3 TA 19.12.2009 - Préfet de l'Essonne
4 CE 18.06.2010

	11 Idem 1AU,	28	Aspect extérieur Les clôtures - le long des limites séparatives Les clôtures seront constituées **soit** d'une haie végétale....	« soit » suppose une énumération. Or, prescription unique. A ôter.
UX	2	31	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions - les constructions destinées à l'industrie - les CINASPIC - les affouillements et exhaussements de sol...	Le rapport de présentation en sa page 182 précise que la zone Ux est dédiée majoritairement aux **activités artisanales**, de même qu'à la page 208 (d'ailleurs, il y est fait référence au paragraphe « destination de la zone » de l'article UX du règlement). Or, cette activité n'est pas répertoriée dans les occupations autorisées. Il est également souhaitable de compléter le rapport de présentation en sa page 197 « zone UX – Ux2 ».
UZ	2	39	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions ..En secteur Uzb : les constructions destinées aux bureaux et services.	A compléter : « les constructions destinées aux bureaux, services et **activités en relation économique ou fonctionnelle avec les activités aéronautiques et leurs acteurs** » (en complémentarité avec les occupations interdites).
	7	41	Implantation par rapport aux limites séparatives En secteur Uza, les constructions seront admises en limite séparative **ou en retrait**	Absence de règles contraire à l'article R.123-9
N	12	56	Aires de stationnement Pour les bâtiments à usage d'habitation : 2 emplacements par logements.	Autre rédaction à privilégier car information à titre statistique non obligatoire dans les demandes d'occupation du sol.
LEXIQUE	Activités relevant du régime agricole	62	**Au sens du code civil**, les activités agricoles sont celles...	Au sens du code rural...
	Alignement	63	Au cas où la voie....(voies publiques ou **privées**, ouvertes à la circulation publique) l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.	Une voie privée ne saurait constituer l'alignement qui, en principe, délimite l'emprise du domaine public. A corriger
	lotissement	67	C'est la division d'une propriété.....qui a pour objet.. sur **une période de 10 ans**, a eu pour effet de **porter à plus de 2** le nombre de terrains issus de la propriété	A rafraîchir. Absence de période de 10 ans et de lots. Voir article R.442-1 du CU

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Date 4/11/13 N° 2013/4183
Action : J.P.I.P.B.
Copie :

A Chevreuse, le 28 octobre 2013,

Monsieur Patrice PANNETIER
Maire de Châteaufort
MAIRIE
19 place Saint Christophe
78117 CHATEAUFORT

Affaire suivie par : Jennifer BUREAU, chargée de mission *Urbanisme*

Référence : Plan Local d'Urbanisme arrêté le 03 juillet 2013 et reçu par courrier le 29 juillet 2013
Objet : Avis du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 29 juillet 2013, la commune de Châteaufort nous a transmis son projet de PLU, arrêté par délibération du 3 juillet 2013. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional, territoire de 51 communes, est classé par Décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour un aménagement et un développement durables du territoire. En approuvant la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les 51 communes, les cinq communautés de communes, les deux communautés d'agglomération, les Départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région et l'Etat se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Aussi, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte, tant avec le rapport que le plan de Parc (art. L123-1 du Code de l'Urbanisme et L333-1 du Code de l'environnement). C'est au regard de la Charte du Parc que le présent avis est ainsi formulé.

Le projet de PLU arrêté exprime des intentions communales en phase avec de nombreux aspects de la Charte du Parc. Il témoigne notamment du souci de la Municipalité de préserver les qualités architecturales et urbaines du bourg de Châteaufort. Plus précisément, le Syndicat mixte souligne la qualité des analyses historiques et architecturales du diagnostic, de même que celles, très complètes, réalisées sur les fiches d'éléments bâtis identifiés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Le projet de PLU exprime la volonté de la commune de maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines du centre-bourg ainsi que du Quartier de la Perruche et de la Rue d'Ors. Cela se traduit notamment par des dispositions réglementaires très développées mais qui, compte tenu de cette recherche de règles précises, peuvent malheureusement s'avérer complexes à mettre en œuvre et peuvent être un frein à une approche contemporaine de l'architecture.

Château de la Madeleine - Chemin Jean Racine - 78 472 CHEVREUSE cedex
Tél. : 01 30 52 09 09 - Fax : 01 30 52 12 43
Courriel : accueil@parc-naturel-chevreuse.fr - www.parc-naturel-chevreuse.fr

Alpilles
Ardennes
Armorique
Avesnois
Ballons des Vosges
Boucles de la Seine Normande
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Grands Causses
Guyane
Haut Jura
Haute-Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Martinique
Massif des Bauges
Millevaches en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie -Maine
Oise - Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du nord

Enfin, l'aérodrome de Toussus-le-Noble a été repéré au sein du plan de parc en espace grisé. Les choix de zonage et de traduction réglementaire de la commune sur ce secteur, que sont le maintien des prairies en bout de pistes et la création d'une zone de développement de l'activité à proximité des constructions existantes, semblent effectivement plus cohérents que le figuré du plan de Parc.

Cependant, le projet arrêté dispose de faiblesses quant aux traductions réglementaires des secteurs stratégiques d'aménagement de la commune. En effet, la commune semble privilégier deux secteurs de développement que sont la Ferme de la Grange et les Marnières pour répondre aux objectifs importants de croissance démographique de la commune. Ces deux secteurs de projet font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions actuelles ne permettent pas de maîtriser au mieux leur programmation de logements et leurs aménagements. Le potentiel de densification du bourg, dédié quant à lui au maintien du point mort démographique, semble sous-estimé. Dans une moindre mesure, le parti pris démographique et d'aménagement manque de justifications au sein du rapport de présentation puisqu'il s'appuie sur des estimations programmatiques imprécises.

Ensemble patrimonial et paysager remarquable repéré par le Parc et situé en dehors des enveloppes urbaines du plan de parc, la ferme de la Grange fait l'objet aujourd'hui d'un projet important de logements. Le projet de PLU doit permettre la réhabilitation de ce corps de ferme tout en garantissant la préservation des qualités patrimoniales et la cohérence de l'ensemble du site, ainsi qu'une intégration architecturale, urbaine et paysagère de qualité des nouveaux aménagements. A cet effet, l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement qui lui sont dédiés au sein du PLU doivent faire l'objet d'une vigilance et d'une attention accrues. Cependant, dans leur rédaction actuelle, les dispositions retenues, très généralistes et permissives, sont insuffisantes pour donner à la commune tous les moyens de maîtriser le programme de logements et les évolutions futures du site.

De même, le secteur des Marnières dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation insuffisante. Ce site qui doit accueillir des activités et du logement de façon conséquente, dispose de règles et de principes d'aménagements très généraux qui ne permettent pas de cadrer suffisamment les futurs projets d'aménageur ou de promoteur. Des précisions quant au projet attendu permettraient de s'assurer de la qualité et l'intégration paysagère, urbaine et architecturale des aménagements sur ce site sensible de par sa situation en entrée de ville et visible depuis le plateau agricole. Par ailleurs, l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur est peu justifié au sein du rapport de présentation, laissant des incertitudes quant à l'intérêt même pour la commune de le faire.

Enfin, certains grands domaines, tels que le Domaine de Gavois et d'Ors offrent des possibilités d'aménagement et de construction importantes bien qu'ils soient inscrits en zone naturelle. Une définition plus précise des dispositions réglementaires permettrait ainsi de garantir une évolution mieux maîtrisée de ces sites remarquables.

Après avis de la commission restreinte « Architecture, Urbanisme et Paysage » du Parc naturel régional qui s'est réunie le 18 octobre 2013, le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ne peut émettre un avis favorable sur le projet de PLU tant que les réserves suivantes n'auront pas été levées :

1/ Une maîtrise insuffisante des secteurs stratégiques de développement et un potentiel de densification sous-estimé

Le projet de PLU a défini un objectif démographique de la commune au regard du potentiel urbanisable en densification et des secteurs prioritaires de développement que sont le site de la ferme de la Grange et des Marnières.

L'objectif démographique de la Municipalité est de ne pas dépasser le seuil des 2000 habitants à long terme. Le rapport de présentation [1] a ainsi estimé que la population de Châteaufort serait de 1749 habitants en 2023, soit plus de 300 habitants en 10 ans avec un taux de croissance moyen annuel de 2,04% par an. Cette croissance annuelle démographique est importante. Il est d'ailleurs indiqué que la commune n'a jamais enregistré de

[1] *Page 158 du rapport de présentation*

croissance moyenne annuelle supérieure à 2% sauf pendant la période de 1982-1990. Ce parti pris est justifiée [2] dans le rapport de présentation comme la volonté de la commune de « se développer tout en conservant la qualité de son cadre de vie ». Il est ainsi expliqué que l'atteinte du seuil démographique de 2000 habitants « engendrerait une pression foncière trop importante et pourrait porter atteinte de manière irréversible, à l'environnement bâti et naturel ». Pourtant, la croissance démographique proposée jusqu'en 2023 est significative et en rupture avec les croissances démographiques antérieures de la commune. Ceci semble contradictoire avec la volonté exprimée dans le PADD d'avoir une croissance démographique modérée[3]. La justification de ce parti pris démographique doit donc être précisée et développée afin de lever toute ambigüité.
Par ailleurs, le Rapport de Présentation[4] indique que seule la réalisation de logements de type « services » avec la résidence Senior du projet de la Ferme de la Grange, les résidences services et étudiantes des Marnières pourront être facteurs de croissance démographique. L'estimation de leur impact démographique est partie de l'hypothèse qu'un logement dans ses résidences amènerait un habitant. Il semble, cependant, réducteur d'estimer que ces logements notamment en résidences « sénior » et « services », soient habités que par des personnes seules. Il conviendrait donc d'analyser plus finement l'impact de ces résidences sur les objectifs démographiques de la commune.

L'estimation démographique d'atteindre 1749 habitants en 2023 s'appuie sur le point mort et les effectifs attendus sur les deux secteurs stratégiques de développement (Ferme de la Grange et Marnières). Les logements attendus sur les opportunités foncières en centre bourg (dents creuses, densification de l'existant...) doivent répondre au maintien du point mort démographique ; les logements attendus sur les deux secteurs stratégiques doivent permettre l'augmentation de la population. Afin de respecter l'objectif démographique de la commune, les secteurs désignés comme des opportunités foncières et stratégiques pour son développement doivent être maîtrisés tant dans leur programmation que dans leurs aménagements. Cependant, les deux secteurs stratégiques d'aménagement qui sont privilégiés ne font pas l'objet de dispositions réglementaires permettant une bonne maîtrise de leurs évolutions et le potentiel de densification au sein des tissus urbains existants semble sous-estimé.

1.1 Le potentiel de densification sous-estimé

Le rapport de présentation[5] a évalué le potentiel urbanisable par la densification du tissu existant et les dents creuses, à 9 logements, sans compter les 11 logements dits vacants. Ce potentiel dit « d'espaces en creux » se répartit entre le centre bourg et le long de la rue d'Ors. La commune est effectivement contrainte de par sa sensibilité écologique et paysagère, son relief et sa morphologie urbaine. Or, la zone urbanisée proche du centre bourg dispose de parcelles qui pourraient être divisées, ce qui créerait des petites parcelles propices aux primo-accédants ou aux investissements locatifs, ou pourraient être regroupées afin de dégager de nouvelles opportunités foncières.

Entre le centre ancien (Ua) et le quartier de la Perruche (Ub), la commune dispose d'un potentiel de densification qui semble sous-exploité et sous-estimé au regard du règlement. Le Rapport de présentation[6] estime qu'un potentiel de cinq logements peut être réalisé, réparti sur deux sites entre le cimetière, la rue de la Tour, le chemin des Réservoirs jusqu'à la Rigole de Châteaufort. Or, ce secteur, inscrit en zone Uh, proche du centre-bourg, pourrait faire l'objet d'une densification mesurée par la division de parcelles existantes ou bien par un regroupement de fonds de parcelles et/ou de parcelles aujourd'hui non construites, dégageant ainsi du potentiel foncier pour de petites opérations de maisons de bourg ou de petits collectifs.

La zone Uh correspond aux secteurs d'habitat diffus et peu denses et comprend également la rue d'Ors, la rue du lavoir ou le domaine de la Mérantaise se situant en fond de vallée et éloignés du centre bourg. Les règles de cette zone, comprenant une emprise au sol de 20% et un COS de 0,2, limitent les possibilités de densification. Elles semblent donc peu adaptées au secteur de centre-bourg. Il serait donc souhaitable qu'un zonage et un règlement spécifiques soient mis en place : soit un sous-secteur de la zone UA afin de garantir un prolongement des caractéristiques du tissu ancien dense, soit en créant une nouvelle zone urbaine qui augmenterait les droits à construire. Ces dispositions peuvent être accompagnées d'une Orientation d'Aménagement de Programmation afin de bien maîtriser les évolutions à venir, notamment en termes d'accès et de desserte.

---

[2] *p.155 du rapport de présentation*
[3] *P.6 du PADD*
[4] *p.158 du rapport de présentation*
[5] *p.156 du rapport de présentation*
[6] *p.157 du rapport de présentation*

1.2 Des secteurs stratégiques de développement peu maîtrisés

Le projet de PLU a repéré des secteurs stratégiques de développement qui ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation particulières (OAP), que sont le site de la Ferme de la Grange et celui des Marnières. D'autres programmes de logements ont également été repérés, comme l'opération du centre bourg et deux autres opérations de cinq logements collectifs et individuels le long de la rue du Moulin qui se situent à l'intérieur des tissus urbains existants.

L'opération du centre bourg, en cours de réflexion par la Municipalité et en partenariat avec le CAUE, et celles de la rue du Moulin répondent à la volonté communale, exprimée dans le PADD[7], d' « opérer un renouvellement urbain au sein des tissus urbains existants ». Elles sont pourtant peu évoquées au sein du projet de PLU et ne bénéficient d'aucune OAP. Ces secteurs de projet, également stratégiques pour la commune, mériteraient donc d'être plus détaillés au sein du Rapport de Présentation et du PADD et pourraient faire l'objet d'OAP spécifiques. Ceci permettrait, ainsi, un meilleur encadrement de leurs évolutions, notamment pour les opérations de la rue du Moulin, et les rendrait plus visible en tant que secteurs stratégiques. Elles seraient également mieux intégrées à la réflexion globale d'aménagement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des projets de la Ferme de la Grange et des Marnières présentent des insuffisances communes dans la maîtrise de leur programmation et des aménagements futurs. Ces OAP sont peu contextualisées et adaptées aux enjeux des deux sites. D'ailleurs, bien que ces deux secteurs de projet aient des enjeux et un contexte très différents, les principes d'aménagement énoncés dans les deux OAP sont, à peu de choses près, les mêmes.

Ces projets présentent un nombre de logements qui a été défini au sein du rapport de présentation. Ainsi, la ferme de la Grange disposerait de 130 logements de type résidence sénior et 20 logements libres, le secteur des Marnières de 90 logements étudiants et de 100 logements en résidence service. Or, les OAP ne précisent pas ces seuils de logements attendus par la commune. Il conviendrait donc de les indiquer soit en seuil maximal soit dans une fourchette afin de traduire réglementaire les attentes communales, pouvoir maîtriser le programme de logements pour chaque opération et les impacts démographiques sur la commune.
De même, les OAP pourraient préciser les densités attendues sur chaque secteur. L'indication de ces densités permettra à la commune d'éviter d'avoir des tissus urbains trop ou peu denses, donc en rupture avec les tissus existants, de garantir leur bonne intégration urbaine et surtout de répondre aux exigences de la Charte en matière de densité minimale pour le secteur des Marnières notamment.
Les deux projets devront obligatoirement comprendre 25% de logement aidés, ce qui est très positif au regard des obligations futures de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU et des enjeux de la commune en terme de mixité sociale. Cependant, ce pourcentage, bien que volontariste, ne sera sans doute pas suffisant pour rattraper le retard de la commune dans l'atteinte des objectifs SRU. Aussi, afin d'anticiper sur ce risque, il conviendrait d'indiquer que ce pourcentage est un minima, laissant la possibilité d'augmenter ce seuil le cas échéant, ou bien d'indiquer un pourcentage plus important.
Ces projets disposent également de type de logements spécifiques. Les logements en résidences peuvent conduire à une certaine mixité sociale et intergénérationnelle au regard des statistiques démographiques globales de la commune, mais pas à l'échelle de l'opération ou du quartier selon les choix d'aménagement retenus. En effet, ces résidences ont le plus souvent tendance à s'enfermer, se clôturer, pour une question notamment de gestion et de sécurité. Une réflexion devrait donc être menée dans le cadre des OAP pour garantir une ouverture de ces résidences vers les autres quartiers de la commune afin de permettre une mixité intergénérationnelle et sociale.

-> La Ferme de la Grange

La Ferme de la Grange se situe sur le plateau agricole, entre la rue de Toussus et la RD36. Selon la Charte du Parc, ce site est en dehors des enveloppes urbaines au Plan de Parc et est compris dans « *les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels* » qu'il convient de maintenir. Selon l'objectif opérationnel 2 « *Maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non-urbanisés et garantir leur continuité* », ces espaces ont pour objectifs de veiller à conserver la vocation naturelle et agricole, préserver les paysages des espaces naturels, contenir le bâti isolé et le limiter à une évolution modérée de l'existant. La Ferme de la Grange est également inscrite au plan de parc dans les « *Ensembles paysagers exceptionnels* » dont il convient de soutenir et étendre la politique de protection du patrimoine architectural et paysager. Le Parc, dans son inventaire des fermes patrimoniales de 2009, a, par ailleurs, inscrit cette ferme en ensemble remarquable. Ce site sur le plateau agricole,

[7] *p.7 du PADD*

en entrée de Parc et de village est donc très sensible compte tenu de ses qualités patrimoniales et paysagères indéniables.
En raison de l'usage non agricole actuel de cette ferme, de sa proximité au centre bourg et de l'opportunité d'une réhabilitation d'ensemble du site, une possibilité d'évolution a été laissée par le Parc pour la réalisation d'un projet de logements sous certaines conditions. Le projet doit garantir une prise en compte de l'intérêt patrimonial et paysager de l'ensemble de la ferme, une préservation de la cohérence de la cour de la ferme, une réhabilitation de qualité qui doit s'opérer sur l'ensemble des bâtiments, une possibilité d'évolution modérée du site et une intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouveaux aménagements et constructions.

Le projet de PLU a ainsi inscrit la ferme de la Grange en zone Uap, destinée spécifiquement à l'emprise de la ferme, et a élaboré une OAP sur l'ensemble du site.

D'une part, le règlement de la zone Uap se distingue de la zone Ua seulement par la rédaction de l'article 10, qui permet une hauteur plus importante des nouvelles constructions afin de correspondre aux hauteurs maximales observées des bâtiments de la ferme. Ce sous-secteur Uap mériterait d'être mieux défini aux articles 9, 13 et 14 afin de permettre une évolution plus modérée du site, notamment en termes d'emprise au sol. En effet, ces articles permettent une emprise au sol de 60% et un COS de 1, ce qui permettrait des constructions importantes avec une emprise au sol de plus de 2000m².

Le logis, le hangar et les anciennes étables ont été repérés sur le plan de zonage au titre du L.123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme. Il conviendrait d'étendre cette protection à l'ensemble du bâti ancien, plus particulièrement aux bergeries/granges, aux deux pigeonniers-porches qui sont peu communs et exceptionnels sur le territoire du Parc. Par ailleurs, cette protection serait à étendre sur la cour de la ferme, afin de garantir sa conservation et sa cohérence, ainsi que sur les mares et les murs anciens se situant à l'arrière de celle-ci.

D'autre part, les principes d'aménagement retenus sur l'OAP sont très généraux et peu adaptés au site. Ils ne garantissent pas suffisamment la préservation des caractéristiques patrimoniales du site et une bonne intégration architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments. Il conviendrait donc d'adapter et de préciser l'ensemble des principes énoncés afin de :

- Garantir la préservation des qualités patrimoniales de l'ensemble du site. La dimension patrimoniale de la Ferme de la Grange est très forte voire majeure. Or, les enjeux patrimoniaux ont été mal compris et la question de la réhabilitation des bâtiments finalement peu traitée. En effet, il ne s'agit pas de « respecter seulement la dimension patrimoniale des bâtiments les plus emblématiques »[8] mais bien de respecter et préserver l'ensemble de la ferme, bâtiments et cour compris. L'intérêt patrimonial d'un corps de ferme ne s'arrête pas aux seuls bâtiments « emblématiques » mais bien à l'organisation des bâtiments autour d'une cour, de leurs caractéristiques architecturales, de leurs gabarits... Aucune disposition dans l'OAP ne précise les attentes concernant la réhabilitation des bâtiments. Il conviendrait ainsi d'introduire des dispositions précises sur la conservation d'éléments architecturaux de l'ensemble des bâtiments, sur l'organisation et le rythme des façades et sur les toitures, sur les percements et ouvertures à éviter... Par exemple, certains bâtiments tels que le pigeonnier ou les granges sont incompatibles à la création de logements dans la mesure où ils divisent un volume intérieur unitaire important et nécessitent la création de nombreuses ouvertures sur une façade originellement aveugle.

- Mieux définir le fonctionnement global du site et son rapport au plateau agricole et aller plus loin quant aux formes urbaines et architecturales attendues.

Les principes d'aménagement de l'OAP sont assez minimalistes et ne permettent pas, en l'état, d'encadrer l'évolution modérée du site et l'intégration des nouveaux aménagements.

Les formes urbaines générées par l'implantation de bâtiments pourraient être précisées en proposant une organisation en courée rappelant ainsi l'organisation actuelle de la Ferme, les accès/dessertes et les stationnements pourraient être mieux définis notamment en demandant par exemple du stationnement en sous-sol.

Les choix concernant le traitement paysager qui sont retenus sur le schéma de l'OAP pourraient être développés dans le texte. Par ailleurs, il conviendrait d'insister plus sur la réciprocité des vues entre la ferme et le plateau, celles-ci sont certes importantes de la ferme vers le plateau mais également du plateau vers la ferme, d'autant plus qu'il s'agit d'une entrée de ville.

---

[8] *p.10 des OAP*

Enfin, des précisions quant aux formes architecturales pourraient être développées afin de garantir une cohérence et une intégration des nouveaux bâtiments avec le corps de ferme : gabarits attendus, formes architecturales (toitures, façades, couleurs et aspects des matériaux...) performance énergétique des bâtiments...
Cette OAP pourrait également être complétée par la rédaction d'un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères afin de préciser les types d'aménagements attendus.

- Préciser les éléments de programme attendus.

Enfin, les schémas de travail réalisés par le Parc figurent dans cette OAP. Ceux-ci avaient pour but d'aider à la décision et de conseiller la Municipalité sur les choix d'aménagement à retenir dans le cas d'un futur projet et de préparer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP gagnerait en lisibilité et en force en supprimant ces schémas et en insérant les principes retenus dans son texte et son schéma de principe.

-> Le secteur des Marnières

Le secteur des Marnières, d'une superficie de 4,5 hectares, se situe le long de la RD36, à côté de l'ancien site Nortel. Il est composé d'une zone 1AU de 3,5 hectares au nord du secteur pour un aménagement à court et moyen terme et d'une zone 2AU, d'environ 1 hectare, en continuité de l'enveloppe bâtie du bourg destinée à la réalisation d'un ensemble résidentiel mixte à long terme. Au plan de parc, ce site est inscrit en espace préférentiel de densification. L'objectif opérationnel 3 *« Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité »* indique que ces secteurs doivent respecter des seuils minimum de densité allant de 20 à 90 logements à l'hectare. Ces seuils sont déterminés en référence à la typologie du tissu le plus dense dans le proche environnement de l'opération.

Ce secteur dispose de deux phases d'aménagement, la zone 1AU puis la zone 2AU. La zone 1AU en déconnexion du bourg doit être réalisée à court terme alors que la zone 2AU, au plus près du centre bourg, doit être réalisée à long terme. Le PADD[9] indique que l'offre résidentielle doit être privilégiée « à partir et en continuité des espaces bâtis du village ». Or, le phasage annoncé par l'OAP, la zone 1AU puis 2AU, va à l'encontre du souhait de la Municipalité exprimé dans son PADD, est contraire aux principes d'économie et d'optimisation de l'espace prônés par l'urbanisme contemporain et la Charte, et semble peu propice à une bonne greffe urbaine de ce nouveau quartier au village. Il conviendrait donc d'inverser la logique d'aménagement du site, commencer par le quartier résidentiel en continuité du bourg et constituer une réserve foncière sur le reste du site. Le rapport de présentation[10] ne donne que peu de justifications à la réalisation de ce secteur, mais affirme que l'OAP doit « garantir une optimisation et une occupation rationnelle de ce terrain et d'instaurer une réelle mixité urbaine et sociale ». Le manque d'indication quant à la densité attendue sur ce secteur ne répond pas aux exigences de la Charte sur les seuils de densité minimale.
La zone 1AU doit accueillir un secteur à vocation d'activités hôtelières, un à vocation d'activités de services, un à vocation résidentielle et enfin, un à vocation résidentielle étudiante. Le Rapport de présentation ne justifie pas la pertinence et l'opportunité de l'installation de ces activités notamment au regard des agglomérations et pôles d'emploi proches (Saint Quentin-en-Yvelines...) et des projets en cours (OIN Paris-Saclay, Grand Paris). Ceci ne met pas en avant l'intérêt de l'aménagement de ce secteur pour la commune ainsi que pour un territoire plus local.

La zone 1AU dispose d'un règlement sans COS mais avec des dispositions concernant l'emprise au sol (40 à 50%) et les règles de prospect. Bien qu'il soit peu contraignant, ce règlement peut être intéressant dans une recherche de formes urbaines et architecturales contemporaines et innovantes. Pour autant, cette souplesse du règlement doit être contrebalancée par une OAP plus précise afin d'anticiper sur un éventuel projet et d'avoir les moyens de maîtriser l'intégration paysagère de ce nouveau quartier, l'optimisation de son organisation urbaine, de garantir le programme de logements attendu et d'éventuelles innovations en matière d'architecture contemporaine, d'urbanisme durable...
Que ce soit pour la zone 1AU ou la zone 2AU, les principes d'aménagement proposés en matière de formes urbaines, d'accès, de stationnement, d'implantation, d'espaces collectifs sont très généralistes et ne suffisent pas à encadrer d'éventuels projets de promoteur ou d'aménageur. Il conviendrait donc de préciser l'ensemble de ces dispositions. Par exemple, les formes urbaines et architecturales pourraient être précisées (implantation des bâtiments organisée autour d'espaces communs et partagés, gradation des hauteurs des bâtiments entre la RD36 et le village, système de circulations internes, prise en compte de cônes de vues...). « L'épaulement paysager »

[9] *p.6 du PADD*
[10] *P.154 du Rapport de présentation*

pourrait conserver un caractère rural et champêtre avec des plantations de vergers plutôt que des haies et éviter la réalisation d'un remblai qui couperait les vues du quartier vers le plateau.
Le schéma d'aménagement très simpliste dans la forme ne permet pas non plus de répondre aux enjeux du site. Le lien avec le village semble être assuré par le biais de la zone 2AU qui ne sera réalisée qu'à long terme, ainsi que par des liaisons douces et le traitement paysager. Ainsi, ce nouveau quartier créé à court terme serait isolé du reste du village. D'ailleurs, aucune connexion routière ne semble être prévue vers le village. On peut donc s'interroger sur son intégration au village et du bénéfice urbain qu'en tirera le village de Châteaufort.

Compte tenu de la faiblesse de la traduction réglementaire sur ces secteurs, l'équipe du Parc se tient à votre disposition pour enrichir, adapter et préciser les principes d'aménagement des OAP ainsi que le règlement et le zonage.

2/ Des possibilités importantes de constructions dans les grands domaines de la commune

Les domaines de Gavois et d'Ors font l'objet de zonage naturel spécifique : Ng pour Gavois et No pour Ors. Ceci se justifie par leur qualité en tant qu'ensembles patrimoniaux remarquables disposant d'un bâti ancien et d'un environnement paysager et écologique de qualité.

Le sous-secteur Ng, comprenant le Château du Gavois ainsi que la totalité de son Parc, autorise les aménagements et les constructions destinés à une vocation culturelle et récréative liée à la vie du domaine ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent règlement. Ces dispositions permettent ainsi d'envisager une évolution du Domaine tant en termes de destination que de nouveaux aménagements en veillant toutefois à ce que ces nouvelles activités soient cohérentes avec celui-ci.
Le domaine de Gavois est inscrit au Plan de Parc en « espace ouvert et fonctionnel » dont les objectifs sont de veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces, de préserver les paysages naturels, de contenir le bâti isolé et le limiter à une évolution modérée de l'existant. Ce domaine est également compris dans un « Périmètre paysager prioritaire ».
Le règlement actuel de la zone Ng permet ainsi la réalisation de nouveaux bâtiments et aménagements sans des dispositions restrictives quant à l'importance du projet ainsi que leur implantation. Si ces nouvelles constructions possibles relatives à une vocation culturelle et récréative correspondent à l'extension mesurée possible des bâtiments existant de 20%, cela correspond aux enjeux de la Charte de contenir le bâti isolé et de le limiter à une évolution modérée de l'existant. Or, la rédaction actuelle tendrait à penser que les nouvelles constructions seront créées ex nihilo, sans limite d'envergure et sans réserves quant à leur implantation. Afin de maîtriser l'évolution de ce site remarquable et de maintenir son unité et sa cohérence patrimoniale, architecturale et paysagère, le règlement et le zonage doivent être affinés en réduisant les possibilités de construction et d'aménagement et en prévoyant des secteurs préférentiels d'implantation.

Le domaine d'Ors se trouve, au plan de parc, dans un « *périmètre paysager prioritaire* » et dans les enveloppes urbaines dont les objectifs sont de préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains isolés et/ou sensibles. Le projet de PLU a prévu un secteur naturel No qui autorise les aménagements et les constructions destinées à une vocation culturelle et associative liée à la vie du Domaine d'Ors ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante. Bien qu'ils permettent une évolution du site vers de nouvelles destinations, les règles relatives aux possibilités de constructions et d'extension des bâtiments existants laissent des possibilités importantes dans un site à forte empreinte naturelle et ne permettent pas d'assurer une préservation de l'ensemble du domaine, de sa cohérence et de ses qualités architecturales, patrimoniales et paysagères du site. Il conviendrait donc de préciser ces dispositions et de revoir les possibilités de constructions à la baisse. Par ailleurs, les bâtiments du domaine ont été repérés au titre du L.123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme, à l'exception du Moulin et de la Grange. Ceux-ci disposent d'un intérêt patrimonial et paysager indéniable qu'il conviendrait également de protéger.

Les règles des sous-secteurs relatifs aux grands domaines de Châteaufort permettent l'évolution de la destination de ces sites. Cependant, les possibilités de constructions et d'aménagements doivent être revues à la baisse et

adaptées afin de garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des aménagements, de maintenir la cohérence ainsi que l'intégrité de ces espaces patrimoniaux et paysagers de qualité.

* * *

Au-delà de ces réserves, le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse vous fait également part des observations, remarques et suggestions suivantes dans l'optique d'améliorer la prise en compte des dispositions de la charte 2011-2023.

Références sur le Parc naturel régional

Certaines références relatives au Parc naturel régional et à la Charte 2011-2023 sont à revoir et à mettre à jour.
Les objectifs de la Charte du Parc présentés au sein du Rapport de Présentation font état que de ceux relatifs à l'urbanisme, l'intégration architecturale... Il convient donc de rappeler que le Parc a pour mission la protection des espaces naturels et agricoles, des patrimoines et des paysages.
Plus précisément, dans le rapport de présentation :
Page 57 :

- Il s'agit d'un rapport de compatibilité entre le PLU et la Charte et non d'un rapport de conformité ni de prise en compte.
- Il est à rappeler que, dans la hiérarchie des normes, la Charte est au dessus du SDRIF.

Pages 86 à 89:

- Les éléments relatifs aux périmètres anciens du Parc (19 communes et 21 communes) ainsi qu'au périmètre d'étude du renouvellement de la Charte (62 communes) apportent peu à la démonstration et peuvent être supprimés.
- Le plan de parc centré sur Châteaufort pourrait être ajouté afin de préciser les enjeux spécifiques de la Charte sur la commune.

Page 171 :

- Dans cette partie sur les prescriptions supra-communales, il conviendrait d'insérer le paragraphe du Parc en amont de celui sur le SDRIF rappelant ainsi la hiérarchie des normes entre ces deux documents.

Page 176 :

- Les justifications du rapport de compatibilité entre le projet de PLU et la Charte serait à développer, notamment au regard du plan de parc.

Quelques incohérences avec le Plan de Parc

Les parcelles se situant près du lavoir, le long de la RD838 et en prolongement des prés Bicheret sont en dehors des enveloppes urbaines au plan de parc. Elles sont inscrites en zone Uh au PLU. Il conviendrait de les inscrire soit en zone non aedificandi au titre de la protection des berges, soit de les protéger au titre du L.123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme.

Quelques parcelles se situant le long de la rue des Moulins et une parcelle agricole ont été intégrées en zone urbaine au PLU alors qu'elles se trouvent en dehors des enveloppes urbaines du plan de parc.

Milieux naturels / trame verte et bleue

Prise en compte de la trame verte et bleue

La prise en compte de la Trame verte et bleue est réduite au minimum, que ce soit au sein du rapport de présentation que dans le PADD.
Dans le rapport de présentation[11], la carte représentant les continuités écologiques est assez grossière notamment concernant les trames boisées et aquatiques. La continuité des milieux ouverts en fond de vallée, notamment de prairies humides, pourrait être intégrée comme un enjeu fort et se traduire par une trame supplémentaire.

[11] *P.160*

Les enjeux de la trame bleue ne se limitent pas au seul axe de la Mérantaise. Une carte de l'ensemble des points d'eau, souvent représentés sur les autres cartes sans être légendés, serait ici intéressante : prise en compte des mares, des zones humides dans le cadre de la trame bleue « diffuse ». Par ailleurs, le coteau boisé en versant nord de la vallée, entre le domaine d'Ors et le moulin des Vasseaux, est occupé par un ensemble remarquable de sources tuffeuses. Cet habitat d'intérêt communautaire prioritaire (Natura 2000) mérite qu'une attention spécifique lui soit portée et qu'il figure sur la trame bleue. Il convient notamment de prolonger le figuré de zone inondable jusqu'à la connexion avec le chemin des Vasseaux ainsi qu'en rive droite de la Mérantaise (annexe 3).
Concernant les ruines du donjon médiéval[12], il serait intéressant de rappeler l'intérêt écologique de ces ruines qui abritent la seule station connue du Parc d'une plante rare : l'Hysope officinale (Hyssopus officinalis L.). Cette plante protégée en Île-de-France est ici le témoin des anciens jardins des simples, l'espèce perdurant depuis à la faveur des vieilles murailles. Aussi, toute intervention sur les ruines (entretien, restauration...) devrait être précédée d'un repérage des pieds d'Hysope afin de les conserver.
Dans le PADD, la trame verte et bleue est peu évoquée et appelle ainsi peu d'actions pour son maintien voire son renforcement. D'ailleurs, n'est pas évoquée la protection des mares, des zones humides, des haies et arbres isolés qui jouent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique des milieux mais également pour le paysage communal.
Les éléments ponctuels de la trame verte et bleue pourraient donc faire l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5-7ème du Code de l'urbanisme : mares, zones humides, rus et rigoles... Par ailleurs, une zone non aedificandi pourrait être instaurée le long des rigoles et rus qui traversent le village de Châteaufort afin de garantir le respect de l'intégrité des berges et faciliter leur entretien.

Manques et insuffisances de certaines données environnementales
Au sein du rapport de présentation, certaines données écologiques sont insuffisantes voire absentes. Ainsi, la carte des zones humides associée au SAGE Orge-Yvette n'est pas présente. Les ZNIEFF doivent être mises à jour. Vous trouverez en annexe, les informations exactes des ZNIEFF. Une carte générale des ZNIEFF, sites classés, inscrits... serait la bienvenue.
Les « Sites de biodiversité remarquable » et les « zones d'intérêt écologique à conforter » issues de la Charte et du plan de parc ne sont pas intégrés. Il conviendrait donc d'ajouter le site de biodiversité remarquable n°60 « Vallée de la Mérantaise à Châteaufort » et la zone d'intérêt écologique à conforter n°117 « Fonds de Mérancy ».
Le projet de Réserve naturelle régionale de la Vallée de la Mérantaise est peu évoqué. Une carte du périmètre pourrait être ajoutée (annexe 1).

Les espaces boisés classés (voir annexe 3)
Certains espaces boisés classés pourraient être revus. Sur le plan de zonage, la langue boisée inscrite en Espace boisé classé qui sépare le Moulin d'Ors de la grande prairie du hêtre pourpre se situant dans la réserve pourrait être retirée. En effet, le plan de gestion de la réserve prévoit le défrichement de cette petite bande boisée afin de restaurer une perspective paysagère sur les prairies de fond de vallée.
De même, un corridor doit être rouvert afin de permettre une connexion entre la prairie du hêtre pourpre et le pré de la Garenne vers l'Est de la réserve (corridor insectes). Une modification du zonage EBC est également indispensable à ce niveau.
Enfin, dans le même objectif de restauration des prairies humides de fond de vallée et d'ouverture paysagère, il serait tout aussi pertinent de modifier le zonage EBC en amont du bourg au niveau du Fond de Mérancy qui abrite des roselières et des friches humides à hautes herbes de grande valeur écologique. Un boisement entrainerait une érosion de la biodiversité de ces milieux et le classement EBC ne faciliterait pas leur remise en pâturage et/ou leur gestion par fauche.

La zone Natura 2000
Excepté la simple reconnaissance de Natura 2000, le classement d'une partie de la zone naturelle en N2000 n'amène aucune disposition supplémentaire au sein du règlement. Des prescriptions plus précises auraient pu être apportées. Par ailleurs, ce sous-secteur N2000 qui indique que l'on se trouve dans le site « ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches » est calé sur un périmètre imprécis. Le périmètre du zonage N2000 passe sur des constructions. Il devrait à priori être calé sur la limite des forêts publiques (Domaniales..). Aussi, ce sous-zonage est inutile n'étant pas exact au niveau parcellaire.

[12] *P.114*

Au sein du rapport de présentation[13], les parties relatives aux évaluations des incidences sur l'environnement et sur Natura 2000 sont peu développées et peu pertinentes. L'incidence sur le site Natura 2000 n'est pas uniquement à étudier d'un point de vue des zones humides. Plusieurs espèces (Pic mar et Pic noir) notamment sur les boisements de la ZPS hors zones humides comme les coteaux, sont également présentes et sensibles.

Enjeux paysagers

Une partie du territoire de la commune est intégrée dans le projet du doublement de la RD36 et d'aménagement du nouveau TCSP. Ces emprises sont importantes et risquent de fragmenter le territoire de Châteaufort en deux, entre le plateau agricole et la vallée. Dans le cadre du Plan Paysage et Biodiversité des Vallées de l'Yvette, une déclinaison communale sur l'ensemble de la commune (annexe 4) et un plan-guide sur ces enjeux ont été réalisés et pourraient alimenter et intégrer le volet paysager du PLU. Par ailleurs, le plan-guide proposait des aménagements notamment pour les entrées de ville de la RD36. La déclinaison communale (annexe 4) peut, quant à elle, être annexée à votre PLU.

Le PADD indique une sécurisation des carrefours routiers. Il conviendrait d'ajouter que ces aménagements devront conserver un caractère rural et sobre, surtout à la sortie du Domaine d'Ors et dans le bourg de Châteaufort. Par ailleurs, il conviendrait de prendre en considération des circulations cyclables existantes (notamment celles le long de la rigole) afin de ne pas cumuler les pistes cyclables le long de ces mêmes axes.

Des cônes de vues auraient pu être mis en place sur l'arrière de la Ferme de la Grange, sur la rivière depuis la RD36 ainsi que sur la Vallée depuis l'église. Par ailleurs, certaines haies ont été repérées en tant qu'éléments paysagers à protéger. Des cônes de vues dans les haies pourraient être ajoutés afin de ne pas enclaver le bourg contre le plateau agricole.

Formes urbaines et architecturales / Patrimoine bâti

Le rapport de présentation dispose d'une analyse architecturale assez complète, de même que l'analyse historique des bâtiments anciens repérés. Cependant, l'analyse urbaine s'est concentrée essentiellement sur les formes urbaines et architecturales du bourg ancien ainsi que sur celles du quartier de la Perruche. L'analyse urbaine sur des tissus en diffus aurait pu être plus développée notamment sur les opérations individuelles issues de divisions parcellaires ou encore sur les habitations de la Rue d'Ors qui mêle habitat ancien/récent, relief et paysage de qualité.

Concernant l'analyse du bâti ancien et du patrimoine bâti, l'analyse historique est très complète et intéressante. Cependant, une analyse des formes urbaines anciennes aurait permis d'avoir une vision globale à défaut d'une vision ponctuelle sur quelques bâtiments. Par ailleurs, les fiches d'éléments bâtis repérés au titre du L.123-1-5-7ème du Code de l'urbanisme ne dispose d'aucune recommandation en cas de projet d'évolution de ces bâtis dans le cas d'une réhabilitation notamment. Il conviendrait donc, pour chaque bâtiment, de donner des préconisations selon leurs caractéristiques patrimoniales et architecturales.

Les articles 6, 7 et 11 des zones urbaines sont très détaillés ce qui peut en compliquer leur compréhension et leur instruction. Par exemple, un article 11 trop développé est contreproductif car il ne peut s'adapter à l'ensemble des possibilités de construction et peut écarter des projets, contemporains ou non, très intégrés. Il conviendrait donc d'alléger cet article en indiquant les grands principes et de réfléchir à un positionnement d'évaluation des projets au cas par cas et non par règles. Des propositions de rédaction peuvent vous être faites en ce sens. L'article 11 indique également des matériaux ou des couleurs particulières. La législation ne permet plus de désigner l'utilisation de matériaux préférentiels, il conviendrait donc de les proscrire. De plus, le rapport de présentation et le PADD font état du guide « couleurs et matériaux » du Parc comme une référence pour la commune. Il conviendrait donc de le mentionner pour l'ensemble des zones et plus particulièrement sur les secteurs urbains et le secteur agricole.

Enfin, l'article 11 ne laisse que peu de possibilités en cas d'architecture contemporaine. Ainsi, les toitures-terrasses ou à faible pente peuvent être intéressantes avec parcimonie dans un bâti ancien, notamment pour les annexes ou les petites extensions.

[13] *P.150*

Un manque d'analyse et de cohérence au sein des documents constitutifs du PLU

Le rapport de présentation[14] indique des points faibles pour le territoire communal sans qu'aucune analyse de ceux-ci n'ait été réalisée. Par exemple, un des points faibles soulignés est le manque de logements sociaux. Or, l'analyse du parc de logement social a été très peu abordée. Par ailleurs, afin de renforcer cet engagement au sein du projet de PLU, la commune pourrait mettre en place une obligation de réaliser 35% à 40% pour toute opération nouvelle dépassant les 10 logements, ceci afin d'anticiper l'application de la loi SRU renforcée.
De même, il est indiqué que certains espaces publics sont désuets eu égard au caractère du site, alors que ces espaces n'ont pas été analysés. Enfin, il est indiqué que le Domaine d'Ors pourrait répondre à une demande touristique alors que diagnostic n'aborde que très peu ces questions. Plus globalement, le rapport de présentation aurait pu permettre la présentation de certains projets en cours de la commune tels que l'opération centre bourg et le projet sur le Domaine d'Ors...

Le PADD est clair dans sa rédaction mais n'évoque pas certains enjeux pourtant importants pour la commune et qui auraient pu faire l'objet d'actions concrètes. Il s'agit notamment des entrées de ville notamment celles se situant sur le plateau, les cônes de vues, les liaisons inter – quartiers ainsi qu'avec les projets d'aménagement, la sobriété des aménagements d'espaces publics afin de maintenir le caractère rural de la commune, aucune évocation du patrimoine bâti alors qu'il est majeur sur la commune...

Pour accompagner votre commune dans la prise en compte de ces réserves et remarques, l'équipe du Parc se tient a votre disposition et se mobilisera pour vous aider à faire aboutir l'élaboration de votre PLU.

Vous remerciant de votre souci d'associer le Syndicat mixte du Parc à l'élaboration du PLU de votre commune, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les meilleures.

Bien à Toi

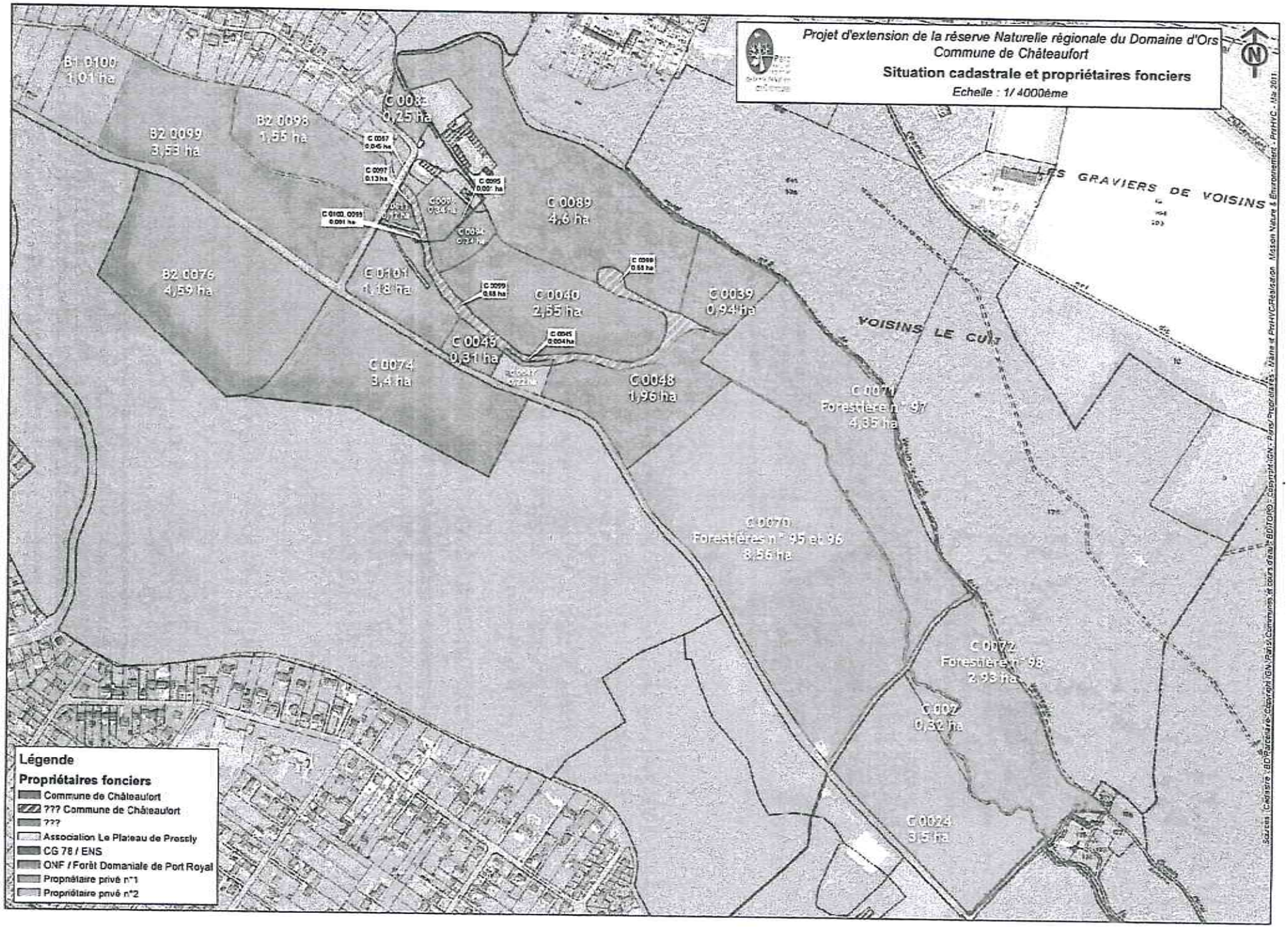
Le Président,

Yves VANDEWALLE
Vice-président du Conseil Général des Yvelines

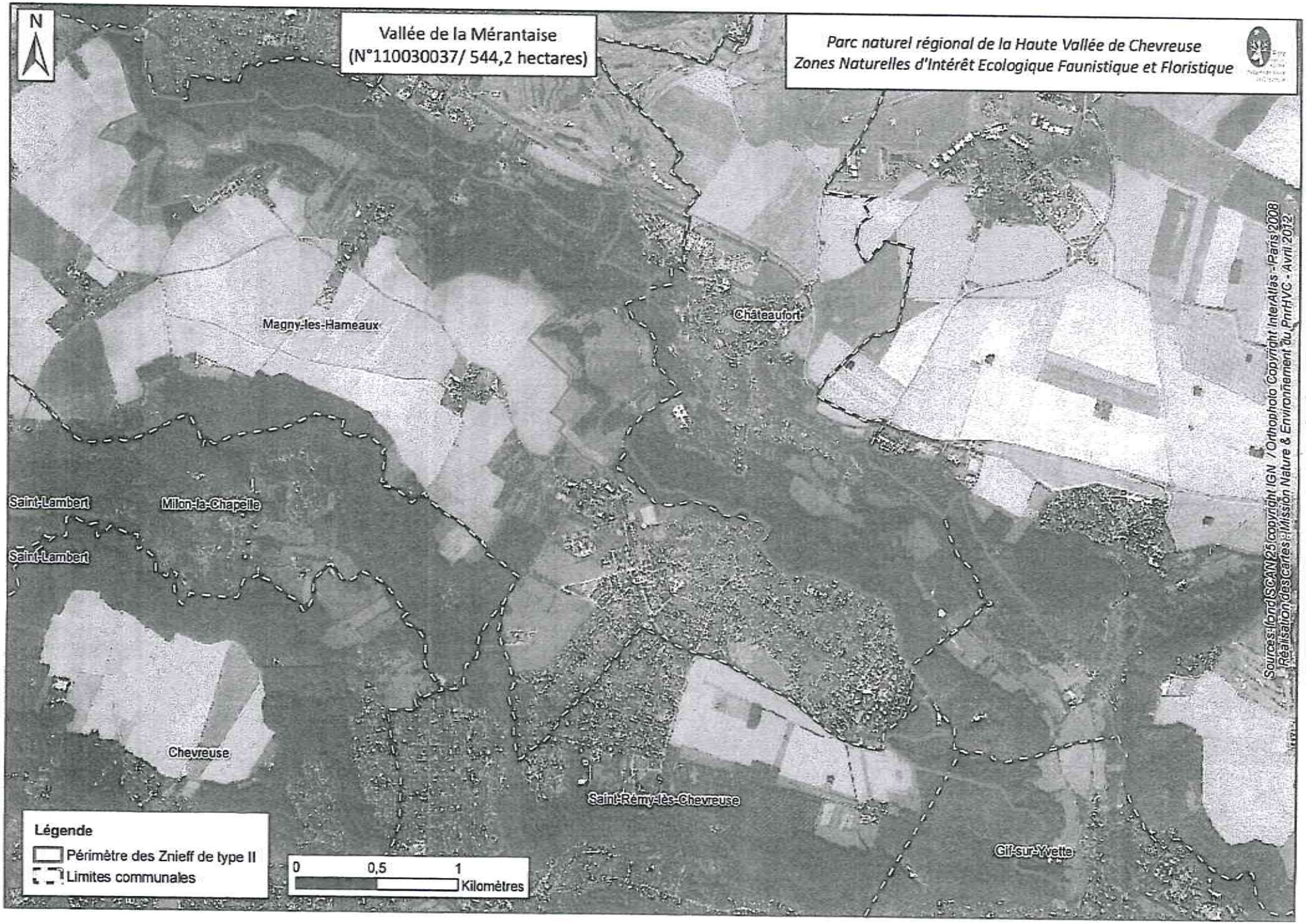
Annexe 1 : Périmètre d'extension de la Réserve Naturelle Régionale du Domaine d'Ors
Annexe 2 : Eléments sur la ZNIEFF de la Vallée de la Mérantaise
Annexe 3 : Précisions sur la zone inondable et les Espaces Boisés Classés
Annexe 4 : Déclinaison communale PPB Vallée de l'Yvette

[14] *p.135 du rapport de présentation*

Annexe 1


Projet d'extension de la réserve Naturelle régionale du Domaine d'Ors
Commune de Châteaufort
Situation cadastrale et propriétaires fonciers
Echelle : 1/ 4000ème
B1 0100
1,01 ha
B2 0099
3,53 ha
B2 0098
1,55 ha
C 0083
0,25 ha
C 0089
4,6 ha
B2 0076
4,59 ha
C 0101
1,18 ha
C 0040
2,55 ha
C 0039
0,94 ha
C 0045
0,31 ha
C 0074
3,4 ha
C 0048
1,96 ha
C 0071
Forestière n° 97
4,65 ha
C 0070
Forestières n° 95 et 96
8,56 ha
C 0072
Forestière n° 98
2,93 ha
C 007
0,32 ha
C 0024
3,5 ha
LES GRAVIERS DE VOISINS
VOISINS LE CUL
Légende
Propriétaires fonciers
Commune de Châteaufort
??? Commune de Châteaufort
???
Association Le Plateau de Pressly
CG 78 / ENS
ONF / Forêt Domaniale de Port Royal
Propriétaire privé n°1
Propriétaire privé n°2

Annexe 2


N
Vallée de la Mérantaise
(N°110030037/ 544,2 hectares)
Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Magny-les-Hameaux
Châteaufort
Saint-Lambert
Milon-la-Chapelle
Saint-Lambert
Chevreuse
Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Gif-sur-Yvette
Légende
Périmètre des Znieff de type II
Limites communales
0
0,5
1
Kilomètres
Sources: fond SCAN 25 copyright IGN / Orthophoto Copyright InterAtlas - Paris 2008
Réalisation des cartes : Mission Nature & Environnement du PnrHVC - Avril 2012

Annexe 2

1	INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE Ministère de l'Écologie /IFEN /Service du Patrimoine Naturel - MNHN **Zone mise à jour le 29/05/2012 -- Document généré le 29/05/2012**	TYPE DE PROCÉDURE Nouvelle Zone

RÉGION ADMINISTRATIVE	IDENTIFIANT RÉGIONAL et TYPE DE ZONE	IDENTIFIANT NATIONAL
Ile-de-France	**Code régional : 30700000 / Zone de type 2**	**110030037**

3-NOM DE LA ZONE

VALLEE DE LA MÉRANTAISE

4-ANNÉE DE DESCRIPTION
29/11/2011
ANNÉE DE MISE A JOUR

5-LOCALISATION

a) Commune(s) :

- Villiers-le-Bâcle (91679)
- Gif-sur-Yvette (91272)
- Saint-Rémy-lès-Chevreuse (78575)
- Châteaufort (78143)
- Magny-les-Hameaux (78356)

b) Altitude(s): 77 m à 163 m.

c) Superficie: 545.3 hectares.

e) Relation parent/enfant - Znieff Type I enfant :

- RAVINS FORESTIERS À MAGNY-LES-HAMEAUX ET ROSELIÈRE DE MÉRANCY (N°NAT : 110020242 - N°REG : 78356001)
- VALLÉE DE LA MÉRANTAISE À CHÂTEAUFORT (N°NAT : 110020246 - N°REG : 78117002)

f) ZNIEFF liée :

- RAVINS FORESTIERS À MAGNY-LES-HAMEAUX ET ROSELIÈRE DE MÉRANCY (N°NAT : 110020242 - N°REG : 78356001)
- VALLÉE DE LA MÉRANTAISE À CHÂTEAUFORT (N°NAT : 110020246 - N°REG : 78117002)

6-RÉDACTEUR(S) DE LA FICHE

- PATEK G., MARCHAL O.(PnrHVC)

7-TYPOLOGIE DES MILIEUX

a) Milieux déterminants

NM_SFFZN	CD CB*	Libellé	Source	Surface*	Observation*

** CD CB : code habitat (CORINE BIOTOPE) Surface : Surface indicative en % Observation : Période d'observation*

Liste des Milieux déterminants des ZNIEFF de type 1 incluses

110020242	41.4	Forêts mixtes de pentes et ravins	JULVE P.		1994 à 1994

b) Milieux autres

NM_SFFZN	CD CB*	Libellé	Source	Surface*	Observation*

** CD CB : code habitat (CORINE BIOTOPE) Surface : Surface indicative en % Observation : Période d'observation*

Liste des Milieux autres des ZNIEFF de type 1 incluses

110020246	*22.13*	*Eaux eutrophes*	*CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS: Commune de Châteaufort (78)*		*2004*
110020246	*37.72*	*Franges des bords boisés ombragés*	*CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS: Commune de Châteaufort (78)*	*1%*	*2004*
110020246	*38.11*	*Pâturages continus*	*CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS: Commune de Châteaufort (78)*	*20%*	
110020246	*41.21*	*Chênaies atlantiques mixtes à jacinthes des bois*	*CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS: Commune de Châteaufort (78)*	*36%*	*2004*
110020246	*41.23*	*Frênaies-chênaies sub-atlantiques à primevère*	*CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS: Commune de Châteaufort (78)*	*28%*	*2004*

110020242	41.3	Frênaies	MARI A.		
110020246	44.311	Forêts de frênes et d'aulnes à laîches	CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS Commune de Châteaufort (78)	5%	2004
110020246	44.332	Bois de frênes et d'aulnes à hautes herbes	CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS Commune de Châteaufort (78)	8%	2004
110020242	44.91	Bois marécageux d'aulnes	MARI A.		
110020242	53.11	Phragmitaies	MARI A.	10%	2004
110020246	53.11	Phragmitaies	CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS Commune de Châteaufort (78)		2004
110020246	53.2122	Cariçaies à laîche des marais	CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS Commune de Châteaufort (78)		2004
110020246	53.4	Bordures à calamagrostis des eaux courantes	CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS Commune de Châteaufort (78)		2004
110020246	54.12	Sources d'eaux dures	CBNBP - AZUELOS L. - 2005 : BILAN ECOLOGIQUE DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DU DOMAINE D'ORS Commune de Châteaufort (78)	1%	2004

c) Milieux périphériques

NM_SFFZN	CD CB*	Libellé	Source	Surface*	Observation*

** CD CB : code habitat (CORINE BIOTOPE) Surface : Surface indicative en % Observation : Période d'observation*

Liste des Milieux périphériques des ZNIEFF de type 1 incluses

110020242	37.1	Communautés à reine des prés et communautés associées	MARI A.		
110020242	41.3	Frênaies	MARI A.		

8-COMPLÉMENTS DESCRIPTIFS

a) Géomorphologie

- 23 Rivière, fleuve - 29 Source, résurgence - 30 Mare, mardelle - 54 Vallée

b) Activités humaines

- 01 Agriculture - 02 Sylviculture - 03 Elevage - 04 Pêche - 05 Chasse - 07 Tourisme et loisirs - 09 Urbanisation discontinue, agglomération - 12 Circulation routière ou autoroutière - 14 Aérodrome, aéroport, héliport - 19 Gestion conservatoire

c) Statuts de propriété

- 01 Propriété privée (personne physique) - 30 Domaine communal - 40 Domaine départemental - 60 Domaine de l'état

d) Mesures de protection

- 13 Terrain acquis par le département grâce à la TDENS - 14 Zone de préemption du département - 17 Zone ND du POS - 18 Espace Classé Boisé - 21 Forêt domaniale - 31 Site inscrit selon la loi de 1930 - 32 Site classé selon la loi de 1930 - 61 Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) - 80 Parc Naturel Régional - 93 Réserve naturelle régionale

e) Autres inventaires

- ZPS (Directive Oiseaux)

9-FACTEURS INFLUENÇANT L'ÉVOLUTION DE LA ZONE

- 350 Entretien des rivières, canaux, fossés,plans d'eau - 450 Pâturage - 463 Fauchage, fenaison - 510 Coupes, abattages, arrachages et déboisements - 630 Pêche - 730 Gestion des habitats pour l'accueil et l'information du public - 915 Fermeture du milieu

10-CRITÈRES D'INTÉRÊT

a) Patrimonial

- 10 Ecologique - 20 Faunistique - 22 Insectes - 23 Poissons - 26 Oiseaux - 27 Mammifères - 30 Floristique - 35 Ptéridophytes - 36 Phanérogames

b) Fonctionnel

- 40 Fonctions de régulation hydraulique - 41 Expansion naturelle des crues - 42 Ralentissement du ruissellement - 43 Soutien naturel d'étiage - 44 Auto-épuration des eaux - 60 Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales - 61 Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges - 62 Etapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs - 63 Zone particulière d'alimentation - 64 Zone particulière liée à la reproduction

c) Complémentaire

1

- 81 Paysager - 86 Historique

11-BILAN DES CONNAISSANCES CONCERNANT LES ESPÈCES

Mammifères	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Poissons	Insectes	Autres Invertébrés	Phanérogames	Ptéridophytes	Bryophytes	Algues	Champignons	Lichens	Habitats
Faible	Moyen	Faible	Faible	Bon	Moyen	Nulle	Moyen	Moyen	Nulle	Nulle	Nulle	Nulle	Nulle

12-CRITÈRES DE DÉLIMITATION DE LA ZONE

a) Critère de délimitations

- 01 Répartition des espèces (faune, flore) - 02 Répartition et agencement des habitats - 03 Fonctionnement et relation d'écosystèmes
- 04 Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage

b) Commentaire de délimitations

- Le périmètre proposé intègre l'ensemble des versants boisés de la Vallée de la Mérantaise, ainsi que les ravins et rus intermittents secondaires. La délimitation suit autant que possible les éléments physiques de terrains (chemins, routes...) ou, en leur absence, des lisières forestières nettes sur les bords des plateaux limitrophes (d'après les photos aériennes de 2008).

13-COMMENTAIRE GÉNÉRAL

- La Vallée de la Mérantaise se présente comme un vaste ensemble relativement bien préservé qui compte notamment de grandes surfaces de prairies et de zones humides (cariçaies, mégaphorbiaies, boisements alluviaux plus ou moins tourbeux). Le cours d'eau lui même présente des faciès relativement naturels assez variés et propices au maintien d'une biocénose riche et de grande qualité (frayères à truite, vairon, Anguille ..). A noter également des données historiques, ainsi que la redécouverte récente de coquilles de Mulette épaisse (Unio crassus,), espèce d'intérêt communautaire.

La vallée est dominé par des coteaux boisés, donnant localement des ravins frais à fougères exposés au nord (habitats d'intérêt communautaire).
La Réserve Naturelle Volontaire / Régionale d'Ors, dont les prairies et zones humides sont entretenues par gestion conservatoire par pâturage (Highlands cattles) se trouve au centre de cette vallée. Elle abrite entre autre des gîtes à chiroptères, ainsi que de nombreuses petites sources tuffeuses /concrétionnantes (habitat du cratoneurion).
Citons enfin sur la partie aval, le Marais du Billehou (ENS 91) sur la Commune de Villiers-le-Bâcle, ainsi que les forêts fraiches du Fond de la Cure, petit ruisseau qui traverse le Bois d'Aigrefoin (avec entre autres la Raiponce en épis, Phyteuma spicatum).
Dans ce même secteur, se trouvent également de remarquables anciennes carrières de grès, qui donnent des fronts de tailles assez imposants ainsi que des zones de sables purs, propices à des espèces spécialisées comme le rare carabe sabulicole Harpalus flavescens).

14-AUTRES COMMENTAIRES

a) Commentaires sur la géomorphologie

-

b) Commentaires sur les activités humaines

-

c) Commentaires sur les statuts de propriété

-

d) Commentaires sur les mesures de protection

- ZPS n°FR1112011 "Maszsif de Rambouillet et zones humides proches"

Site classé n°5612 "Bois d'Aigrefoin, de Chevincourt, de Voisin et d'Ors";
Site classé n° 6813 "Vallée de Chevreuse";
Site inscrit n° 5561 "Vallée de Chevreuse";

Et de façon très marginale, le site classé n°6369 "Château, parc et bois de Villiers"

e) Commentaires sur les facteurs d'évolution

1

-

f) Commentaires sur les habitats

-

15-SOURCES/INFORMATEURS

Type	Auteur	Année de publication	Titre
Inventeur	MARI A.		
Inventeur	MARCHAL O.		
Inventeur	CUCHERAT X.		

2a

INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Ministère de l'Écologie /IFEN /Service du Patrimoine Naturel - MNHN

Zone mise à jour le 29/05/2012 -- Document généré le 29/05/2012

TYPE DE PROCÉDURE: Nouvelle Zone

RÉGION ADMINISTRATIVE	IDENTIFIANT RÉGIONAL et TYPE DE ZONE	3-NOM DE LA ZONE	IDENTIFIANT NATIONAL
Ile-de-France	**Code régional : 30700000 / Zone de type 2**	**VALLEE DE LA MÉRANTAISE**	**110030037**

LISTE D'ESPÈCES 2a : ESPÈCES DÉTERMINANTES

NM_SFFZN	CDE ESP*	NOM ESPÈCE	Statut(s) Chorologique(s)	Statut(s) biologique(s)	SOURCE	D.A*	Ab.I	Ab.S	Observation
110030037	9307	Harpalus flavescens (Piller & Mitterpacher, 1783)		• Reproduction certaine ou probable	MARI A.				
110030037	113407	Phyteuma spicatum L., 1753			MARCHAL O.	Moyen	10	100	2008 à 2011
110030037	125831	Teesdalia nudicaulis (L.) R.Br., 1812			MARCHAL O.	Faible			2008 à 2011

** CDE ESP : CODE ESPÈCE (CD_NOM) D.A : Degré d'abondance Ab.I : Abondance inférieure estimée Ab.S : Abondance supérieure estimée Observation : Période d'observation*

Liste des espèces déterminantes des ZNIEFF de type 1 incluses

110020242	133969	Dryopteris affinis subsp. borreri (Newman) Fraser-Jenk., 1980			MARI A., MARTIN-DHERMONT L.	Faible			2001 à 2001
110020242	115041	Polystichum aculeatum (L.) Roth, 1799			MARI A., MARTIN-DHERMONT L.	Moyen			2001 à 2001
110020242	115076	Polystichum setiferum (Forssk.) T.Moore ex Woyn., 1913			MARI A., MARTIN-DHERMONT L.	Moyen			2001 à 2001
110020246	66832	Anguilla anguilla (Linnaeus, 1758)			REY A.				2011 à 2011
110020246	53783	Apatura ilia (Denis & Schiffermüller, 1775)			MARI A.	Faible			2007 à 2011
110020246	249052	Callimorpha dominula (Linnaeus, 1758)			MARI A.	Moyen			1997 à 2011
110020246	251421	Carabus auronitens auronitens Fabricius, 1792			MARI A.	Abondant			1998 à 1998
110020246	8402	Carabus monilis Fabricius, 1792			MARI A.	Moyen			2002 à 2002
110020246	53291	Carcharodus alceae (Esper, 1780)			MARI A.	Faible			2011 à 2011
110020246	66157	Chorthippus albomarginatus (De Geer, 1773)			MARI A.	Faible			1999 à 1999
110020246	199694	Cordulegaster boltonii (Donovan, 1807)			MARI A.	Moyen			2003 à 2009
110020246	133969	Dryopteris affinis subsp. borreri (Newman) Fraser-Jenk., 1980			AZUELOS L.	Faible			1998 à 2004
110020246	9237	Drypta dentata (P. Rossi, 1790)			MARI A.	Faible			1998 à 1998

2a

110020246	8538	Elaphrus uliginosus Fabricius, 1792			MARI A.	Moyen			1998 à 1998
110020246	60360	Eptesicus serotinus (Schreber, 1774)			MARI A.	Faible			1997 à 2005
110020246	103245	Hypericum androsaemum L., 1753			FAVARON P. & al.				1992 à 1992
110020246		Lebia chlorocephala			MARI A.	Faible			1998 à 1998
110020246	8503	Leistus spinibarbis (Fabricius, 1775)			MARI A.	Faible			1997 à 1997
110020246	223005	Leistus terminatus (Panzer, 1793)			MARI A.	Faible			1998 à 1998
110020246	65265	Libellula fulva Müller, 1764			MARI A.	Faible			1999 à 2007
110020246	13977	Lixus iridis Olivier, 1807			MARI A.	Faible			1998 à 2009
110020246	65839	Mantis religiosa (Linnaeus, 1758)			MARI A.	Faible			2002 à 2002
110020246	53700	Melanargia galathea (Linnaeus, 1758)			MARI A.	Faible			2011 à 2011
110020246	65722	Metrioptera roeselii (Hagenbach, 1822)			MARI A.	Moyen			2003 à 2003
110020246	79301	Myotis bechsteinii (Kuhl, 1817)			MARI A.	Faible			2004 à 2011
110020246	200118	Myotis daubentonii (Kuhl, 1817)			MARI A.	Faible			2003 à 2011
110020246	60383	Myotis mystacinus (Kuhl, 1817)			MARI A.	Moyen			2004 à 2011
110020246	60408	Myotis nattereri (Kuhl, 1817)		• Reproduction certaine ou probable	MARI A.	Faible			2004 à 2011
110020246	60127	Neomys fodiens (Pennant, 1771)			MARI A.	Faible			1998 à 1998
110020246	10864	Onthophagus vacca (Linnaeus, 1767)			MARI A.	Abondant			1997 à 1997
110020246	222490	Ophonus puncticollis (Paykull, 1798)			MARI A.	Faible			1997 à 1997
110020246	65284	Orthetrum coerulescens (Fabricius, 1798)			MARI A.	Faible			1999 à 1999
110020246	222533	Panagaeus cruxmajor (Linnaeus, 1758)			MARI A.	Moyen			1997 à 2009
110020246	222441	Parophonus maculicornis (Duftschmid, 1812)			MARI A.	Faible			1998 à 1998
110020246	60518	Plecotus auritus (Linnaeus, 1758)			MARI A.	Faible			2004 à 2011
110020246	115041	Polystichum aculeatum (L.) Roth, 1799			MARI A.	Faible			1978 à 2004
110020246	65882	Ruspolia nitidula (Scopoli, 1786)			MARI A.	Moyen			2007 à 2007
110020246	67778	Salmo trutta fario Linnaeus, 1758		• Reproduction certaine ou probable	REY A.	Faible			2008 à 2011
110020246	124306	Sorbus aria (L.) Crantz, 1763			AZUELOS L., MARI A.				1998 à 2004
110020246	65487	Stethophyma grossum (Linnaeus, 1758)		• Hivernage	MARI A.	Faible			2007 à 2007
110020246	65192	Sympecma fusca (Vander Linden, 1820)			MARI A.	Faible			1999 à 1999

2a

110020246	12644	Timarcha tenebricosa (Fabricius, 1775)		MARI A.				1998 à 1998

2c

LISTE D'ESPÈCES 2c : AUTRES ESPÈCES

NM_SFFZN	CDE ESP*	NOM ESPÈCE	Statut(s) Chorologique(s)	Statut(s) biologique(s)	SOURCE	D.A*	Ab.I	Ab.S	Observation
* CDE ESP : CODE ESPÈCE (CD_NOM) D.A : Degré d'abondance Ab.I : Abondance inférieure estimée Ab.S : Abondance supérieure estimée Observation : Période d'observation									
110030037	64443	Unio crassus Philipsson, 1788			CUCHERAT X.	Faible			à 2011

Liste des autres espèces des ZNIEFF de type 1 incluses

110020242	4195	Acrocephalus scirpaceus (Hermann, 1804)			BARBERIS S.	Faible			2008 à 2008
110020246	81610	Alopecurus aequalis Sobol., 1799			CHAPOULIE E.	Faible			1997 à 1997
110020246	81966	Amaranthus blitum L., 1753			FAVARON P. & al.	Faible			1992 à 1992
110020246	85798	Berula erecta (Huds.) Coville, 1893			MARI A.				1994 à 2011
110020246	86732	Bromus racemosus L., 1762			MARTIN-DHERMONT L.	Faible			1998 à 1998
110020246	259	Bufo bufo (Linnaeus, 1758)			MARI A.				2004 à 2004
110020246	88745	Carex pairae F.W.Schultz, 1868			MARI A.	Moyen			2002 à 2002
110020246	132829	Carex viridula subsp. oedocarpa (Andersson) B.Schmid, 1983			MARTIN-DHERMONT L.	Faible			1998 à 1998
110020246	92237	Conium maculatum L., 1753			CHAPOULIE E.	Moyen			1997 à 1997
110020246	77955	Coronella austriaca Laurenti, 1768			MARI A.	Faible			2008 à 2008
110020246	93936	Cyperus fuscus L., 1753			MARTIN-DHERMONT L.	Faible			2001 à 2001
110020246	3619	Dendrocopos medius (Linnaeus, 1758)			DELANOUE R.	Faible			2009 à 2009
110020246	3608	Dryocopus martius (Linnaeus, 1758)			PATEK G.	Faible			2008 à 2010
110020246	96226	Epilobium palustre L., 1753			CHAPOULIE E.	Faible			1997 à 1997
110020246	97556	Euphorbia lathyris L., 1753			MARTIN-DHERMONT L.	Faible			1998 à 1998
110020246	99358	Galinsoga parviflora Cav., 1795		• Passage, migration					
					FAVARON P. & al.	Faible			1992 à 1992
110020246	242182	Hypera conmaculata (Herbst, 1795)			MARI A.	Faible			2004 à 2004
110020246	136751	Hypericum maculatum subsp. obtusiusculum (Tourlet) Hayek, 1912			CHAPOULIE E.	Faible			1997 à 1997
110020246	103267	Hypericum x desetangsii Lamotte, 1874			CHAPOULIE E.	Faible			1994 à 1994
110020246	3595	Jynx torquilla Linnaeus, 1758			DELANOUE R.				2009 à 2009
110020246	10157	Lesteva pubescens Mannerheim, 1830			MARI A.	Moyen			2002 à 2002

2c

110020246	444432	Lissotriton helveticus (Razoumowsky, 1789)			MARI A.				2003 à 2003
110020246	10502	Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)			MARI A.	Faible			2005 à 2005
110020246	66220	Mecostethus alliaceus (Germar, 1817)			MARI A.	Faible	1		1998 à 1998
110020246	3755	Motacilla cinerea Tunstall, 1771			MARI A.				2004 à 2011
110020246	3741	Motacilla flava Linnaeus, 1758			DELANOUE R.				2009 à 2009
110020246	109102	Myosotis stricta Link ex Roem. & Schult., 1819			MARI A.	Faible			2002 à 2002
110020246	110914	Orchis mascula (L.) L., 1755			MARI A.	Moyen			2004 à 2004
110020246	4040	Phoenicurus phoenicurus (Linnaeus, 1758)			DELANOUE R.				2005 à 2005
110020246	67404	Phoxinus phoxinus (Linnaeus, 1758)			REY A.	Faible			2009 à 2009
110020246	60490	Pipistrellus nathusii (Keyserling & Blasius, 1839)			MARI A.	Faible			2003 à 2003
110020246	3036	Rallus aquaticus Linnaeus, 1758			DELANOUE R.				2005 à 2009
110020246	310	Rana dalmatina Fitzinger, 1838		• Passage, migration					
					MARI A.				2003 à 2003
110020246	351	Rana temporaria Linnaeus, 1758			MARI A.				2004 à 2004
110020246	222910	Trepanes clarkii (Dawson, 1849)			MARI A.	Faible			1998 à 1998
110020246	8582	Trepanes fumigatus (Duftschmid, 1812)			MARI A.	Faible			1998 à 1998
110020246	64141	Vertigo moulinsiana (Dupuy, 1849)			MARI A.	Faible			2009 à 2009

Annexes

INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Ministère de l'Écologie /IFEN /Service du Patrimoine Naturel - MNHN

Zone mise à jour le 29/05/2012 – Document généré le 29/05/2012

TYPE DE PROCÉDURE
Nouvelle Zone

RÉGION ADMINISTRATIVE	IDENTIFIANT RÉGIONAL et TYPE DE ZONE	3-NOM DE LA ZONE	IDENTIFIANT NATIONAL
Ile-de-France	**Code régional : 30700000 / Zone de type 2**	**VALLEE DE LA MÉRANTAISE**	**110030037**

LISTE D'ESPÈCES À STATUT DE PROTECTION

NM_SFFZN	CDE ESP*	NOM ESPÈCE	TYPE ESP*	Protection nationale	Directive Oiseaux	Directive habitats		
					Annexe I	Annexe II	Annexe IV	Annexe V
110030037	64443	Unio crassus Philipsson, 1788	A	• Mollusques protégés | Article 2		oui	oui	

*CDE ESP : CODE ESPÈCE (CD_NOM) TYPE ESP : Statut D:déterminant ou A:autre

Liste des espèces à statut de protection des ZNIEFF de type 1 incluses

110020246	259	Bufo bufo (Linnaeus, 1758)	A					
110020246	77955	Coronella austriaca Laurenti, 1768	A					
110020246	3619	Dendrocopos medius (Linnaeus, 1758)	A					
110020246	3608	Dryocopus martius (Linnaeus, 1758)	A					
110020246	60360	Eptesicus serotinus (Schreber, 1774)	D					
110020246	444432	Lissotriton helveticus (Razoumowsky, 1789)	A					
110020246	10502	Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)	A					
110020246	79301	Myotis bechsteinii (Kuhl, 1817)	D					
110020246	200118	Myotis daubentonii (Kuhl, 1817)	D					
110020246	60383	Myotis mystacinus (Kuhl, 1817)	D					
110020246	60408	Myotis nattereri (Kuhl, 1817)	D					
110020246	60127	Neomys fodiens (Pennant, 1771)	D					
110020246	60490	Pipistrellus nathusii (Keyserling & Blasius, 1839)	A					
110020246	60518	Plecotus auritus (Linnaeus, 1758)	D					
110020246	310	Rana dalmatina Fitzinger, 1838	A					
110020246	351	Rana temporaria Linnaeus, 1758	A					
110020246	67778	Salmo trutta fario Linnaeus, 1758	D					
110020246	64141	Vertigo moulinsiana (Dupuy, 1849)	A					

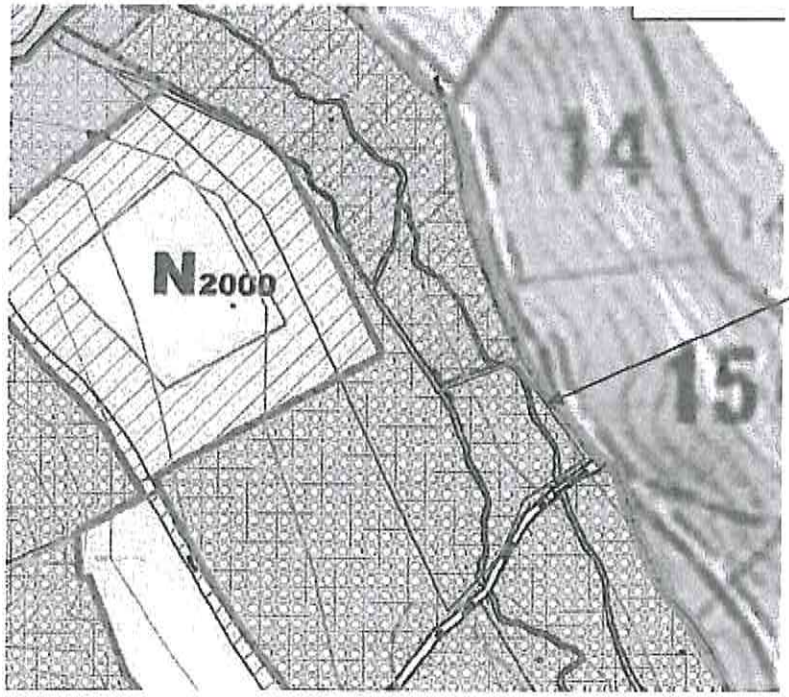
Annexe 3

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Mission Nature/environnement

Propositions pour la délimitation de la zone inondable et des Espaces Boisés Classés

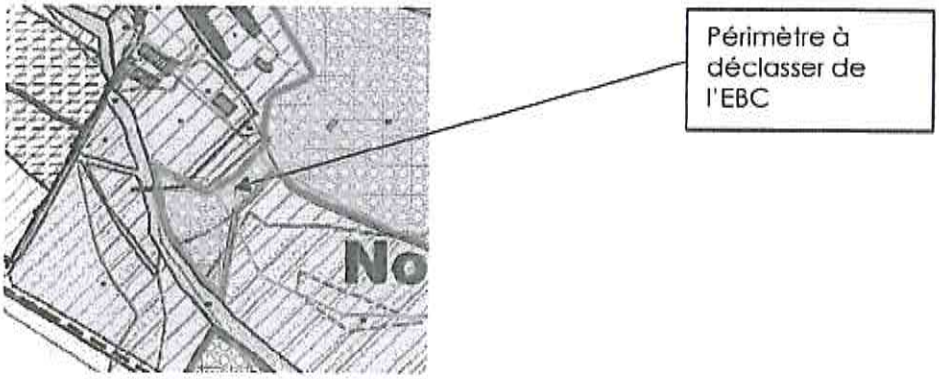
Propositions pour la zone inondable



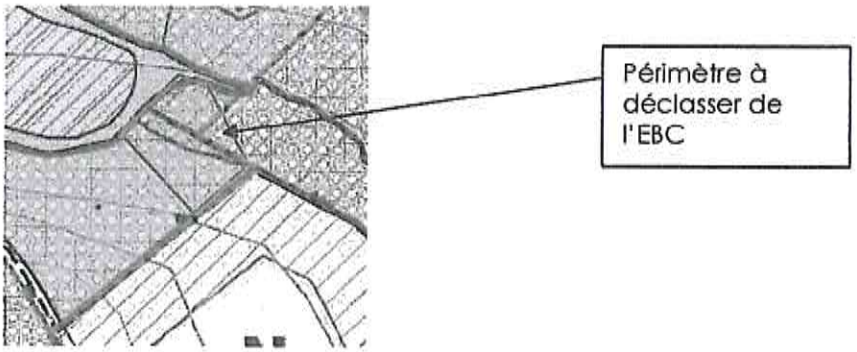
Périmètre à inclure en zone inondable en rives droite et gauche de la Mérantaise

Propositions pour la délimitation des Espaces Boisés Classés

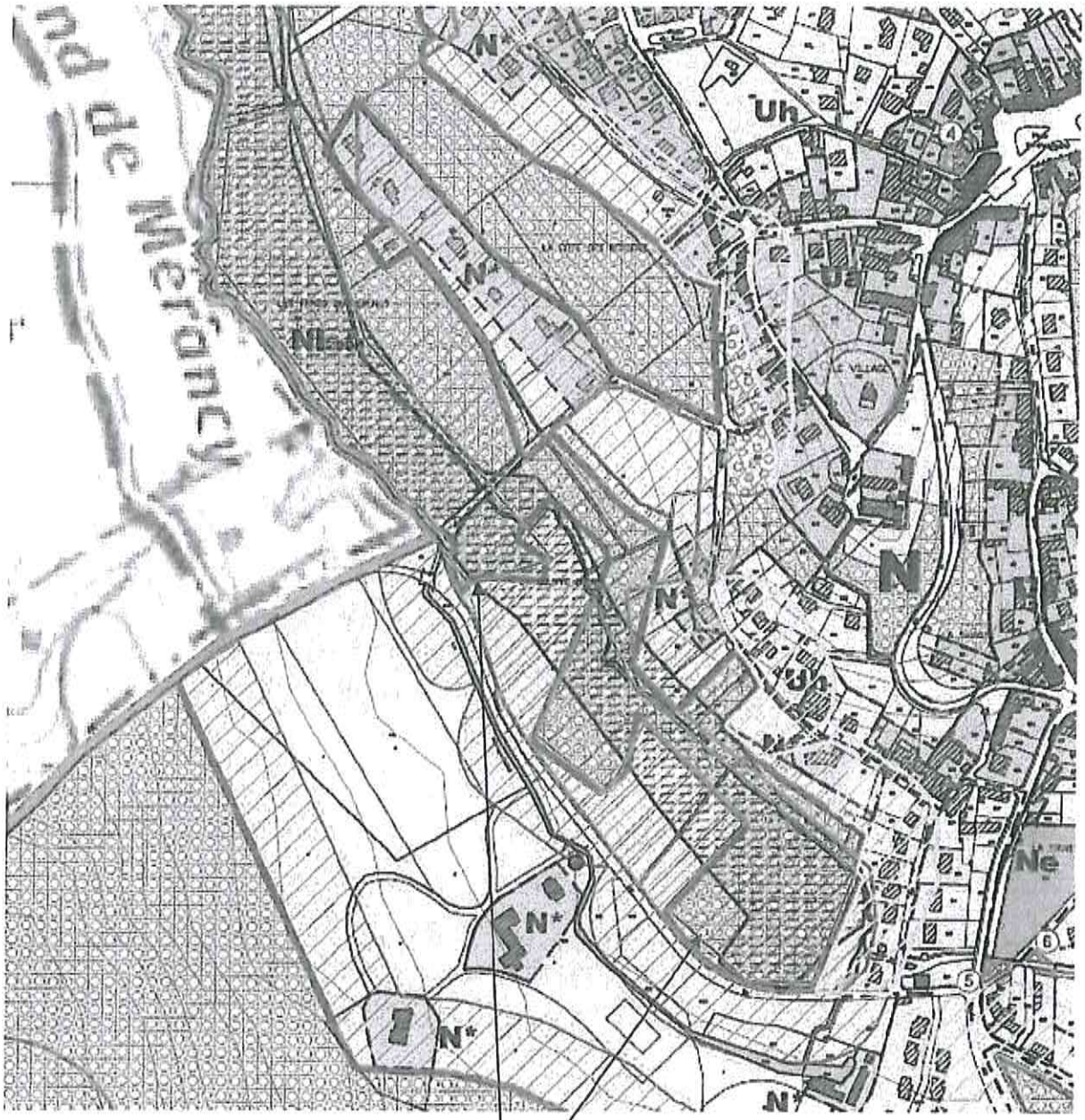
Sur le plan de zonage il faudrait retirer la langue boisée inscrite en EBC qui sépare le moulin d'Ors de la grande prairie du hêtre pourpre dans la réserve. En effet, il est prévu d'inscrire au plan de gestion de la réserve le défrichement de cette petite bande boisée afin de restaurer une perspective paysagère sur les prairies de fond de vallée.



De même, un corridor doit être rouvert afin de permettre une connexion entre la prairie du hêtre pourpre et le pré de la Garenne vers l'Est de la réserve (corridor insectes). Une modification du zonage EBC est également indispensable à ce niveau.



Enfin, dans le même objectif de restauration des prairies humides de fond de vallée et d'ouverture paysagère, il serait tout aussi pertinent de modifier le zonage EBC en amont du bourg au niveau du Fond de Mérancy qui abrite des roselières et des friches humides à hautes herbes de grande valeur écologique. Un boisement entrainerait une érosion de la biodiversité de ces milieux et le classement EBC ne faciliterait pas leur remise en pâturage et/ou leur gestion par fauche.



Périmètres à déclasser de l'EBC

Agence Régionale de Santé
Île-de-France

Date 20/9/2013 N° 2013/3520
Arch. SG/PB
Copie : ..... ok

Affaire suivie par :
Emmanuel Collet

Délégation Territoriale des Yvelines
Département Veille et Sécurité Sanitaires
Service Contrôle et Sécurité Sanitaires des Milieux

Courriel : ars-dt78-cssm@ars.sante.fr
Téléphone: 01 30 97 68 59.
Télécopie : 01 39 49 48 10

Réf : Votre courrier du : 08 Aout 2013
PJ :

Monsieur le Directeur
Direction Départementale des Territoires
Service de l'Urbanisme et des Territoires
35, rue de Noailles - BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex

A l'attention de M. Adrien ANINAT
Bureau Planification

Versailles, le 17 SEP. 2013

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Commune de Châteaufort- Pour avis

Monsieur le Directeur,

Par courrier cité en référence, vous m'avez demandé mon avis sur le document de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Châteaufort.

Celui-ci appelle de ma part les observations suivantes :

1. Alimentation en eau potable – captages d'eau potable :

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

Les réseaux et installations de stockage d'eau potable sont bien reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Actuellement, Versailles Grand Parc est responsable de la production et de la distribution de l'eau. Son délégataire est l'Eau du Sud Parisien. La population de Châteaufort est alimentée par une eau provenant des usines de Viry et Morsang (91). L'unité de distribution est celle de Châteaufort.

Le document de PLU indique que la gestion de l'eau potable, est assurée par le syndicat de traitement SMG-SEVESC. Je demande à la commune de modifier ces informations.

Il n'existe ni captage d'eau destinée à la consommation humaine, ni périmètre de protection de captage sur la commune de Châteaufort.

2. Assainissement

Pour satisfaire à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, le zonage d'assainissement doit apparaitre sur les annexes du PLU, ainsi que les prévisions d'installation de réseaux d'assainissement.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Valenton. Il n'existe pas et il n'y a pas de projet de station d'épuration sur le territoire de la commune.

Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent également être précisées dans le règlement du PLU, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les différents zonages d'assainissement sont bien reportés sur les annexes graphiques du document de PLU. Le règlement fait bien mention des conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones concernées.

3. Sites et sols pollués :

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (nouveaux textes et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Selon la base de données BASOL (http://basol.environnement.gouv.fr), qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, il n'existe aucun site pollué répertorié sur la commune de Châteaufort.

Selon la base de données BASIAS (http://basias.brgm.fr), qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, il existe 4 sites répertoriés sur la commune de Châteaufort,

L'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction 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.

4. Bruit :

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif :

- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, si la commune est concernée, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes du document de PLU comprennent bien le plan d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que la référence des arrêtés correspondants.

5. Lutte contre le saturnisme infantile - Habitat insalubre

5.1 Lutte contre le saturnisme

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du Code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un CREP.

Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, un CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Quand un CREP établit la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il fait peser sur le propriétaire une obligation d'information des acquéreurs, des occupants et des personnes amenées à réaliser des travaux mais également une obligation de travaux pour les logements loués et lorsqu'un risque d'exposition au plomb a été identifié (article L.1334-9 du Code de la Santé Publique).

Les dispositions de réalisation d'un CREP sont bien intégrées aux annexes du document de PLU.

5.2 Lutte contre l'habitat insalubre

Aucun arrêté préfectoral d'insalubrité n'est en vigueur sur la commune de Châteaufort.

6. Conclusion :

Je donne un avis favorable sur le document de PLU arrêté de la commune de Châteaufort sous réserve de la modification des informations relatives à la PRPDE et la délégation de la gestion des eaux.

Le service Contrôle et Sécurité Sanitaires des Milieux de la Délégation Territoriale des Yvelines de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Directeur Général
Le Chef de Département Veille et Sécurité Sanitaires

Corinne FEDERS

Copie : Mairie de Châteaufort

Date : 17/10/2013 N° 2013/3935
Action : 50/13
Code :

Yvelines
Conseil général

Versailles, le 14 OCT. 2013

Monsieur Patrice PANNETIER
Maire de Châteaufort
Hôtel de ville
19, place Saint-Christophe
78117 CHATEAUFORT

Direction générale des services
Direction du développement territorial

Affaire suivie par Isabelle Pisani/ Patricia Defer Boniface
Téléphone : 01 39 07 82 17 /73 94
Référence : S 13187

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au Département le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteaufort, tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 3 juillet 2013.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à la révision du POS, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet de PLU, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme.

J'ai bien pris connaissance de la volonté communale d'assurer une croissance modérée de la population et de maitriser le développement urbain de Châteaufort, tout en favorisant la mixité générationnelle et le dynamisme économique de la commune et en préservant l'environnement. Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les objectifs affichés par le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), adopté par l'Assemblée départementale le 12 juillet 2006.

Toutefois, il est regrettable que le règlement d'urbanisme ne transcrive pas totalement l'ambition portée dans le PADD en termes de développement et de diversification de l'habitat (par exemple, en hauteur de constructions, emprise au sol ...).

Il me semblerait également important de renforcer les objectifs de mixité sociale en assurant une production adaptée de logements à caractère social sur les deux secteurs de la commune faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En complément de ces observations, je vous saurai gré de bien vouloir prendre en compte les éléments suivants :

Concernant les circulations douces

J'ai pris bonne note des projets de la commune concernant la mobilité, et notamment des possibilités d'aménagement de pénétrantes cyclables de raccordement au réseau cyclable francilien. Le prolongement de ces pénétrantes vers le Sud, en particulier en liaison avec la Véloscenie, pourrait être recherché.
En effet, le Schéma départemental des véloroutes et voies vertes adopté par l'Assemblée départementale le 18 juin 2010, propose 4 itinéraires sur l'ensemble des Yvelines, dont un inscrit à la Véloroute nationale Paris-le Mont Saint Michel /Véloscénie, qui traverse Châteaufort, selon les propositions de la carte ci-jointe.

La commune peut, si elle le souhaite, compléter ce réseau de boucles locales et bénéficier de subventions de la part du Département, pour ces projets locaux de circulations douces, selon les modalités ci-jointes. Je vous précise, par ailleurs, que le Conseil général des Yvelines accompagne financièrement les communes dans la réalisation de stationnements vélos sur l'espace public.

Toutefois je vous rappelle que tous les projets impactant les réseaux départementaux, tant routiers que de circulations douces, doivent être examinés avec les services départementaux gestionnaires de voiries.

Concernant les routes et la voirie

J'ai pris bonne note que plusieurs carrefours routiers concernant les routes départementales sont identifiés comme « à sécuriser ». Leur aménagement devra faire l'objet d'études concertées avec les services du Conseil général des Yvelines pour les carrefours RD 95 x rue d'Ors et RD 938 x rue d'Ors, et ceux du département de l'Essonne pour le carrefour RD 36 x RD 938.

Il en est de même pour les carrefours, (RD 36 x rue de Toussus-le-Noble ; RD 36 x rue du Moulin) concernés par l'aménagement de la RD 36 en plateforme multimodale (doublement de la RD 36 et création du TCSP) pour lesquels il conviendrait de préciser au Maître d'ouvrage de l'opération (Conseil général de l'Essonne) les attentes de la commune en terme de sécurisation.

La desserte de la zone des « Marnières » prévue au droit du giratoire existant sur la RD 36 devra faire l'objet d'une étude de trafic, dès le démarrage des études de faisabilité de la zone d'aménagement afin de quantifier l'impact des flux générés sur la circulation de la RD 36 et de définir le cas échéant les aménagements d'infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires.

Par ailleurs, concernant le secteur des Marnières, il conviendrait de mener une étude justifiant la réduction du retrait par rapport à la RD 36 de 75 à 35 mètres de la zone non aedificandi en dérogation à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
Cette étude devra permettre d'intégrer au PLU des dispositions de nature à prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et des paysages. Il s'agit en effet de garantir la qualité de la transition paysagère et fonctionnelle entre ce nouveau secteur urbain et les terres agricoles situées au nord de la RD 36 aujourd'hui intégrées au projet de zone de protection naturelle, agricole et forestière du Plateau de Saclay. Elle devra être soumise pour avis au Conseil général des Yvelines.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président du Conseil Général

Pour le Président du Conseil général
Le Conseiller général délégué

Philippe TAUTOU

PJ : 2

Annexe 2 à la délibération

LE NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDES AUX PROJETS LOCAUX DE CIRCULATIONS DOUCES

Ce nouveau dispositif de subvention se substitue à celui mis en place par la délibération du 23 juin 2006. Il concerne les projets subventionnés au titre du Schéma Départemental Véloroutes Voies Vertes, les projets locaux de circulations douces pour la desserte fonctionnelle d'équipements ainsi que les études de faisabilité et les dispositifs de stationnement vélos dans les Yvelines.

I - NATURE DES PROJETS SUBVENTIONNABLES

Les circulations douces visent les déplacements non motorisés, privilégiant les usagers cyclistes et piétons. Elles peuvent concerner d'autres usagers tels que les cavaliers, les pratiquants du roller, les personnes à mobilité réduite, ...

Le dispositif s'applique :

- à l'ensemble des projets locaux de circulations douces inscrits au Schéma Départemental Véloroutes Voies Vertes
- aux études de faisabilité, de maîtrise d'oeuvre et de schéma local de circulations douces des communes et des groupements intercommunaux
- aux projets locaux de circulations douces :
  - à vocation fonctionnelle de **desserte d'équipements publics, ou recevant du public et de sites d'accès aux transports en commun, ou a vocation de circuits de loisirs ;**
  - cohérents à l'échelle communale ou intercommunale et **s'inscrivant dans une réflexion préalable sur les déplacements.**

Au cas où la somme des subventions sollicitées serait supérieure à l'enveloppe votée dans le cadre du budget départemental, la priorité sera donnée aux aménagements et études concourant à la mise en place du Schéma Départemental Véloroutes Voies Vertes.

II - BENEFICIAIRES

- communes
- groupements de communes
- Parcs Naturels Régionaux, Office National des Forêts, Syndicat Mixte de gestion et d'entretien des berges de Seine et d'Oise (SMSO) et autres syndicats ayant la compétence requise pour la réalisation des études et travaux de véloroutes et voies vertes.

III - OPERATIONS SUBVENTIONNABLES

Toutes les opérations doivent **s'inscrire dans un programme global, soit un schéma local de circulations douces soit le Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes.** Chaque

Les modalités d'attribution concernent les études de faisabilité et les aménagements définis sur la base du programme global, décliné si besoin par tranche fonctionnelle. Dans ce cas particulier de réalisation par tranches, le maître d'ouvrage doit s'engager à achever l'itinéraire.

IV - 1. Plafond de la dépense subventionnable

- **Etude de déplacements et de faisabilité :**
  - 50 000 € HT
- **Aménagements de circulations douces** pour la desserte fonctionnelle d'équipements :
  - 200 000 € HT / km avec un maximum de 6 km / 3 ans / territoire communal
- **Aménagement de véloroutes et voies vertes** dans le cadre du Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes :
  - 200 000 € HT / km avec un maximum de 10 km /an / territoire communal
- **Stationnements cycles :**
  - 2 000 € HT par place créée

Ces plafonds d'aménagement sont calculés sur la totalité de l'itinéraire et incluent l'ensemble des opérations (études techniques et maîtrise d'œuvre, acquisitions foncières, aménagements, équipements annexes). Le linéaire servant de base au calcul de la subvention est le linéaire compris entre le début et la fin de l'opération, il ne sera pas procédé à un doublement du linéaire en cas d'aménagement dans les deux sens ou de chaque côté de la voirie.

IV - 2. Taux maximum de subvention :

- Pour les études : 40% du coût HT des études
- Pour les travaux d'aménagement, les équipements, les acquisitions foncières, la maîtrise d'œuvre concernant des dessertes fonctionnelles des aménagements de circuits de loisirs ou des véloroutes voies vertes prévues en phase 2 du SDVVV : 30% du coût HT de la dépense subventionnable.
- Pour les travaux d'aménagement, les équipements, les acquisitions foncières, la maîtrise d'œuvre de véloroutes voies vertes prévues en phase 1 du SDVVV : de 30% à 50% du coût HT de la dépense subventionnable, selon le taux appliqué par la Région (projet d'intérêt régional ou local)
- Pour les équipements en stationnement vélos : 30 % du coût HT de la dépense subventionnable.

En fonction de la participation des partenaires (Région, Agence des Espaces Verts, ARENE...) obligatoirement sollicités par le maître d'ouvrage, le taux d'aide départemental pourra être abaissé compte tenu d'un taux de financement public maximal ne pouvant dépasser 80% du montant des dépenses subventionnables.

IV- 3. Délai de validité de la subvention :

L'opération doit être engagée et un premier versement demandé dans un délai de deux ans à compter de la notification de la subvention.
Elle doit être terminée et la demande de versement du solde de cette subvention, accompagnée des pièces justificatives, doit être déposée auprès des services du Département dans un délai de quatre ans à compter du premier versement de la subvention.

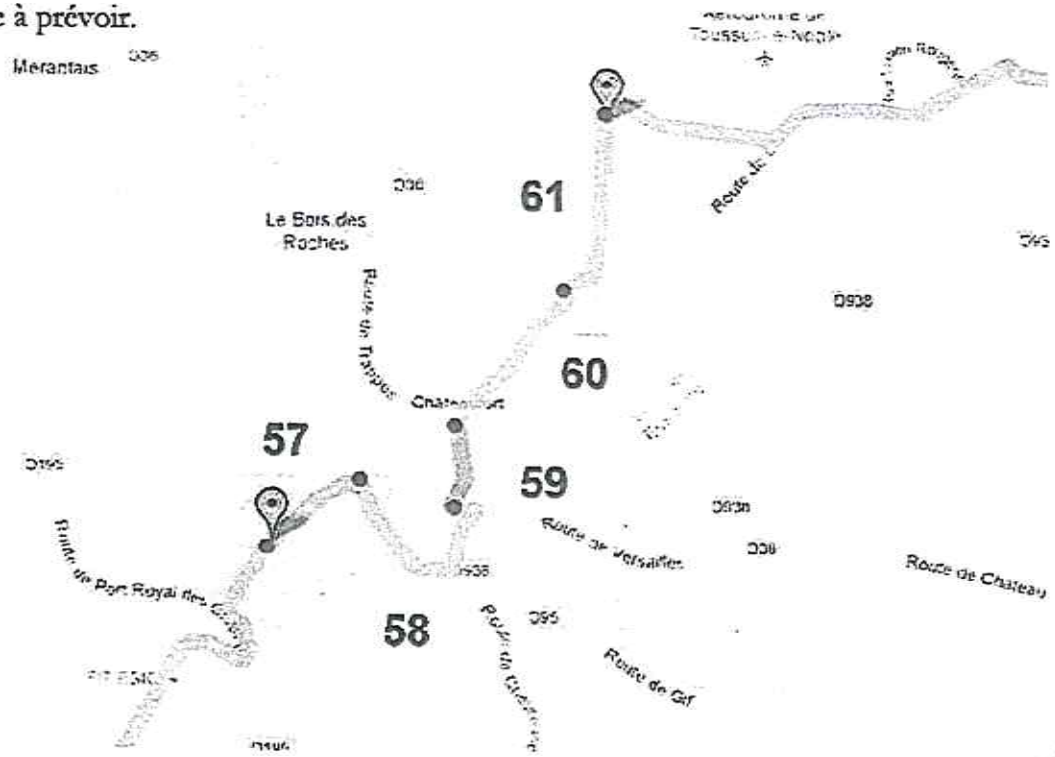
IV - 4. Modalités de versement de la subvention :

SECTEUR DE CHATEAUFORT – 2,7 Km

Yvelines
Conseil général

variante nord

- Tronçon 57 (380 m) Chemin rural 30 à aménager
- Tronçon 58 (790 m) Chemin de la Geneste et rue du Lavoir
- Tronçon 59 (270 m) Rue de la Butte Neuve aménagement en montée à prévoir.
- Tronçon 60 (610 m) Rue de Toussus
- Tronçon 61 (680 m) Chemin de Villaroy (à rafraichir)



La Vélo