

# Plan Local d'Urbanisme Châteaufort



## Modification n° 1 du PLU

### 1. Additif au rapport de présentation

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

## SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	3
1.1.	Localisation de la commune .....	3
1.2.	Accessibilité routière .....	4
1.3.	Population et habitat.....	5
1.4.	Emplois .....	8
1.5.	Equipements scolaires.....	9
2.	ANALYSE DU SITE DE LA ZONE 2AU ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	12
2.1.	Localisation et environnement.....	12
2.2.	Occupation de sol.....	14
2.3.	Topographie .....	14
2.4.	Géologie.....	15
2.5.	Hydrologie .....	16
2.6.	Risques naturels et technologiques .....	17
2.7.	Espaces naturels protégés – Outils de protection.....	21
2.8.	Les zones humides.....	30
2.9.	Bruit .....	31
2.9.1.	Plan d’Exposition au Bruit (PEB) .....	31
	Classement des infrastructures de transports terrestres .....	33
2.10.	Les prescriptions d’urbanisme en vigueur sur le site .....	34
2.10.1.	Plan Local d’Urbanisme .....	34
2.10.2.	Servitudes d’Utilité Publique.....	36
3.	OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET.....	37
4.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....	38
4.1.	Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	38
4.1.1.	Plan de zonage.....	40
4.1.2.	Règlement .....	41
4.	COMPLETUDE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	46
5.	COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D’URBANISME EN VIGUEUR.....	52

# 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

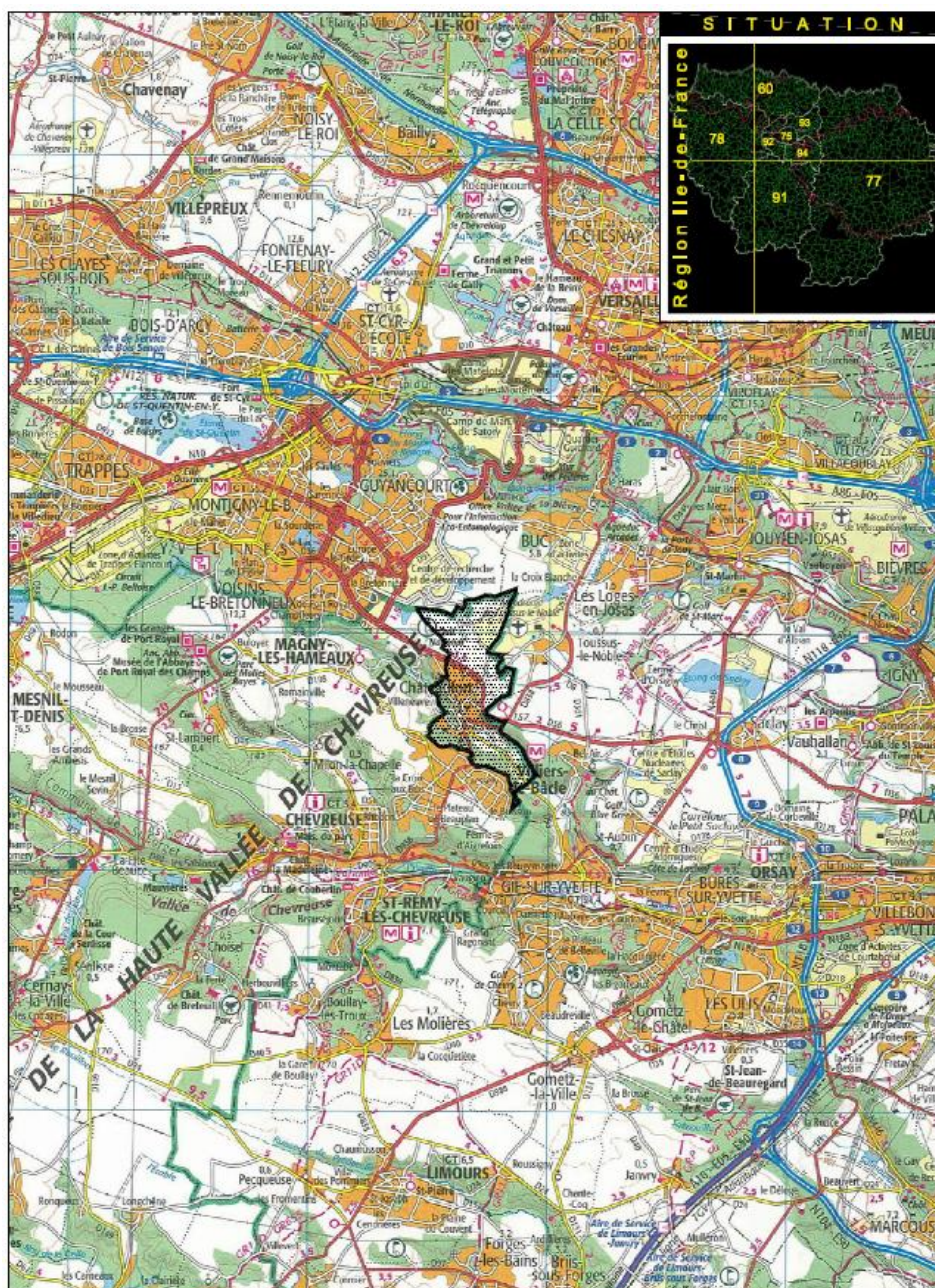
## 1.1. Localisation de la commune

La commune de Châteaufort est située dans la partie Est du département des Yvelines, et appartient à l'arrondissement de Versailles et au canton de Versailles Sud. Sa population est estimée à 1 375 habitants en 2014 pour un territoire de 488 hectares, dont 109 hectares forestiers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commune fait partie de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Le territoire communal constitue un point de transition entre, au sud, un paysage de vallée avec d'importantes pentes boisées, et au nord, le plateau agricole de Saclay, inséré entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise.

La commune de Châteaufort est localisée à 33 km de Paris, 12 kilomètres de Versailles, 11 kilomètres de Saint-Quentin-en-Yvelines et 7 kilomètres de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.





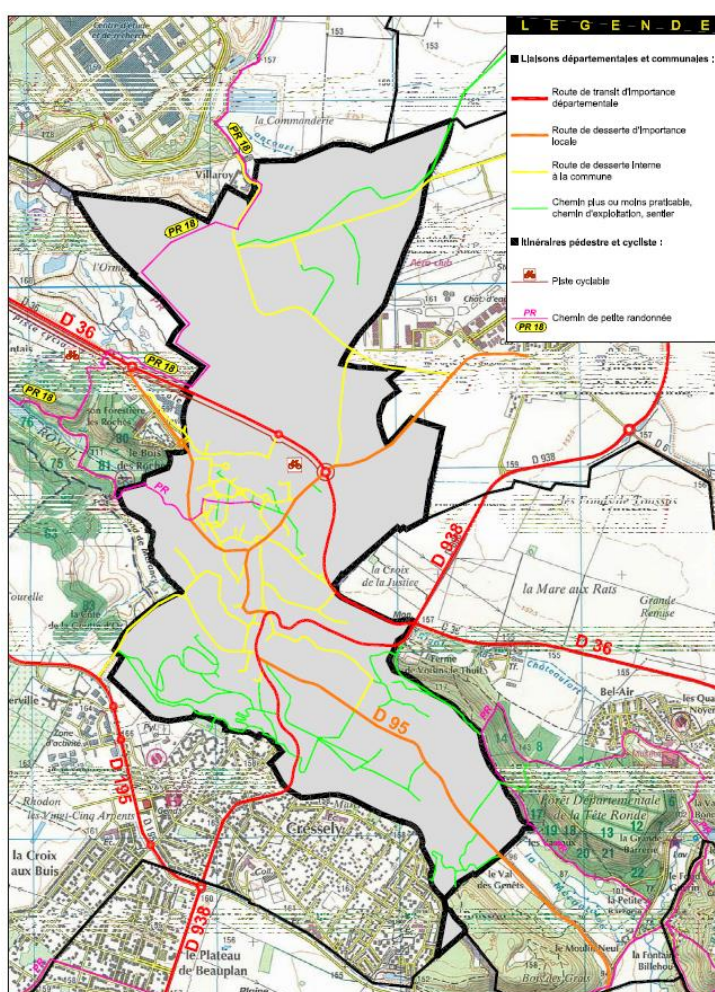
## 1.2. Accessibilité routière

La commune profite d'une bonne accessibilité grâce à la proximité des routes nationales N10 et N12 qui passent à moins de 8 kilomètres au Nord du territoire.

Son réseau viarie principal, connecté à ces grandes infrastructures nationales est composé des départementales suivantes :

- La RD 36, d'orientation sud-est / nord-ouest, permet de relier Châteaufort à Trappes, à Palaiseau et à la N12. Les sections pénétrantes de la RD 36 à la trame viarie locale sont au nombre de quatre : rues Geneviève Aubé, de Toussus, de la Z.A.C Les Jeunes Bois, du Moulin. Hormis pour cette dernière, l'interconnexion est assurée et sécurisée par l'implantation de ronds-points.

- La RD 938, orientée Nord – Sud, permet de relier Châteaufort à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et aux axes majeurs de la petite couronne : routes nationales 12 (Versailles) et 186 (Vélizy-Villacoublay). Contrairement à la RD 36, la RD 938 sillonne la partie urbanisée du bourg.

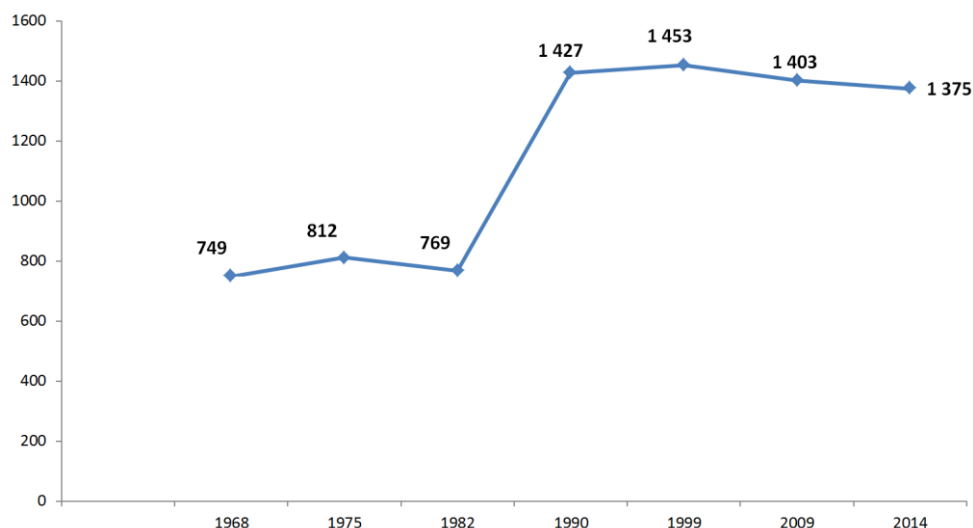


Châteaufort est également desservie par les bus qui permettent au territoire d'être raccordé au réseau francilien : RER B à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et Massy – Palaiseau, RER C à Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines, gares SNCF (Versailles Chantiers, Versailles rive gauche, Saint-Quentin-en-Yvelines).

### 1.3. Population et habitat

En 2014, la population de Châteaufort s'élève à 1 375 habitants.

Evolution de la population



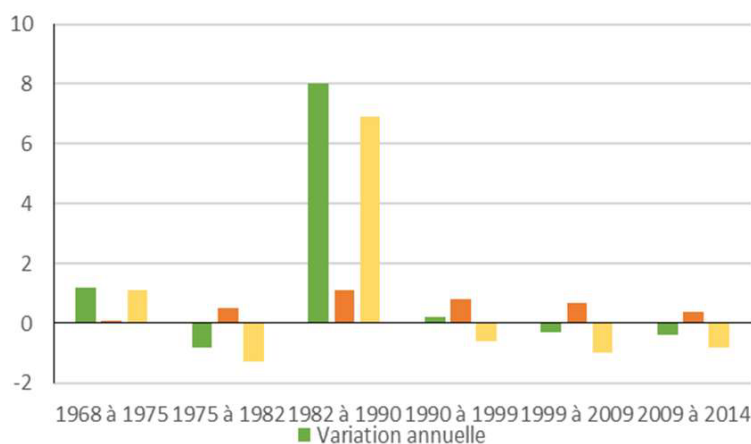
Source : Insee, 2014

De 1982 à 1990, la commune a vu sa population croître de façon spectaculaire. En effet, en 8 années, le nombre d'habitants a presque doublé en augmentant de +85,5%. Cette croissance s'explique par la construction de 148 logements dans le quartier de la Perruche.

Depuis 1999, la population décroît et la commune a perdu près de 80 habitants, représentant une baisse démographique de 5,3% pendant cette période.

Le graphe suivant explique les raisons pour lesquelles l'évolution communale est à la baisse. Elle est principalement issue d'un solde migratoire négatif depuis 1990 et d'un solde naturel qui, s'il reste positif est à la baisse.

Composantes de l'évolution de la population

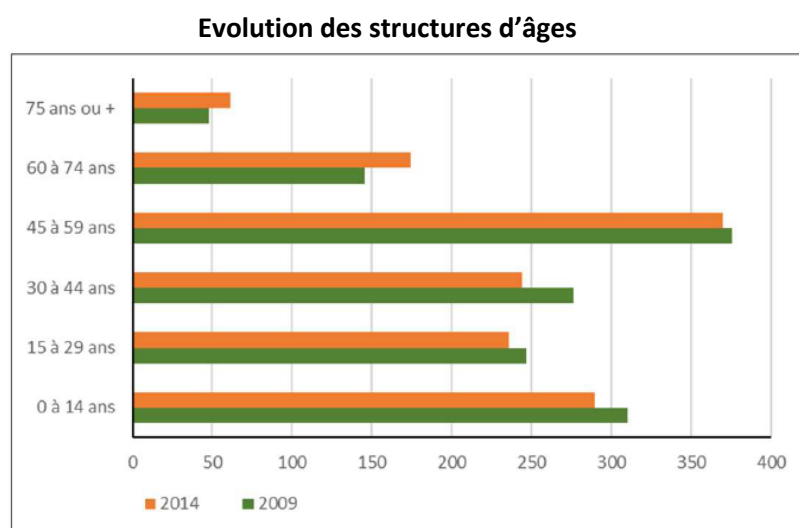


Source : Insee, 2014

**Entre 2009 et 2014, la structure de la population poursuit sa tendance au vieillissement**, notamment marquée, en effectif, par :

- une baisse de la population de moins de 45 ans (833 à 771)
- une hausse de la population de 45 ans et plus (567 à 605).
- et par conséquent, par une forte baisse de l'indice de jeunesse (*rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus*) qui passe de 2,22 à 1,65 contre 1,30 dans les Yvelines et 1,35 en Ile de France en 2014.

Ces chiffres illustrent une population qui vieillit, en partie, sur place, mais qui reste jeune par rapport aux autres échelles territoriales.



Source : Insee, 2014

### Evolution du nombre de personnes par résidence principale

	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2009	2014
Taux d'occupation	3,00	3,02	2,82	3,12	2,89	2,84	2,80	2,68

Source : Insee, 2014

Depuis 1990, le parc des résidences principales augmente peu et la population décroît légèrement. Ainsi sur la commune on assiste à un phénomène de desserrement au sein des ménages (phénomène national) qui entraîne au fil des recensements des cellules familiales de plus en plus petites. Ce desserrement des ménages, est lié au vieillissement de la population dans un parc de logements qui évolue peu.

Cependant, il est à noter que la taille moyenne des ménages reste élevée malgré une baisse entre 2009 et 2014 (2,80 personnes par résidence principale en 2009 et 2,68 en 2014, contre 2,47 dans les Yvelines et 2,09 en Ile-de- France en 2014).

## Evolution du parc résidentiel

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	749	812	769	1 427	1 453	1 403	1 375
Logements	297	311	316	484	523	541	569
Résidences principales	250	269	273	458	503	501	514
Logements vacants	12	23	25	17	15	33	45
% RP/log	84%	86%	86%	95%	96%	93%	90%
% log vacants/ log	4%	7%	8%	4%	3%	6%	8%

Source : Insee, 2014

Le tableau ci-dessus illustre depuis 1990 une progression du parc de logements de 17,5% et une progression de 12,3% du nombre des résidences principales. Ces pourcentages illustrent la part active des logements vacants sur le territoire.

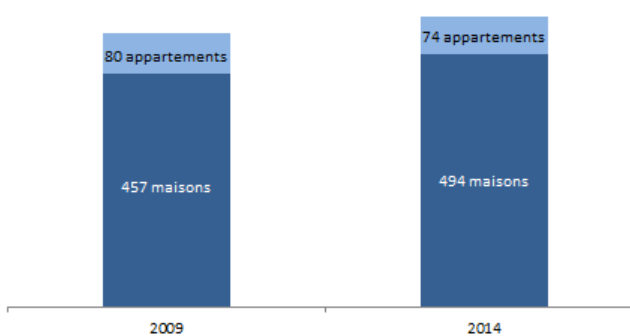
La dernière période intercensitaire montre également la même tendance d'un parc résidentiel en progression de l'ordre 5% avec une progression des logements vacants de 2%, impliquant de fait un nombre de résidences principales presque stationnaire.

Le parc résidentiel de Châteaufort apparaît presque monofonctionnel, du fait de sa composition essentiellement constituée de maisons individuelles (85%).

Il est à constater au travers de la dernière période intercensitaire une légère accentuation de ce phénomène.

De fait la proportion de propriétaires est élevée avec un taux de 84,2%.

### Répartition des logements

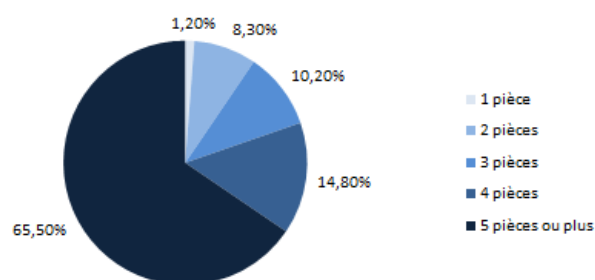


Source : Insee, 2014

La structure du parc actuel montre une **prédominance de grands logements**, avec une part de 65,5%, contre 35,2% dans les Yvelines.

Par conséquent, les parts des autres logements sont peu représentées, qu'ils s'agissent des logements de petite taille (1 ou 2 pièces, 9,5% contre 19% dans les Yvelines) ou de taille intermédiaire (T3 et T4, 25% contre 45,8%).

### Taille des logements



Source : Insee, 2014

Plus de la moitié des ménages (55,7%) résident depuis plus de 10 ans sur le territoire ce qui illustre un certain ancrage de la population à son cadre de vie et ainsi une rotation globale du logement relativement modérée.

Le parc de logements manque clairement de diversité et semble plutôt adapté à des familles avec enfants ayant des moyens financiers leur permettant d'être propriétaires.

Ainsi, cette offre ne répond pas aux besoins des jeunes ménages (couples ou jeunes voulant vivre de façon autonome sur le territoire) ou encore aux ménages aux revenus modestes.

Aujourd'hui, la commune souhaite renouer avec une croissance démographique en maintenant un rythme de construction régulier, en lien notamment avec les capacités de ses équipements scolaires. L'enjeu est également d'atténuer le phénomène de vieillissement de la population, notamment en place depuis les années 90.

C'est la raison pour laquelle la commune souhaite diversifier l'offre résidentielle notamment dans le cadre de son OAP pour pallier aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement qui s'installent sur le territoire communal. Elle doit également favoriser, dans la lignée des objectifs régionaux, la construction de logements sociaux pour affiner le parcours résidentiel, en répondant aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées et en facilitant la réalisation de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes.

**Les perspectives d'évolution 2019-2020 :**

**Plusieurs programmes résidentiels sont en cours sur la commune et devraient modifier sensiblement ces tendances absorbées et notamment devraient enrayer cette baisse démographique.**

**Il s'agit :**

- **d'un projet de construction d'une résidence services seniors de 109 logements et d'une résidence sociale de 28 logements.**
- **d'une construction de 12 logements dont 4 en locatif social.**

**La présente modification du PLU rentre dans cette nouvelle dynamique démographique.**

#### **1.4. Emplois**

En 2014, l'INSEE recensait 409 emplois à Châteaufort ; Chiffre en baisse par rapport au recensement de 2009 qui enregistrait 1166 emplois sur le territoire.

Ainsi, l'indicateur de concentration d'emploi (*correspondant au nombre d'emploi sur le territoire communal pour 100 actifs ayant un emploi et résidants sur le territoire*) a donc connu une très forte baisse, expliquée par la fermeture de l'entreprise Nortel Networks en 2010, constituant à l'époque le plus important pourvoyeur d'emplois de Châteaufort.

Emplois dans la zone		Indice de concentration d'emploi	
2009	2014	2009	2014
1 166	409	59,2	170,7

Source : Insee, 2014

**Cette situation est aujourd'hui à relativiser avec l'arrivée en lieu et place du groupe d'aéronautique, de défense et de sécurité SAFRAN dédié à la Recherche et Technologie (R&T) qui comprend aujourd'hui 1500 emplois.** Une centaine d'emplois supplémentaires sont prévus à court terme.



## 1.5. Equipements scolaires

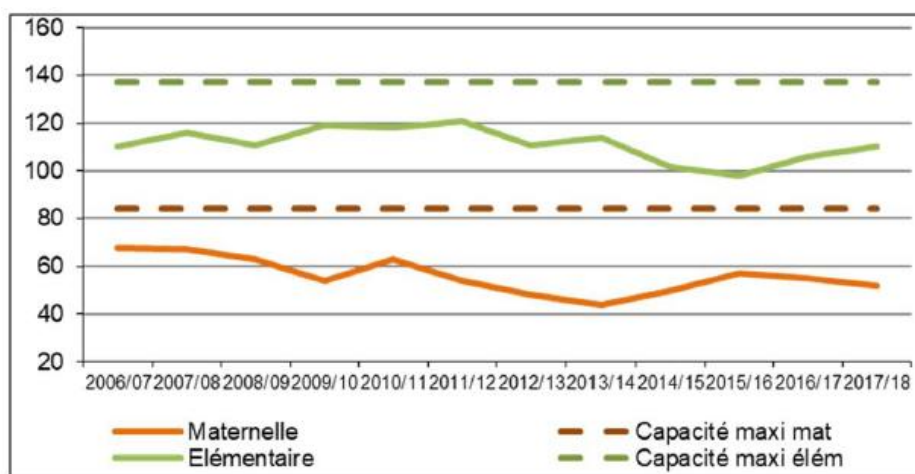
La commune dispose d'une école maternelle et d'une école primaire. Cette donnée est primordiale dans l'attractivité et le dynamisme de la commune. En effet, le choix de résidences des jeunes ménages s'opère aussi en fonction de ce critère.

A la rentrée 2017/18, l'école de Châteaufort compte 2 classes dans le cursus maternel et 5 classes dans le cursus élémentaire.

Les effectifs des deux cursus au cours des dix dernières années sont fluctuants. Ils varient de 44 à 62 en maternelle et de 98 à 121 en élémentaire (soit une petite classe de différence pour chacun des deux cursus). Depuis deux ans, les effectifs de maternelle ont une tendance à la baisse, ceux de l'élémentaire à la hausse.

Le tableau suivant illustre également des capacités d'accueil.

### Evolution des effectifs scolaires



Source : Service scolaire de la commune

La commune de Châteaufort a réalisé une étude prospective sur les besoins scolaires pour estimer notamment l'impact des projets de logements sur les capacités de son équipement scolaire à l'horizon 2030.

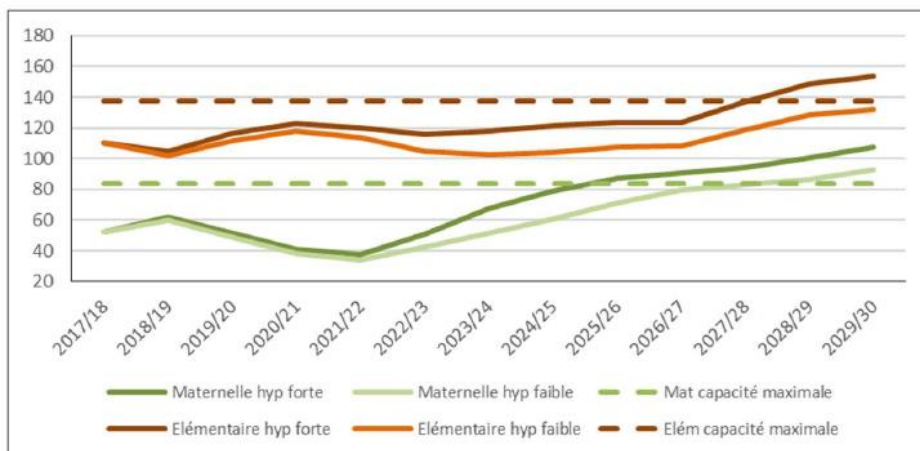
Les projets de construction de logements estimés à l'horizon 2025 s'élèvent à environ 268 logements. La projection de l'impact de ces logements s'est notamment appuyée sur un phasage par tranche successive de logements et sur une option de programmation de 140 logements étudiants sur le total des logements qui n'impliquerait pas d'impact sur les écoles de Châteaufort.

Ainsi l'impact des nouveaux projets a été étudié sur deux hypothèses :

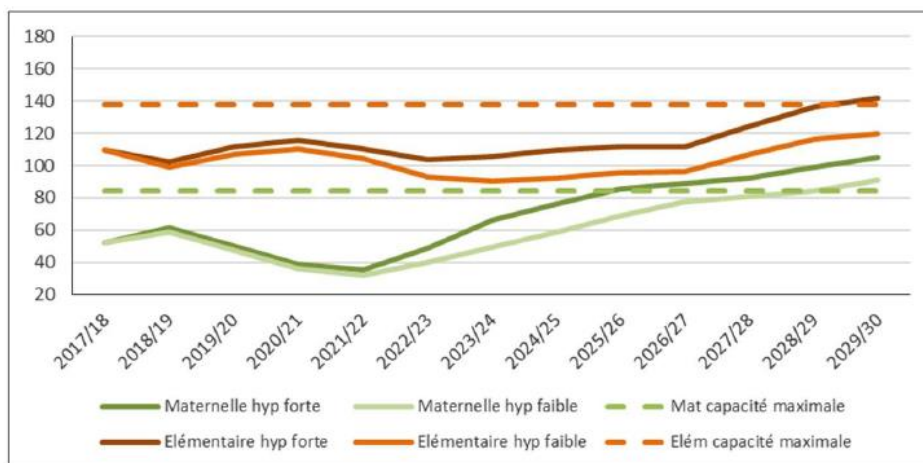
- l'hypothèse de la construction de 268 logements
- l'hypothèse de la construction de 128 logements

## - Hypothèse : 268 logements

Prospective 268 logements et accueil d'élèves résidant hors de la commune (2 en moyenne en maternelle et 12 en élémentaire)



Prospective 268 logements et sans accueil d'élèves résidant hors de la commune

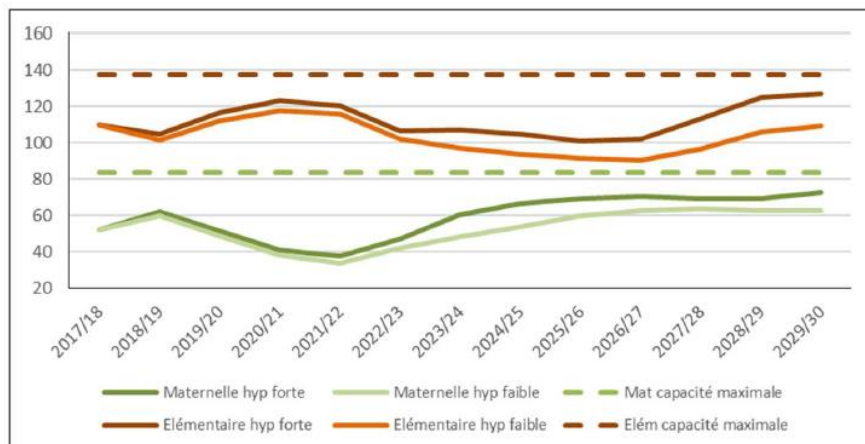


Dans l'hypothèse de la construction de 268 logements et d'une livraison des logements qui s'étale dans le temps :

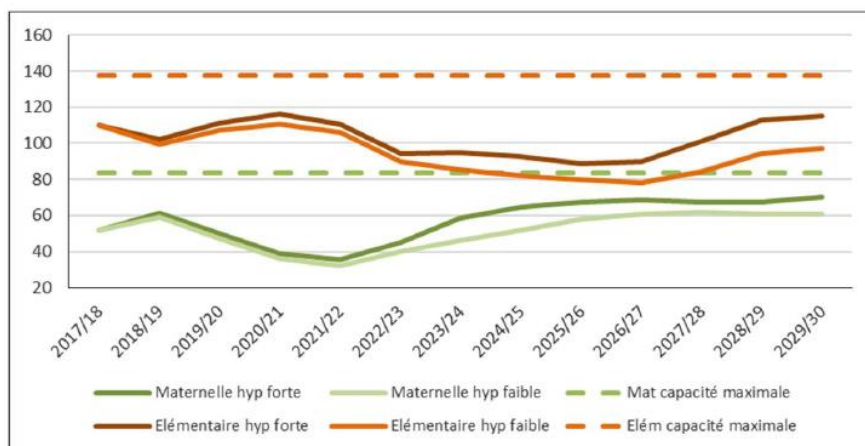
- si l'école continue à accueillir 2 élèves en maternelle et une douzaine en élémentaire, il faudrait :
  - . 1 classe supplémentaire en maternelle à partir de la rentrée 2025 dans l'hypothèse forte et à partir de la rentrée 2028 dans l'hypothèse faible
  - . 1 classe supplémentaire en élémentaire à partir 2028 dans l'hypothèse forte.
- si l'école n'accueille que des élèves résidents, il faudrait :
  - . 1 classe supplémentaire en maternelle à partir de la rentrée 2025 dans l'hypothèse forte et à partir de la rentrée 2028 dans l'hypothèse faible
  - . 1 classe supplémentaire en élémentaire à partir 2029 dans l'hypothèse forte.

**- Hypothèse : 128 logements**

Prospective 128 logements et accueil d'élèves résidant hors de la commune (2 en moyenne en maternelle et 12 en élémentaire)



Prospective 128 logements et sans accueil d'élèves résidant hors de la commune



Dans l'hypothèse de la construction de 128 logements et d'une livraison des logements qui s'étale dans le temps, aucun besoin ne se ferait sentir à l'horizon 2029.

## 2. ANALYSE DU SITE DE LA ZONE 2AU ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. Localisation et environnement

Le site de la présente modification concerne le secteur 2AU du PLU de Châteaufort qui fait actuellement partie de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation dite des Jeunes Bois.

D’une superficie d’environ 1 hectare, ce secteur s’inscrit dans la continuité Nord du quartier résidentiel de la Perruche.

Ce secteur, proche de la RD36 et de la rue de Toussus, fait figure d’entrée de ville.



Les terrains du site de la présente modification du PLU sont délimités :

- à l’Ouest par les zones d’activités de Châteaufort (nouveau site Safran et ZA des Dix Toises),
- au Nord par des terrains agricoles en friche et non exploitées, voués à muter (zone 1AU destinée à une mixité des fonctions) puis par la lisière boisée de la RD 36,
- à l’Est par les aménagements paysagers de la rue de Toussus,
- au Sud par l’opération résidentielle de la Perruche.

L'assiette foncière du site de la présente modification du PLU, d'une superficie d'environ 1 hectare, concerne la parcelle cadastrée AA 10.





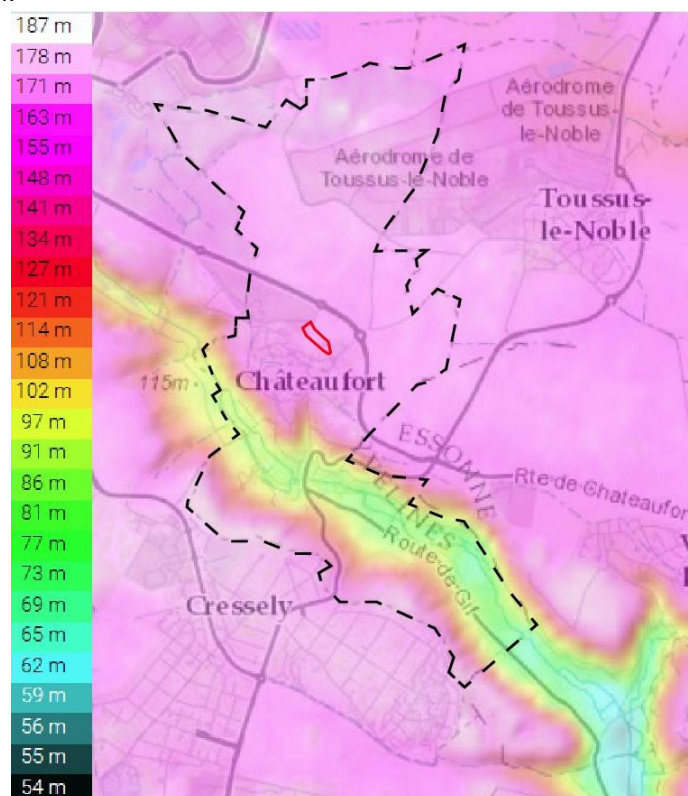
## 2.2. Occupation de sol

Le terrain d'assiette du site de la présente modification du PLU est aujourd'hui occupée par des terres agricoles en friche non exploitées. Son interface avec le tissu du quartier de la Perruche s'établit par le biais d'une lisière boisée. Cette lisière constitue un rempart végétal continu.



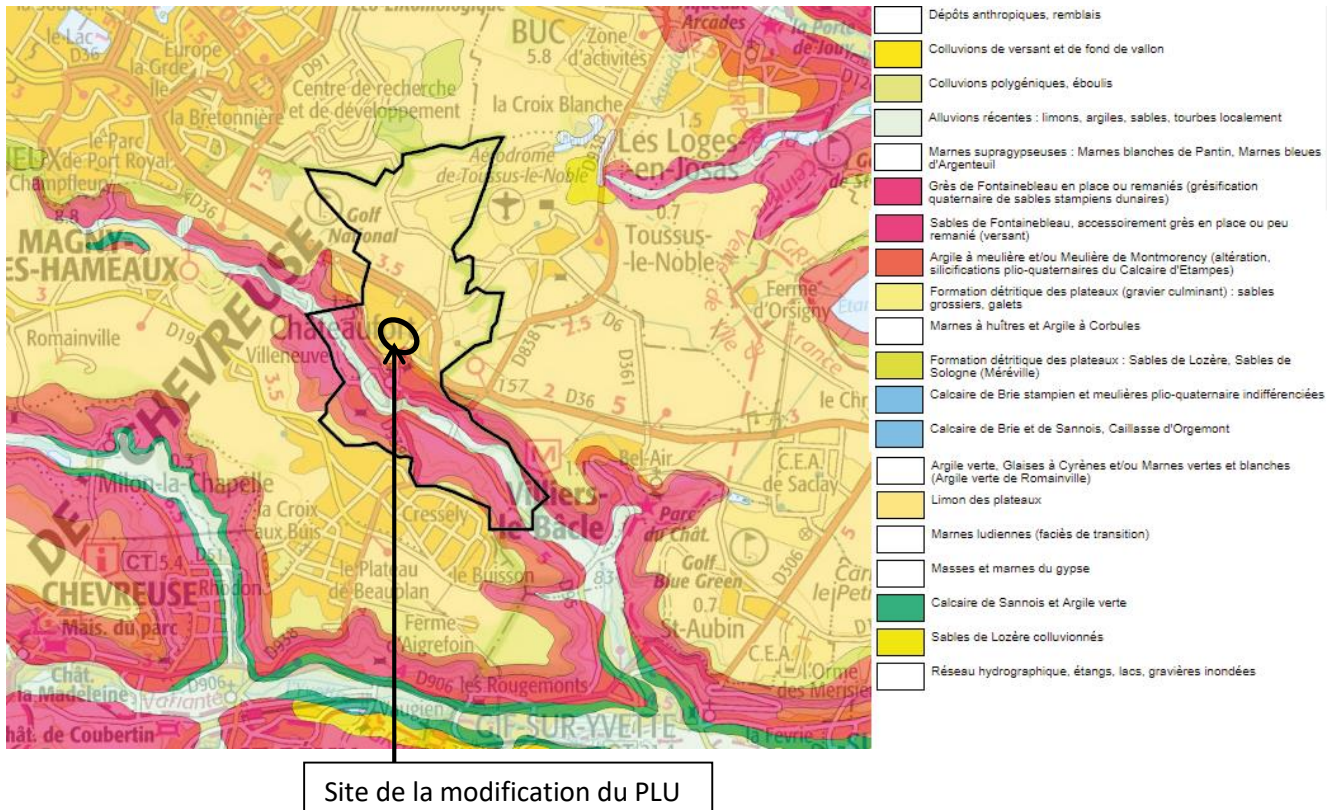
## 2.3. Topographie

Le site de la présente modification du PLU s'insère dans l'entité topographique du plateau de Saclay dont la configuration est plane. La hauteur moyenne relevée sur le site Topographic-map.com s'élève à 155 mètres environ.



## 2.4. Géologie

D'après la carte géologique de la France au 1/50 000 (feuille de Paris n°183), le site de la modification du PLU repose sur des colluvions de versant et de fond de vallon.





## 2.5. Hydrologie

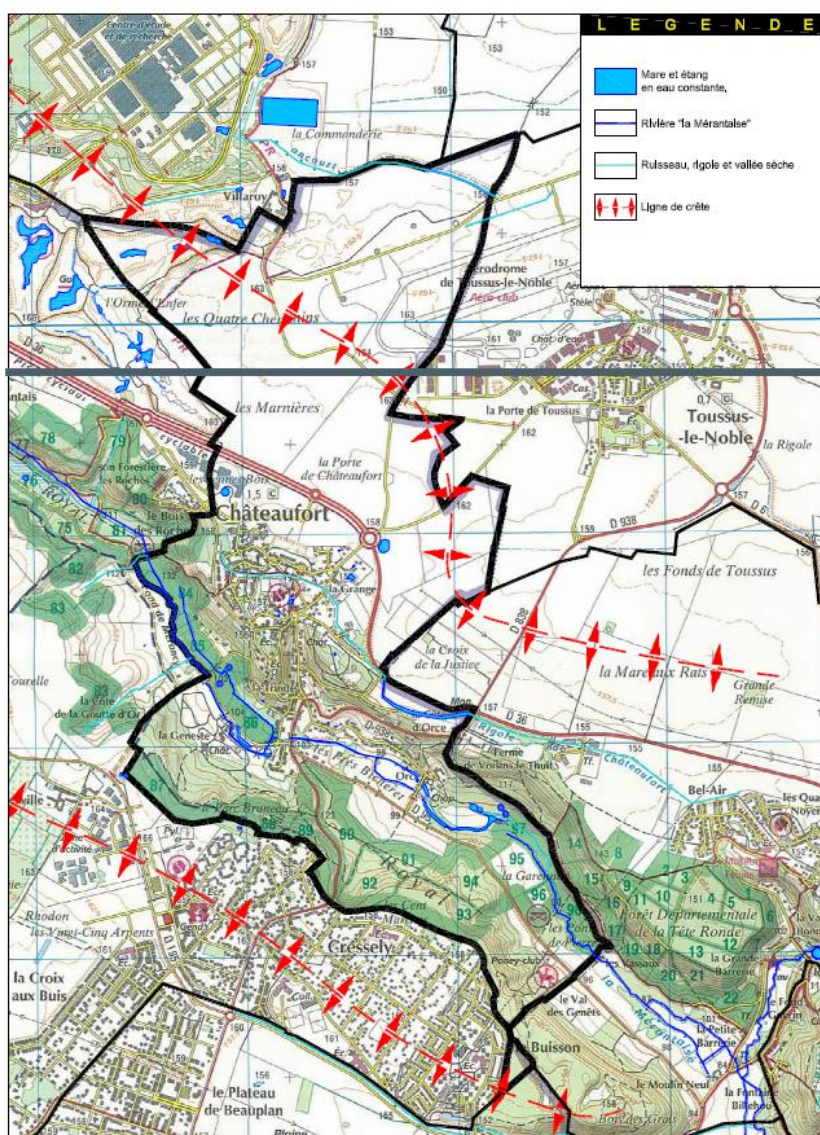
Le réseau hydrologique de la commune de Châteaufort est constitué d'un réseau de fond de la vallée de la Mérantaise, et d'un réseau drainant le plateau argileux le système des Rigoles.

La Mérantaise est une rivière de 13.5 kilomètres, affluent de l'Yvette. Cette rivière à Châteaufort tire sa spécificité d'une absence quasi continue sur ses abords de toutes constructions ou habitations puisqu'elle s'écoule dans un environnement boisé.

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

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

A Châteaufort, cette rigole est accessible et praticable par un chemin le long de la berge. Elle est un élément constitutif du paysage local et présente un intérêt patrimonial certain.



Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par le réseau hydrologique existant sur la commune.



## 2.6. Risques naturels et technologiques

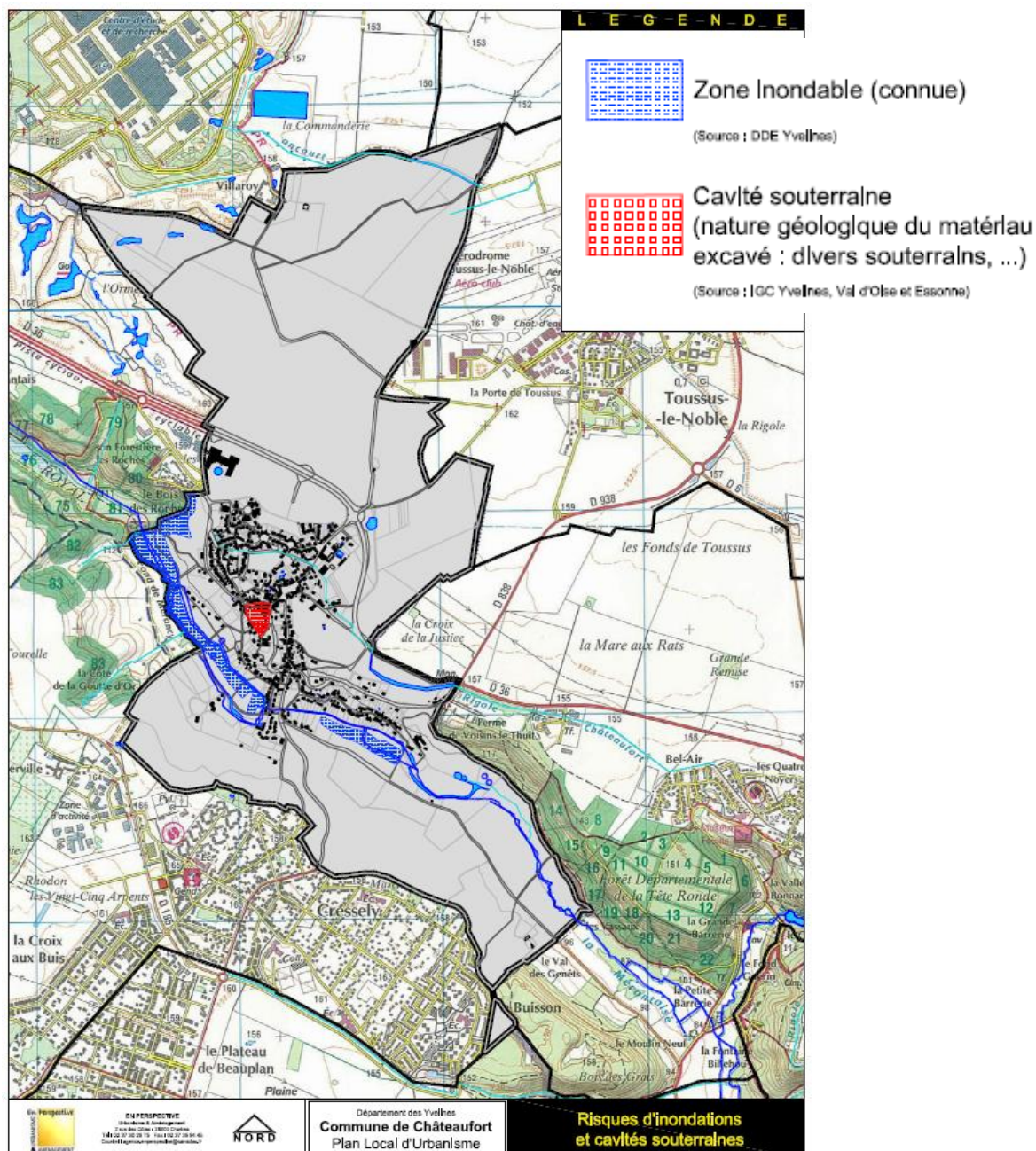
### 2.6.1. Les risques naturels

#### . Le risque d'inondation

La commune de Châteaufort n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Cependant la Mérantaise est sujette à des risques d'inondations et différentes prises d'arrêtés durant les deux dernières décennies ont été prises (Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 29/12/1999, Inondations et coulées de boue du 15/11/2001, Inondations et coulées de boue du 12/06/2007).

Ainsi, la commune de Châteaufort dispose d'un zonage délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

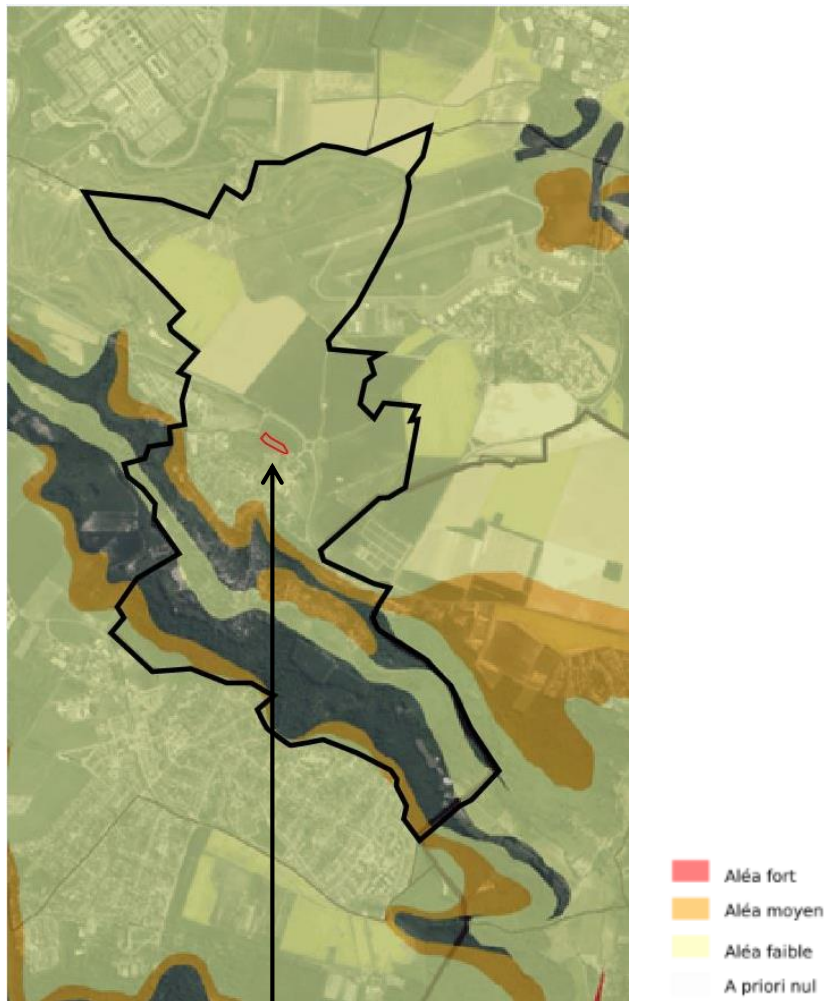
**Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par ce risque.**



### L'aléa retrait gonflement des argiles

La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa qui est faible à moyen sur le territoire.

**Le site de la modification du PLU se situe sur un secteur d'aléa faible.**



*Le site de la modification du PLU*

### - Cavités souterraines

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

**Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par ce risque.**



## **2.6.2. Les risques technologiques**

### **- Lutte contre le saturnisme**

L'ensemble du département des Yvelines a été défini comme zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000.

Cependant, le décret du 25 Avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme impose la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, sur tout le territoire français.

### **- Les risques liés à l'amiante**

La protection de la population contre les risques liés à l'amiante au titre de l'article L. 1334-7 du code de Santé Publique et son décret d'application n°2002-839 du 3 mai 2002 impose aux bâtiments dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997 de faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante.

### **- Base de données BASOL :**

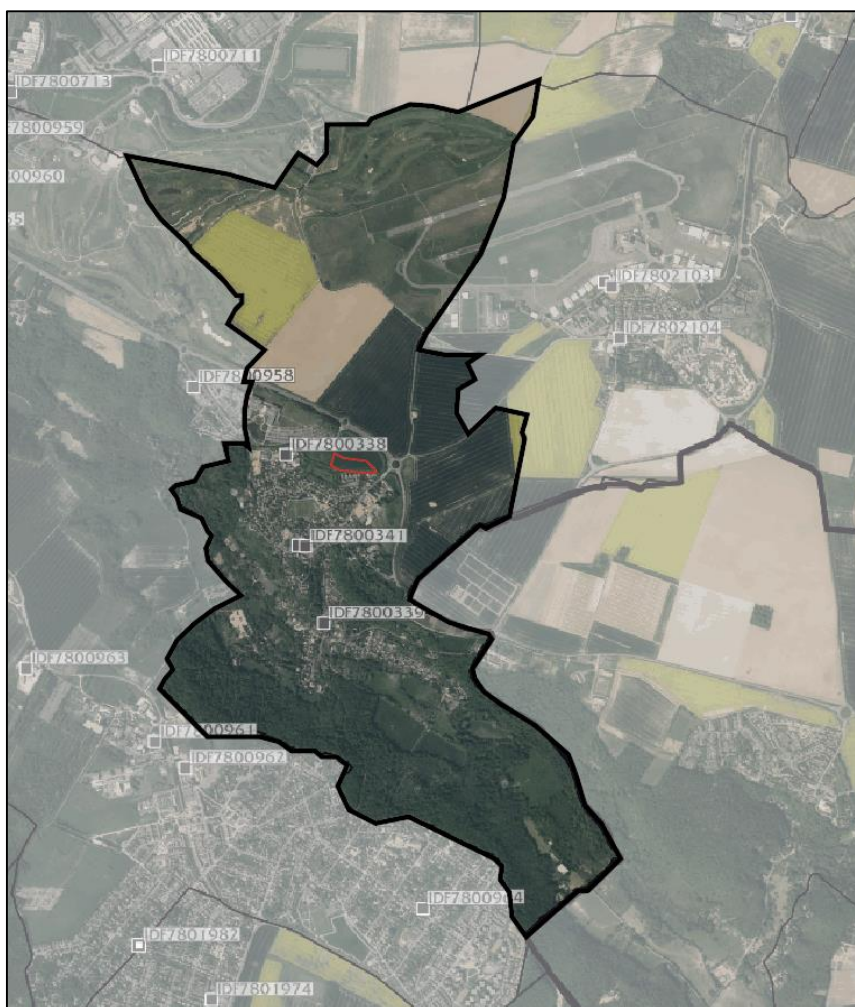
La base de données BASOL, qui recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, a été consultée.

Il n'existe aucun site BASOL référencé sur la commune de Châteaufort.

### **- Base de données BASIAS :**

La base de données BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense les anciens sites industriels et activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Selon cette base de données, le territoire de Châteaufort est référencé dans la base de données BASIAS et la localisation des activités est reportée sur la carte ci-dessous.



Selon la base de données BASIAS, il existe 4 sites en activité terminée à Châteaufort potentiellement pollués.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de (s) l'entreprise (s) connue(s)	Nom(s) usuel (s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF7800338	H.R.T. PARCS ET JARDINS (S.A.R.L.)		Route Trappes de	CHATEAUFORT	E38.44Z	Activité terminée	Inventorié
IDF7800339	CETIOM (CENTRE TECHNIQUE INTERPROFESSIONNEL DES OLEAGINEUX METROPOLITAINS)		10 Route Chevreuse de	CHATEAUFORT	A01.2	Activité terminée	Inventorié
IDF7800340	CENTRAL OIL (SOCIETE)		Rue Tour de la	CHATEAUFORT	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
IDF7800341	UNION CENTRALE AUTOMOBILE (SOCIETE)		12 Rue Tour de la	CHATEAUFORT	G45.21A	Activité terminée	Inventorié

Aucun des sites BASIAS ne se trouve sur le site de l'opération.

## 2.7. Espaces naturels protégés – Outils de protection

### - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

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

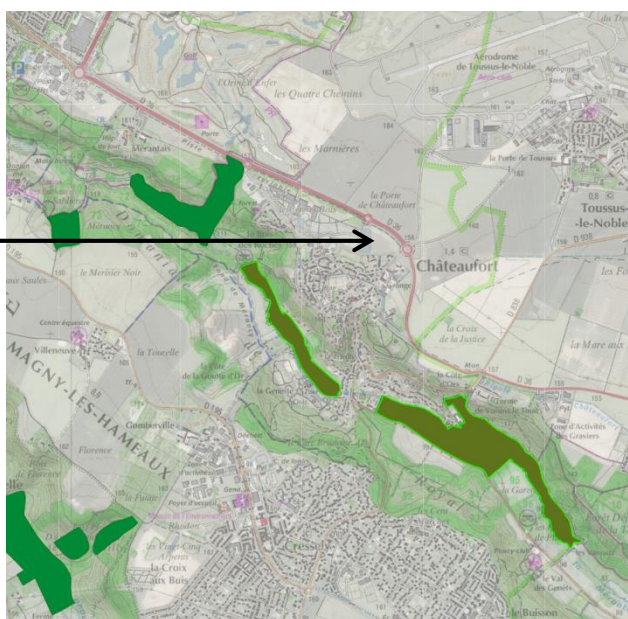
- Vallée de la Mérantaise
- Vallée de la Mérantaise à Châteaufort

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

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

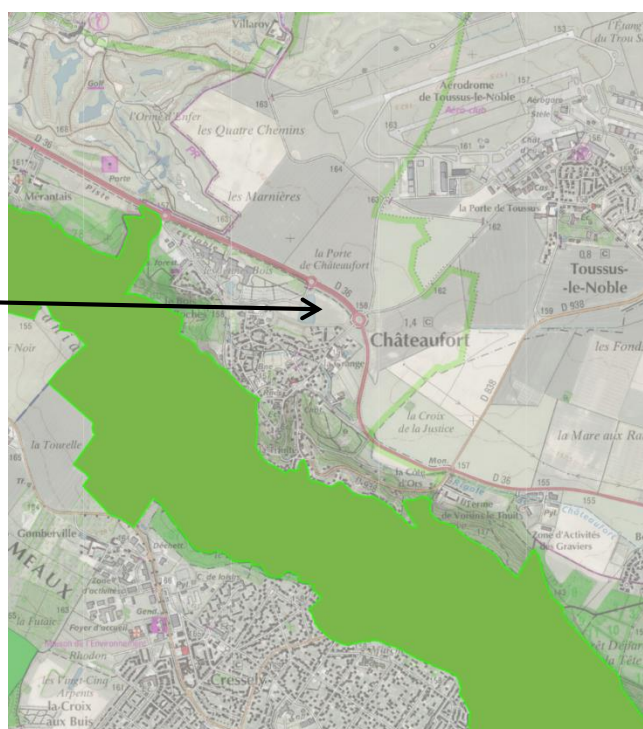
**Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par La ZNIEFF « Vallée de la Mérantaise à Châteaufort. ZNIEFF 110020246**

*Le site de la modification du PLU*



**Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par La ZNIEFF « Vallée de la Mérantaise » ZNIEFF 110030037**

*Le site de la modification du PLU*



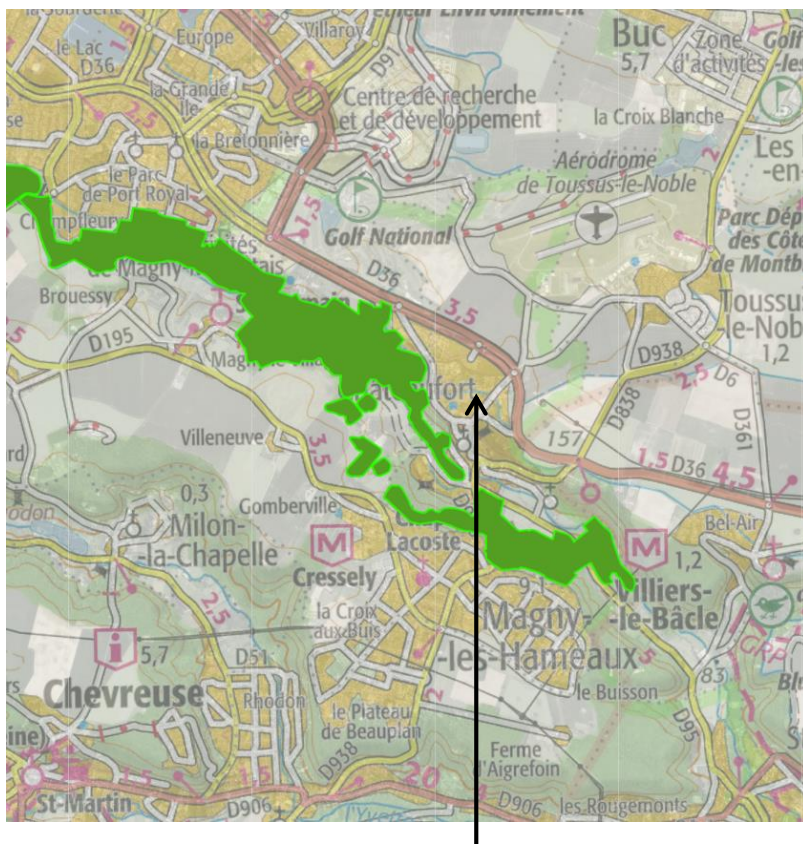


## - Réseau NATURA 2000

La commune est concernée sur une partie de son territoire par une zone Natura 2000 « FR1112011 - Massif de Rambouillet et zones humides proches ».

Réparti sur deux départements (Yvelines pour 96% et Essonne pour 4%), le site du Massif de Rambouillet a été classé en Zone de Protection Spéciale en avril 2006. Compris entre 91 mètres et 185 mètres d'altitude, il est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

**Le site de la modification n'est pas concerné le site NATURA 2000, dont il en est séparé par la route de Trappes via le quartier de la Perruche.**



*Le site de la modification du PLU*

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » concerne la commune de Châteaufort. Cette ZPS, l'une des neuf que compte la région Île de France et qui ont été proposées au titre de la directive « Oiseaux » a été désignée par un arrêté ministériel du 25 avril 2006. D'une superficie totale de 17 110 hectares (dont plus de 80 sur le territoire de Châteaufort) cette ZPS concerne à 96% le département des Yvelines.

L'ensemble de la ZPS accueille 24 espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE.

NOM Français	STATUT	UNITE	ABONDANCE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT
Butor étoilé	Hivernage	Individus	Présente	Non significative		
Blongios nain	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée
Aigrette garzette	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Grande Aigrette	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Héron pourpré	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Balbusard pêcheur	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Moyenne	Marginale
Bondrée apivore	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Milan noir	Reproduction	Couples	Présente	Non significative		
Busard des roseaux	Reproduction	Couples	Présente	Non significative		
Busard Saint-Martin	Hivernage	Individus	Présente	Non significative		
Busard cendré	Résidence	Individus	Présente	Non significative		
Marouette onctuee	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Echasse blanche	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Avocette élégante	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Mouette mélanocéphale	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Sterne pierregarin	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Guifette moustac	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Guifette noire	Concentration	Individus	Présente	Non significative		
Engoulevent d'Europe	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Martin-pêcheur d'Europe	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Pic noir	Résidence	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Pic mar	Résidence	Couples	Présente	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée
Alouette lulu	Reproduction	Couples	Présente	2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée

Le PLU de Châteaufort par son plan de zonage et son règlement permet le maintien des habitats favorables à ces espèces.

**Le site Natura 2000 est inscrit au plan de zonage dans sa globalité en zone naturelle (N). L'objectif est de protéger les habitats des espèces d'intérêt communautaire concernées. Les deux secteurs concernés sont préservés par le PLU par un classement exclusif en zone naturelle et aucune incidence liée au plan n'est à prévoir.**



- **Les sites inscrits ou classés**

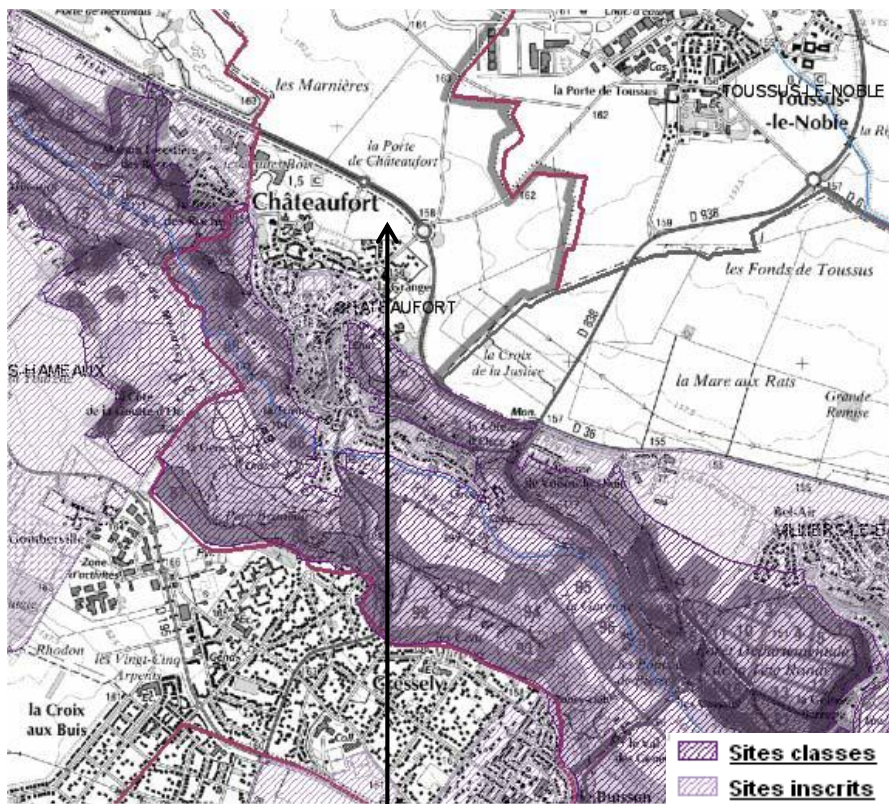
La commune est concernée sur une partie de son territoire par le site classé de la vallée de la Mérintaise et le site inscrit de la vallée de Chevreuse.

- Le Site classé : Vallée de la Mérintaise

Sa protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour conserver le caractère pittoresque de cette vallée *d'un relief vallonné. Les pentes nord sont couvertes de forêts ; les pentes sud sont occupées, dans leur partie basse, par des prairies et des vergers, entrecoupés de petits boqueteaux, très pittoresques.*

- Le Site inscrit : Vallée de Chevreuse

Sa protection du site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour le caractère pittoresque de cette *vallée encadrée par des versants boisés, dont l'histoire est particulièrement riche, formant une unité géographique incontestable. Elle constitue un îlot de verdure dans le tissu urbain qui la jouxte.*



Le site de la modification du PLU

**Le site de la modification n'est pas concerné par ces deux sites protégés**

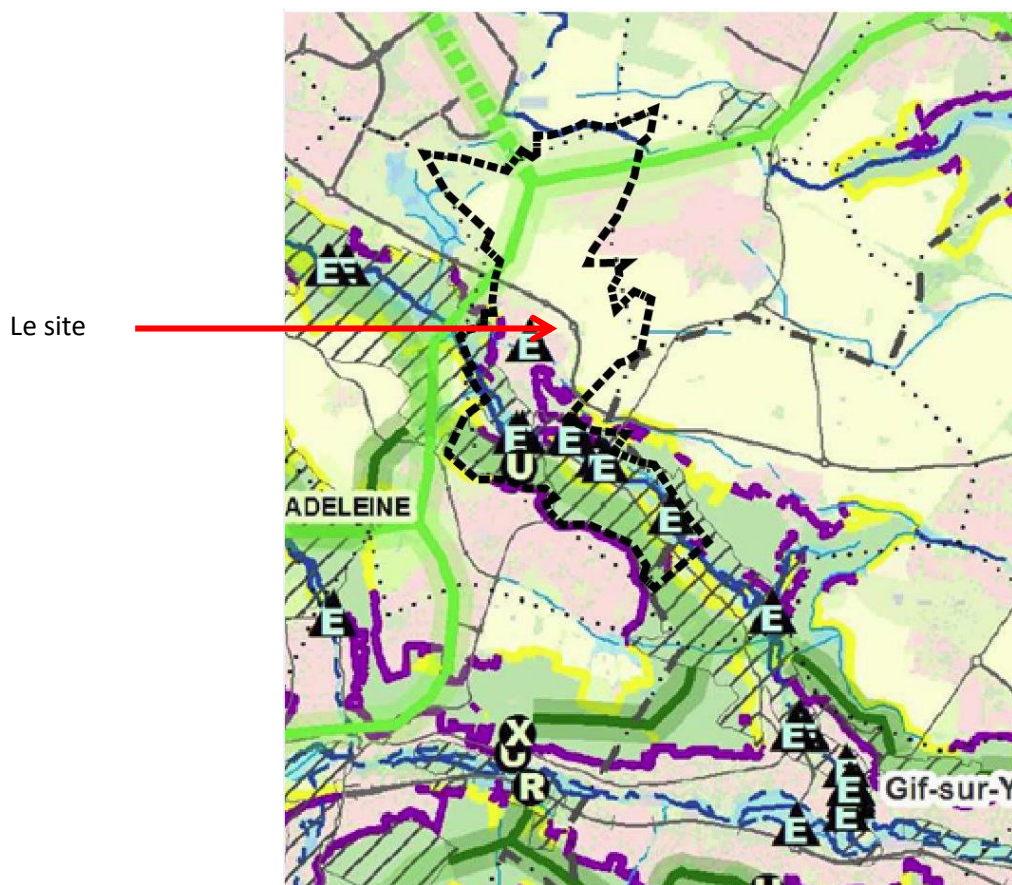
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**


























La Trame verte et bleue vise à la fois à conserver et à améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Ile-de-France dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

L'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs de la trame verte et bleue.

La carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE d'Ile-de-France révèle que **le site de la modification du PLU n'est pas concerné par des éléments de continuités écologiques** (réservoirs de biodiversité ou corridors).

**Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue (Source : SRCE d'Ile-de-France)**



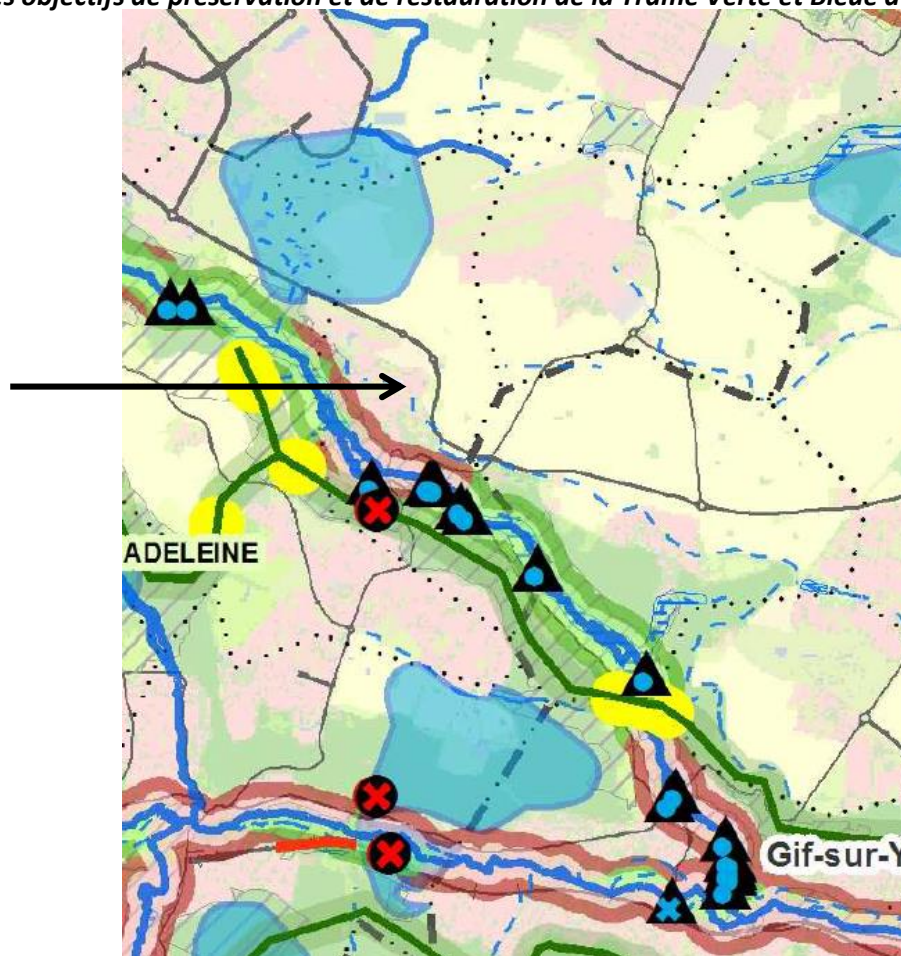
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
<p><b>Réservoirs de biodiversité</b></p> <p> Réservoirs de biodiversité</p> <p><b>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</b></p> <p> Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p><b>Corridors de la sous-trame arborée</b></p> <p> Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</p> <p> Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</p> <p> Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</p> <p><b>Corridors de la sous-trame herbacée</b></p> <p> Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p> Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p> Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</p> <p><b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b></p> <p> Cours d'eau et canaux fonctionnels</p> <p> Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</p> <p> Cours d'eau intermittents fonctionnels</p> <p> Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</p> <p> Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p>	<p><b>Obstacles des corridors arborés</b></p> <p> Infrastructures fractionnantes</p> <p><b>Obstacles des corridors calcaires</b></p> <p> Coupures urbaines</p> <p><b>Obstacles de la sous-trame bleue</b></p> <p> Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</p> <p><b>Point de fragilité des corridors arborés</b></p> <p> Routes présentant des risques de collisions avec la faune</p> <p> Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</p> <p> Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation</p> <p> Passages prolongés en cultures</p> <p> Clôtures difficilement franchissables</p> <p><b>Points de fragilité des corridors calcaires</b></p> <p> Coupures boisées</p> <p> Coupures agricoles</p> <p><b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b></p> <p> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p>



La carte des objectifs met en avant qu'il n'existe pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le site de la modification du PLU.

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue d'Île-de-France

Le site



<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li> Principaux obstacles</li> <li> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li> Mosaïques agricoles</li> <li> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

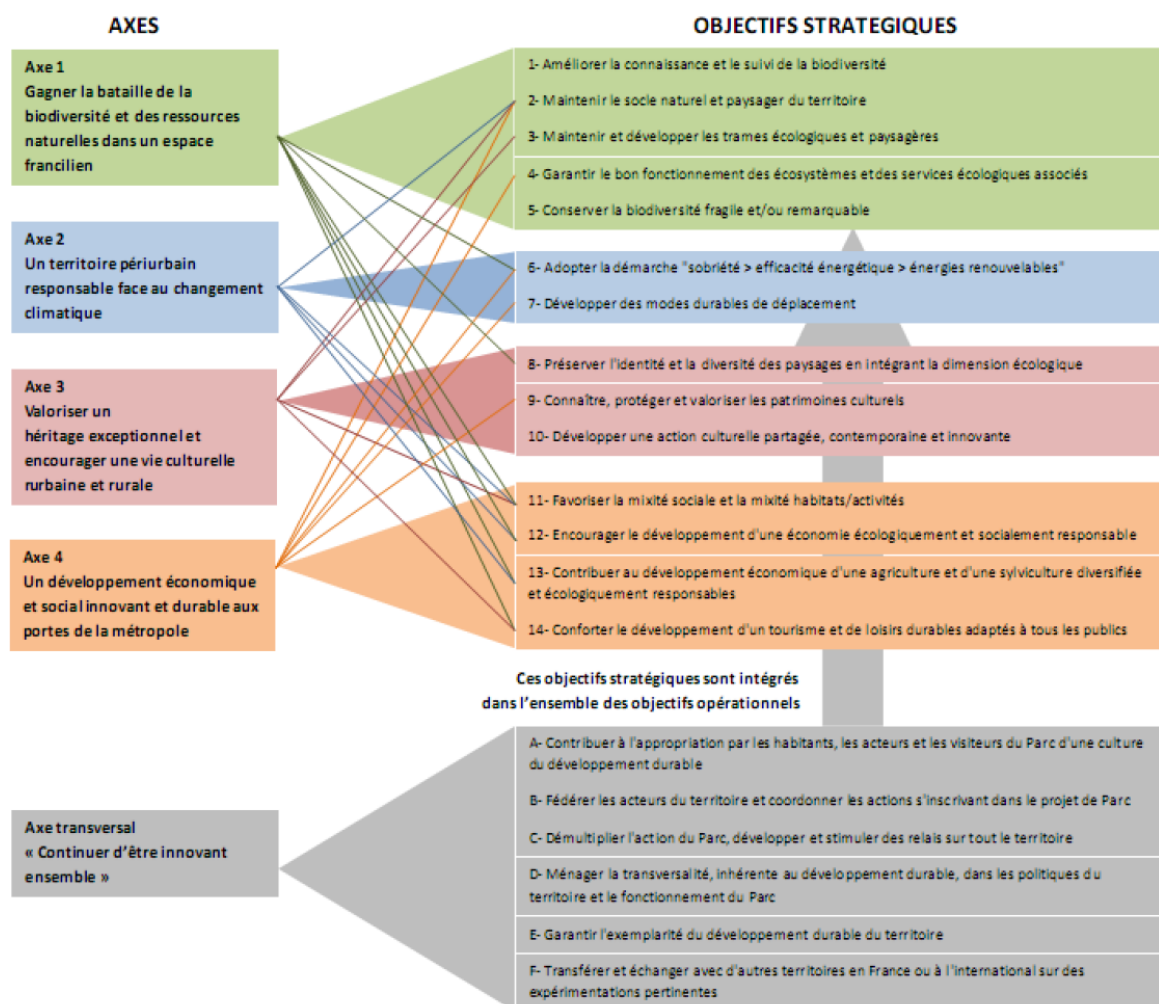
## - Les parcs et réserves

La commune de Châteaufort est incluse dans le Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse.

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

Le Parc naturel régional s'organise autour de 5 objectifs majeurs déclinés dans une charte, révisée en principe tous les 10 ans :

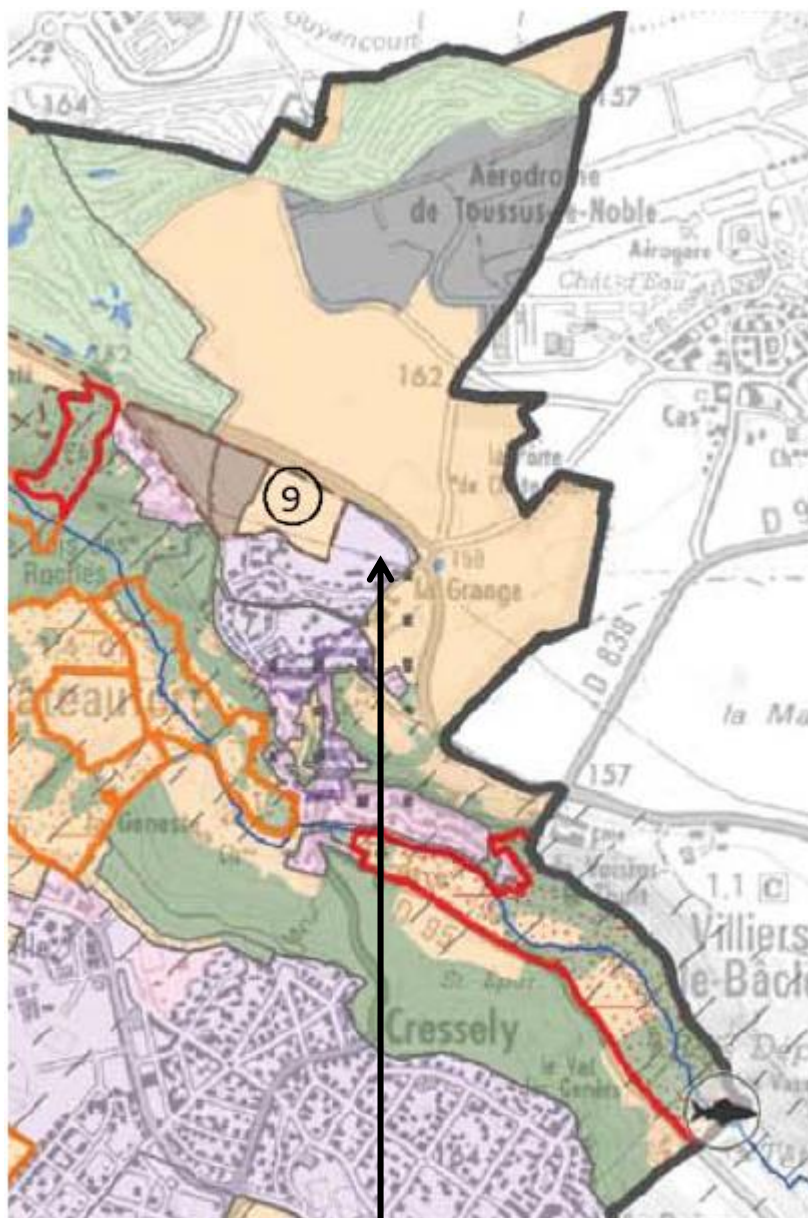
- La protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel
- L'aménagement du territoire et l'urbanisme
- Le développement économique et social
- L'accueil, l'éducation et l'information
- L'expérimentation



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

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

Le plan de Parc est un élément de la charte qui traduit spatialement des objectifs opérationnels.



*Le site de la modification du PLU*

**Le site de la modification du PLU est concerné par l'orientation suivante :**



**Densifier les tissus urbains existants**

- Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification



### **La Réserve Naturelle Volontaire du domaine d'Ors**

Situé dans la vallée de la Mérantaise à Châteaufort, le site couvre environ 25 hectares, partagés entre coteaux boisés et prairies humides de fond de vallée.

Alimentée par de nombreuses sources, la rivière Mérantaise y serpente sur près de 2 km. L'espace naturel protégé occupe l'emplacement de l'ancien château d'Ors et du vaste parc paysager qui l'entourait. Après la disparition du château dans les années 50, le site est laissé à l'abandon. La nature y reprend alors ses droits.

En 1988 la Commune acquiert le domaine qui devient Réserve Naturelle Volontaire en 1995 sous l'impulsion de l'ADVMC (Association de Défense de la Vallée de la Mérantaise et de l'Environnement de Châteaufort) et avec l'appui politique et technique du Parc. Des travaux de restauration des habitats naturels sont engagés comme la gestion des prairies de la réserve par des vaches rustiques de race « Highland cattle » ou encore la protection des caves de l'ancien château pour l'hibernation des chauves-souris.

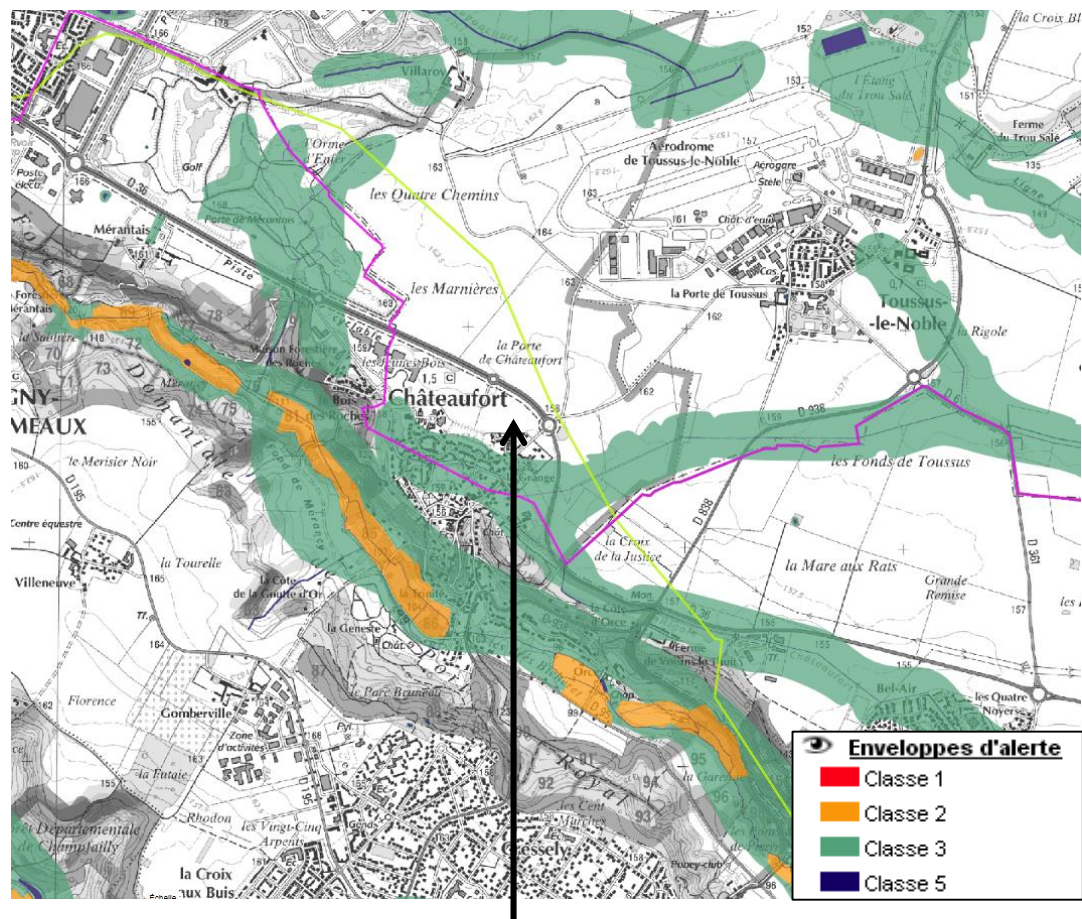
Cet espace naturel protégé par arrêté municipal s'inscrit dans le projet de création d'une Réserve Naturelle Régionale géographiquement plus étendue, puisqu'elle comprendrait la propriété du Département des Yvelines voisine acquise au titre des Espaces Naturels Sensibles (13ha de prairies gérées dans le même esprit de préservation de la nature) et celle de l'Etat gérée par l'Office National des Forêts dans la continuité aval de l'espace communal

**Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par cette réserve naturelle.**

## 2.8. Les zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEE Ile de France a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.

Le site de la modification du PLU n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte potentiellement humide.



Le site de la modification du PLU

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

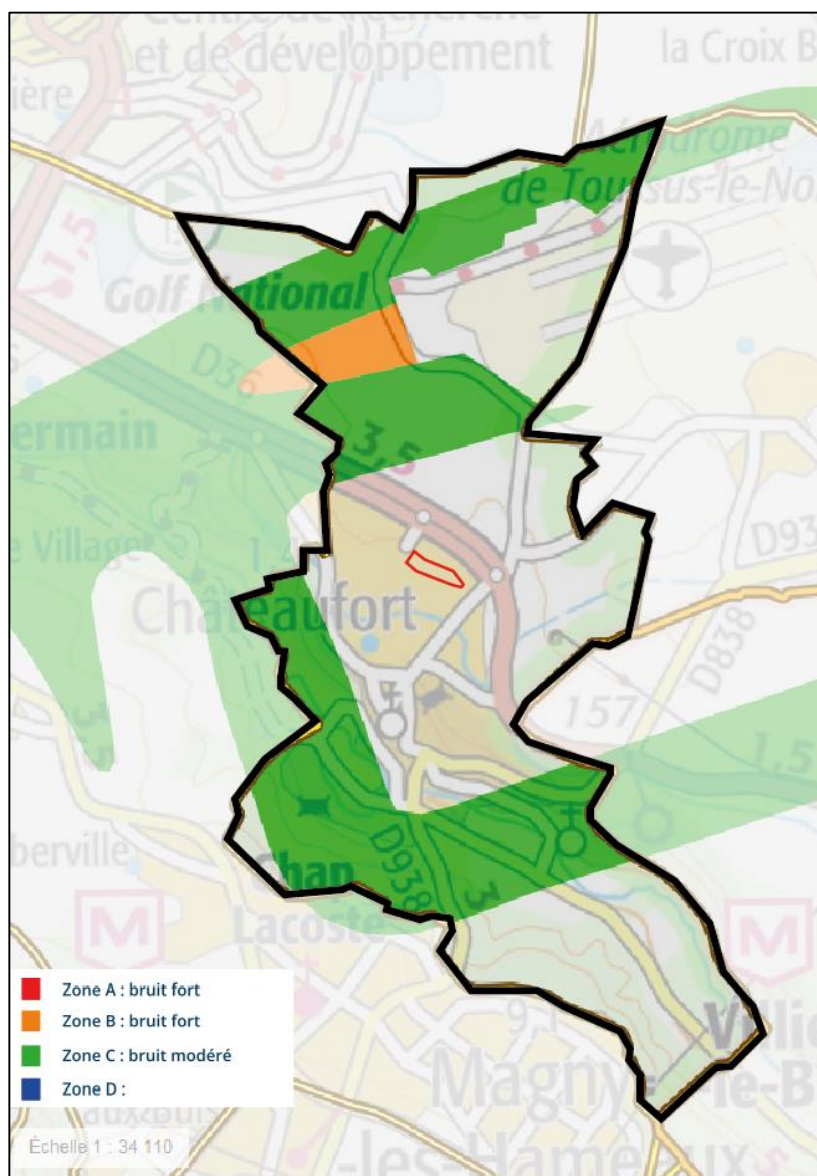
## 2.9. Bruit

### 2.9.1. Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Le territoire communal est concerné par le P.E.B de l'aérodrome de Toussus-le-Noble, approuvé par décret préfectoral le 3/07/1985. En effet, la proximité de l'aérodrome suscite des nuisances sonores. Bien que la réglementation de l'aérodrome précise l'interdiction du trafic entre 20h30 et 04h00 et que la flotte aérienne soit composée d'avions de petit gabarit, le trafic y est dense. Celui-ci est en légère baisse depuis 2006 (520 974 mouvements en 2006, 516 052 en 2007 et 478 516 en 2008) mais pourrait reprendre et s'intensifier avec l'installation du pôle de recherche sur le plateau de Saclay (OIN).

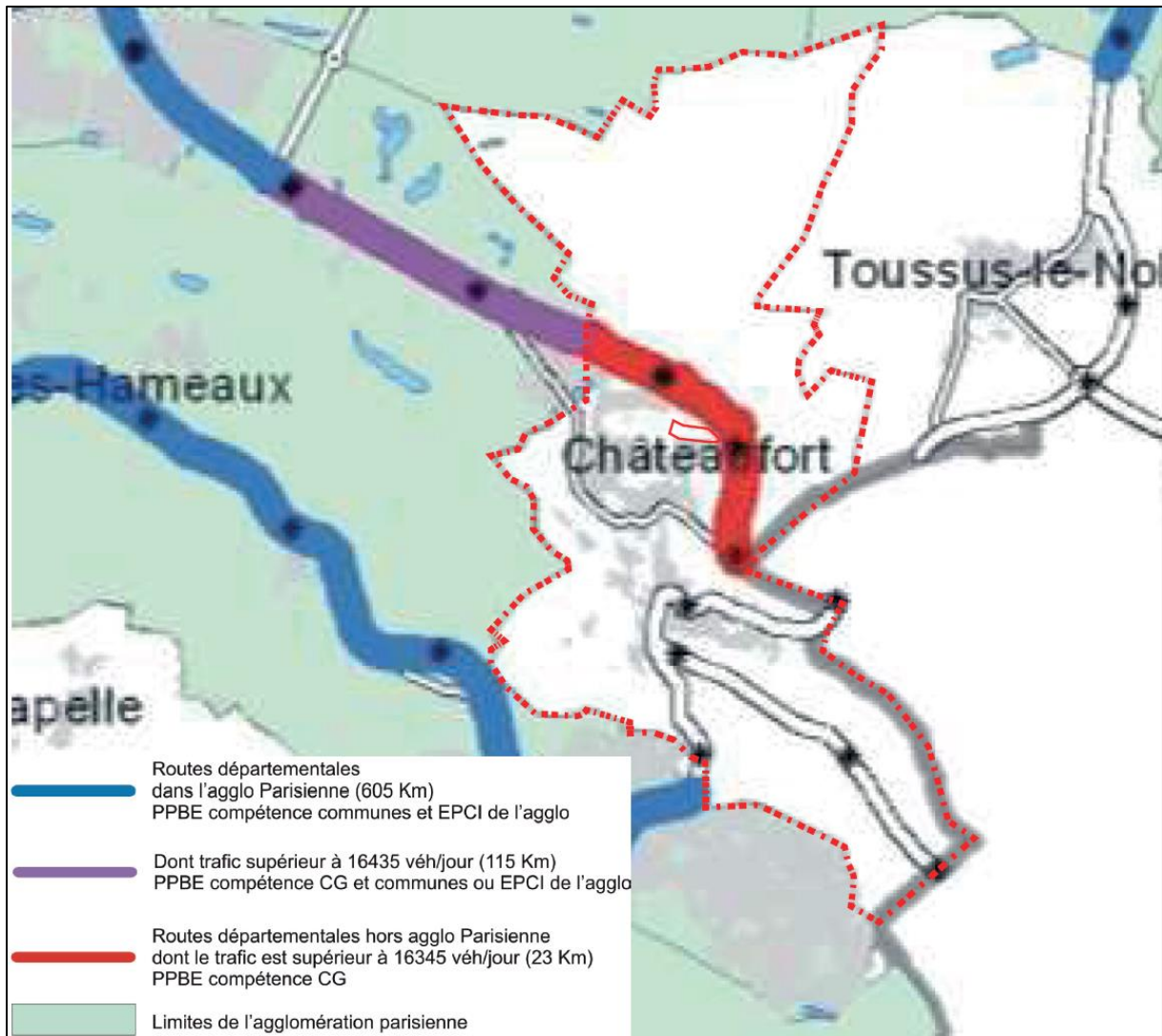
Le plan d'exposition au bruit relève deux types de zones à Châteaufort. D'abord, une zone C correspondant à un bruit modéré qui s'étale sur une bonne partie du territoire. Puis, une zone B qui correspond à un bruit fort situé au Nord-Ouest à proximité de la RD36.

Le site de l'opération se trouve en dehors de ces zones.



## 2.9.2. Le PPBE des Yvelines

La RD36 qui traverse la commune de Châteaufort fait partie du réseau routier départemental concerné par le PPBE. Celle-ci se trouve à proximité du site de l'opération.





## Classement des infrastructures de transports terrestres

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a posé les nouveaux principes de la gestion du bruit dû aux infrastructures de transports terrestres. L'article 13 de la loi a donné lieu à la publication du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 30 mai 1996 et de la circulaire du 25 juillet 1996 et à l'article R123 du code de l'urbanisme.

En application de ces textes, un **arrêté préfectoral a été pris le 10 octobre 2000** portant un nouveau classement des infrastructures de transport terrestre sur le territoire de Châteaufort et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

Sur la commune de Châteaufort deux infrastructures routières sont affectées par le bruit dans leur totalité. La RD36 est classée en catégorie 2 ce qui correspond à un secteur affecté par le bruit d'une largeur de 250m. La RD 938, quant à elle, est classée en catégorie 3, soit une largeur du secteur impacté par le bruit de 100m.

Nom de l'infrastructure	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 36(Limite communale / PR12+0)	2	250 m
RD 938(Limite communale / PR9+207)	3	100 m

Ce classement détermine des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.

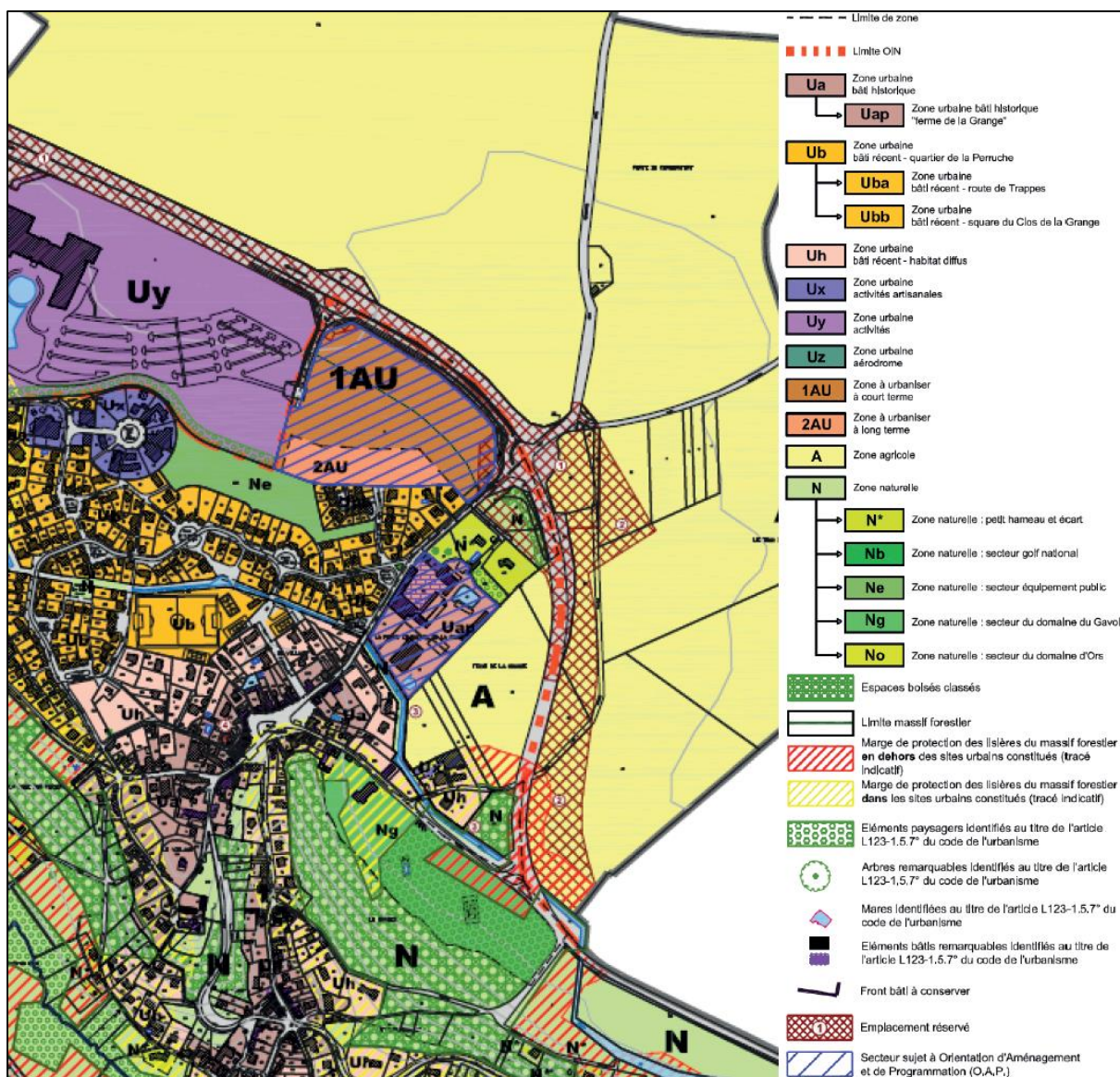


## 2.10. Les prescriptions d'urbanisme en vigueur sur le site

### 2.10.1. Plan Local d'Urbanisme

Le PLU classe le territoire en 10 zones.

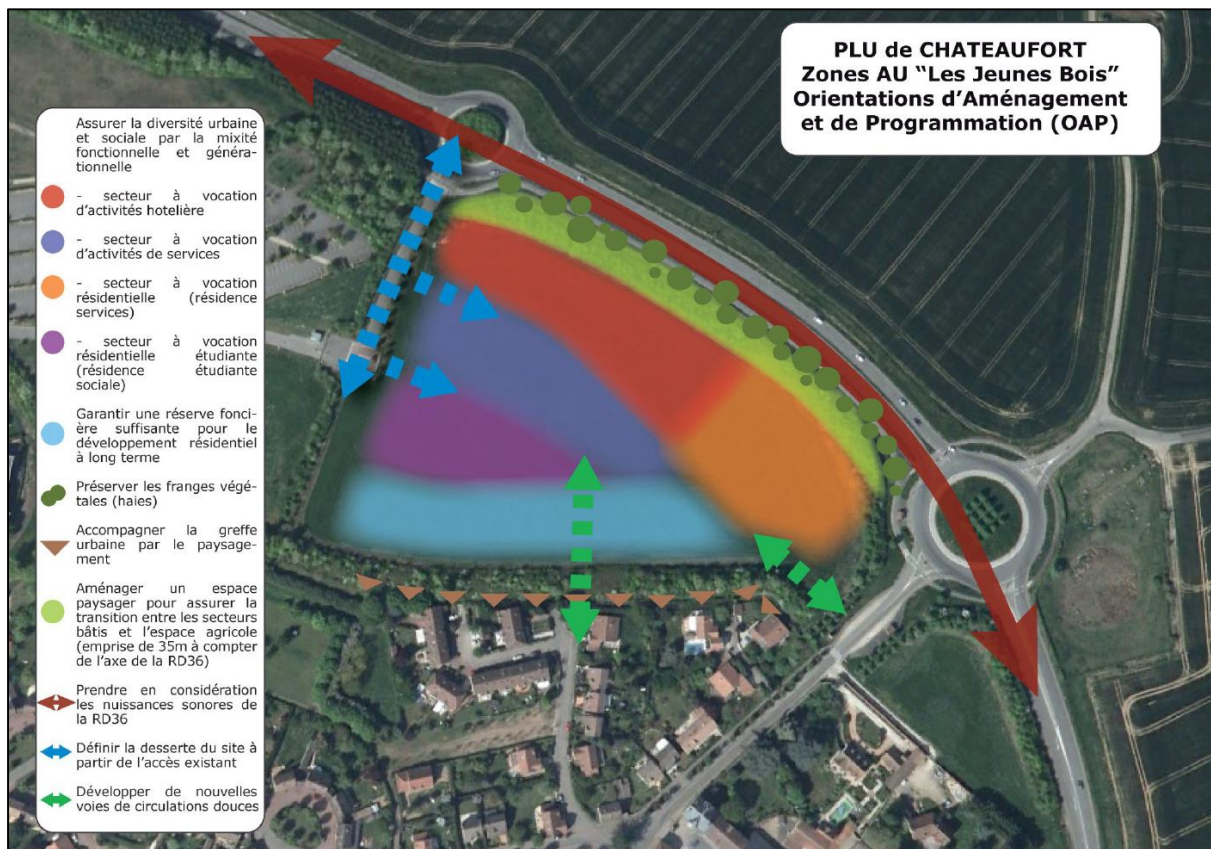
Le site de l'opération se situe dans la zone 2AU. Cette zone est vouée à accueillir une urbanisation future à long terme. Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit à terme la construction d'un ensemble résidentiel mixte.



L'enjeu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit permettre d'engager un travail de composition urbaine et paysagère et plus largement de « couture » avec les différents quartiers existants, permettant à terme de constituer une façade urbaine et qualitative. L'objectif est de permettre d'assurer un meilleur parcours résidentiel des habitants en y intégrant un programme de logements à caractère social.

L'objectif est de faire de la RD 36 une nouvelle façade urbaine pour Châteaufort, où se développera un nouveau quartier dont le programme sera fondé sur la mixité urbaine et sociale.

Ainsi, la zone 2AU a pour vocation de garantir une réserve foncière suffisante pour le développement résidentiel à long terme.

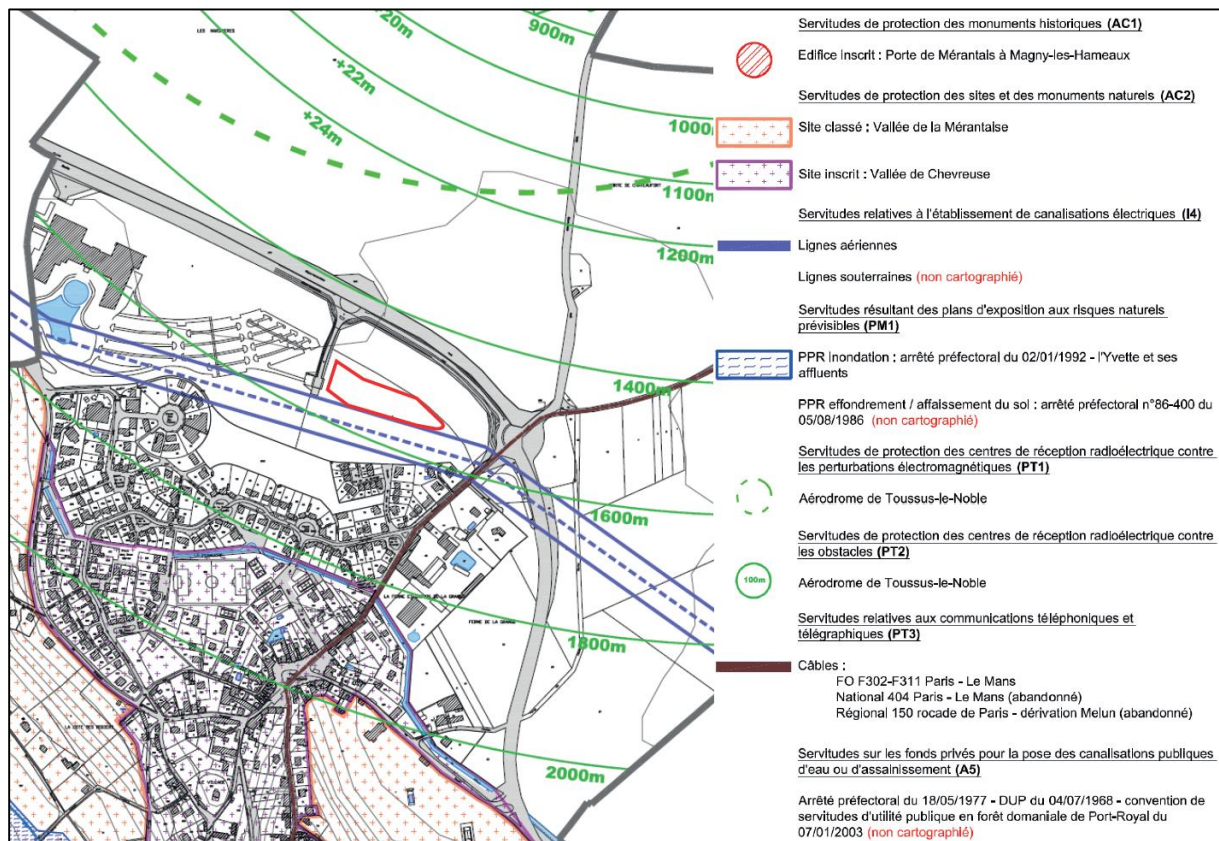


Extrait de l'OAP actuelle



## 2.10.2. Servitudes d'Utilité Publique

Le site est uniquement concerné par les servitudes de hauteur concernant l'aérodrome de Toussus-le-Noble comprises entre 1400 et 1600 mètres.



### 3. OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET

#### LE PROJET GLOBAL DE LA ZONE A URBANISER (1AU et 2AU)

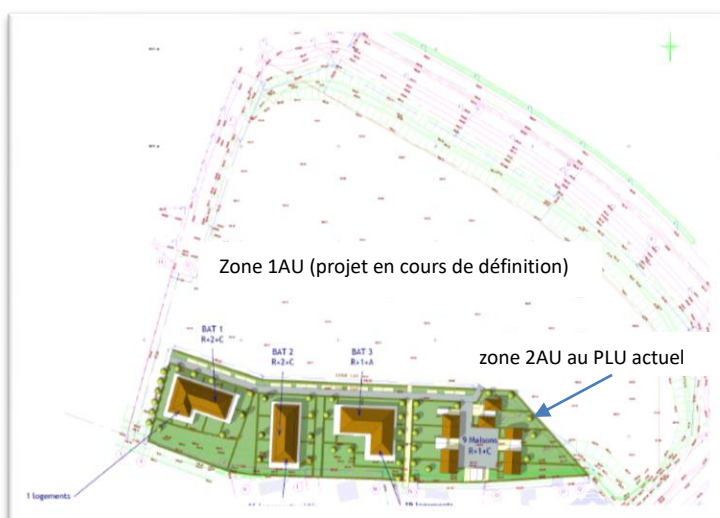
L'objectif majeur réside à réaliser un aménagement global et de qualité sur le site du secteur « des Jeunes Bois ». Ce secteur correspond à l'unique secteur d'extension prévu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Châteaufort.

Sur ce secteur situé stratégiquement en entrée de ville desservi par le TCSP et bientôt desservi par la ligne GPE, la volonté municipale est de développer un quartier mixte (commerces, services, activités et logements) intégrant une vitrine économique le long de la RD au nord et une fonction principalement résidentielle au sud en limite du quartier de la Perruche.

#### LE PROJET DE LA ZONE 2 AU, objet de la présente modification du PLU

Le secteur Sud correspond à la zone à urbaniser à long terme (2AU). Il est retenu une programmation résidentielle de 65 logements mixtes, tant en termes de formes urbaines (maisons de ville, petits collectifs bas) qu'en termes de financements puisqu'il prévu la réalisation de 25% de logements sociaux soit 16 logements.

L'interface du projet avec le quartier des Perruches est gérée de manière paysagère, avec la préservation d'une partie de la trame boisée existante.



*Exemple d'illustration possible du futur projet résidentiel de la zone 2AU*



## 4. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

### 4.1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La modification du PLU permet d'ajuster l'OAP du secteur des « Jeunes Bois » pour faciliter la réalisation de la programmation pressentie sur le secteur 2AU.

Le texte de l'OAP a été complété, notamment sur la partie programmatique comme suit :

#### Programmation :

- Un premier secteur au contact du quartier de « la Perruche » d'une superficie d'1 ha sera voué à accueillir un ensemble principalement résidentiel, d'environ 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher représentant 65 logements maximum dont 25% de logements sociaux en PLS.  
Afin de limiter l'impact sur le paysage bâti environnant, il sera privilégié une volumétrie limitée des constructions ne dépassant pas R+2+C. Au moins 9 maisons individuelles seront réalisées et les logements de collectifs seront répartis en 2 bâtiments minimum.
- Un second secteur plus au Nord, d'une superficie de 3,5 ha sera principalement voué à accueillir un programme économique mixte à vocation d'activités, de commerces et d'équipements hôteliers et restauration en vitrine le long de la RD36.  
Un programme mixte activités et/ou constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, et/ou résidences hôtelières, assurera la transition avec le secteur résidentiel au Sud. Le programme global de cette partie Nord prévoit environ 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

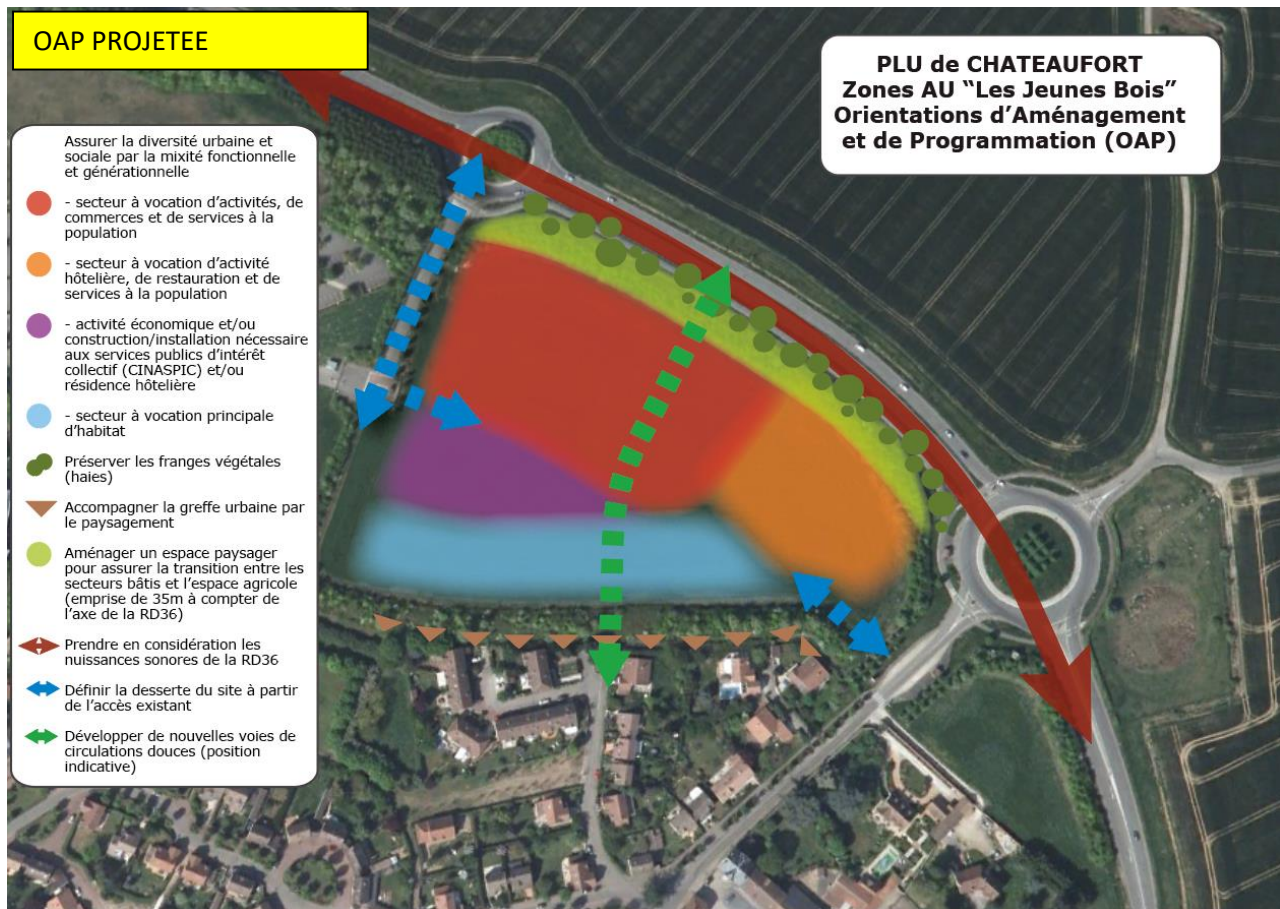
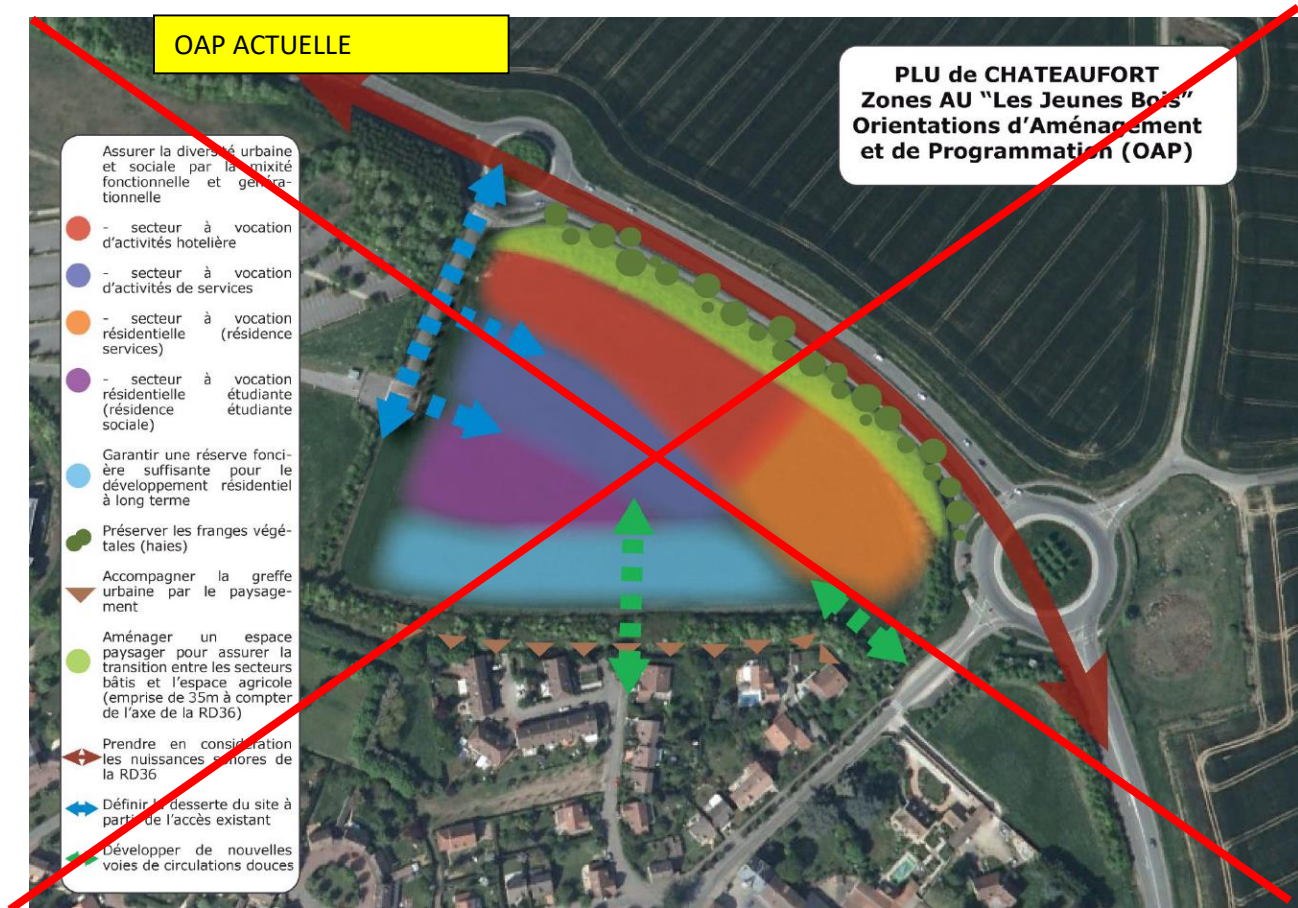
Le programme global de l'OAP correspond à 23 000 m<sup>2</sup> SDP environ.

Le dessin de l'OAP a fait l'objet des adaptations suivantes :

- Regroupement du secteur d'activités, de commerces et de services sur le quart Nord/Est de l'OAP
- Localisation et regroupement du secteur à vocation hôtelière, de restauration et de services à la population à proximité du rond-point existant en entrée de ville
- Modification de la vocation du secteur central (violet) : Activité économique et/ou CINASPIC, et/ou résidence hôtelière au lieu de secteur à vocation résidentielle.
- Prolongement de la liaison douce reliant le chemin du clos de la grange à la RD au Nord permettant ainsi la traversée Nord-Sud du nouveau quartier.
- Indication d'un principe d'accès possible depuis la rue de Toussus.

Ces modifications sont présentées ci-après.

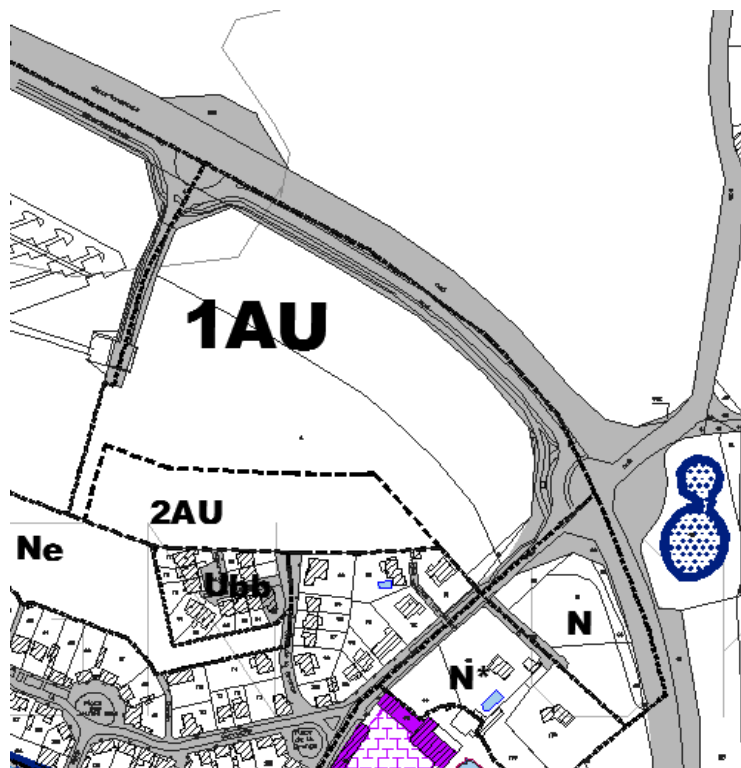




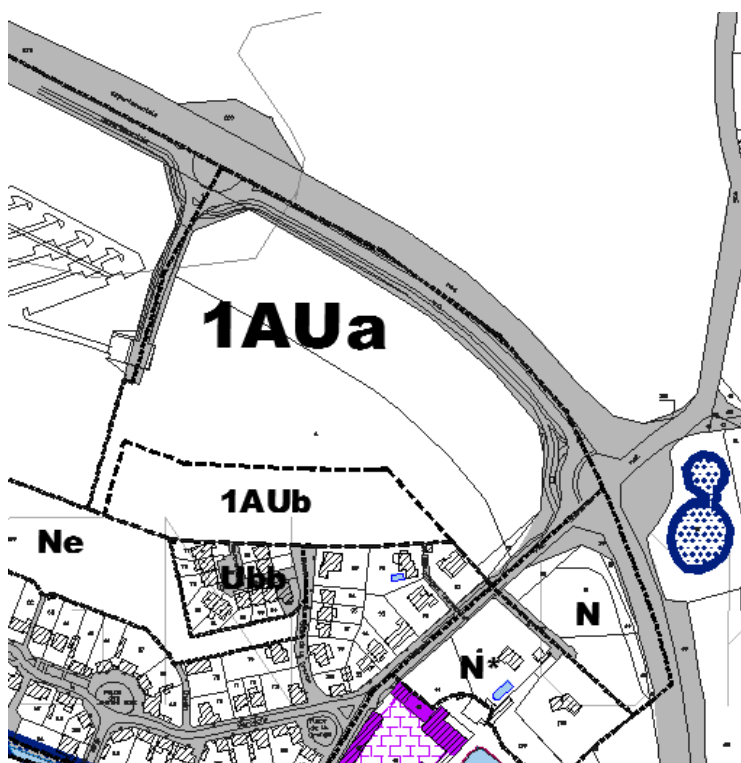
#### 4.1.1. Plan de zonage

La modification du PLU permet de supprimer la zone 2AU non renseignée au PLU en vigueur et de l'étendre à la zone 1AU, qui est dorénavant décomposée en deux secteurs : 1AUa et 1AUb.

PLU en vigueur



Proposition de la modification du PLU



#### 4.1.2. Règlement

##### **- Suppression de la zone 2AU et création d'un secteur 1AUb**

***Le règlement du PLU est modifié pour supprimer la zone 2AU et l'étendre à la zone 1AU, qui est dorénavant décomposée en deux secteurs : 1AUa et 1AUb. Le secteur 1AUa représente l'ancienne zone 1AU. Le secteur 1AUb a pour objet de définir les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme sur le site de projet voué à accueillir une fonction résidentielle.***

##### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Selon le rapport de présentation, la zone 1AU est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, et correspond aux extensions futures de l'urbanisation*

*Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.*

*La zone 1AU prendra corps autour d'une opération respectant les principes figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

*La zone comprend 2 secteurs : 1AUa et 1AUb.*

##### **- Adaptation de l'article 1**

***La zone 1AU est une zone mixte dans laquelle sont autorisées toutes les fonctions y compris celles d'activités économiques.***

***Cependant le souhait municipal dans cette zone est de créer une image économique le long de la RD36 et de favoriser la fonction résidentielle dans la continuité Nord du quartier résidentiel de la Perruche. Ainsi, pour conserver un cadre de vie paisible, sont interdites les activités d'artisanat, de commerce et d'équipement hôtelier, dans le secteur résidentiel 1AUb.***

##### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'équipement hôtelier dans le secteur 1AUb,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les parcs de loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.



## **- Adaptation de l'article 4**

***L'enjeu communal sur cette zone d'urbanisation future est de s'assurer, que le débit limité à 0,7 l/s/ha en cas de rejet au réseau public soit obligatoirement pris en compte.***

### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

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).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public ~~pourra~~ **devra** être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

**Les branchements doivent être enterrés et accessibles pour leur entretien.**

**Nota : la pluie de référence retenue par le SIAHVY pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant rejet des eaux pluviales est de 50mn en 4h (période de retour de 20ans).**

## **- Adaptation de l'article 6**

***Pour s'assurer une certaine diversité architecturale en façade sur l'alignement et un cadre de vie attractif, des saillies sur alignement sont autorisées à partir du 1<sup>er</sup> étage pour permettre le développement d'éventuels balcons, avancées, bow-windows, consoles, ...***

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure de 3 m de l'alignement.

**Les saillies sur alignement (hors modénatures de façades autorisées) sont autorisées, mais elles sont limitées à 1,50m à partir du 1<sup>er</sup> étage.**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 35 m comptés de l'axe de la RD 36.



### **- Complément de l'article 9**

*Le complément apporté sur l'emprise au sol des annexes vise à assurer la possibilité de réaliser au moins un abri de jardin par logement situé en rez-de-chaussée, dans le cas d'opérations d'ensemble.*

*Par sécurité juridique, les permis valant division ont été visés en plus des ensembles de constructions groupées pour bénéficier d'une emprise au sol de 50%.*

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.  
L'emprise au sol des annexes légères de type abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **par logement situé en rez-de-chaussée.**

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées **et dans le cas de permis valant division.**  
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **- Complément de l'article 10**

*La référence prise pour calculer la hauteur des constructions est désormais calculée à partir de la hauteur du sol fini et non à partir du sol naturel. Cette modification s'inscrit dans la perspective de travaux d'aménagement et de viabilisation importants qui vont sans doute modifier le profil des assiettes foncières dédiées aux constructions.*

*La hauteur définie pour le secteur 1AUb (9 mètres à l'égout) est plus basse que pour le secteur 1AUa afin d'assurer une parfaite transition avec la volumétrie du quartier résidentiel de la Perruche au sud.*

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

**Dans le secteur 1AUa**, la hauteur des constructions est limitée à 13 m.

**Dans le secteur 1AUb**, la hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit R+2. Un seul niveau de comble est autorisé dans le cas de toiture à pente.

En cas d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**NOTA : Le différentiel de hauteur entre le sol fini et le sol naturel devra être égal ou inférieur à 1 mètre.**

## **- Modifications de l'article 12**

***Sur ce secteur situé stratégiquement en entrée de ville desservi par le TCSP et bientôt desservi par la future ligne GPE, l'enjeu est d'assouplir les règles de stationnement notamment résidentiel pour les opérations d'habitations collectives ainsi que pour celles liées à l'hôtellerie qui apparaissent très importantes au regard du contexte environnant. Cet article est également complété par des normes de stationnement bureau, conformes à celles préconisées par le PDUIF.***

### **ARTICLE 1 AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

#### Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum :

- pour l'habitat individuel de 2 places par logement,
- pour l'habitat ~~semi~~-collectif : **A partir du 3 pièces, il est exigé 2 places par logement. Pour les studios et 2 pièces, il est exigé 1 place par logement. ~~de 2 places pour les 2p, 3p, 4p et 5p et de 1 place par studio.~~**  
**— pour le logement senior de 1,5 place pour 2 logements**

Au-delà de 5 logements, il sera prévu en plus des places ci-dessus 1 place visiteur pour 5 logements (hors places PMR).

- 1 place au moins par logement devra être intégrée à la construction ou en sous-sol.

#### Constructions à usage d'artisanat **et de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

**Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

#### Etablissements commerciaux :

Dans le cas de création d'aménagement,

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Hôtels : 1 place de stationnement pour **± 2** chambres.

**Il sera aménagé une place de bus par établissement hôtelier.**

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Dans le cas de changement de destination, d'extension d'une activité commerciale ou de service existante, d'une surface totale inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **- Complément de l'article 13**

***Pour le secteur 1AUa, la règle est inchangée avec l'obligation de paysager au moins 20 % de la surface du secteur. Le complément apporté vise à apporter des normes minimales d'espaces paysagers pour le secteur résidentiel. L'enjeu est de garantir un taux d'espaces paysagers d'au moins 30% pour favoriser l'aménagement de jardins privatifs et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.***

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur la globalité ~~du secteur 1AUa de chaque zone 1AU~~, 20 % de l'espace sera consacré à un aménagement paysager. ~~Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.~~

~~Sur la globalité du secteur 1AUb, 30 % de la surface du secteur fera l'objet d'un aménagement paysager.~~

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse



#### 4. COMPLETUDE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de Châteaufort approuvé le 19 mars 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale par le fait qu'une partie du territoire communal est concernée par la zone Natura 2000 « FR1112011 - Massif de Rambouillet et zones humides proches ».

Dans le cadre de cette évaluation l'analyse des effets notables sur le site Natura 2000 illustre qu'avec un classement en zone N l'incidence est positive car le PLU, au plan de zonage et au règlement, n'entrave pas les objectifs de développement durable du Document d'Objectifs (DOCOB) de la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches qui sont les suivants :

- Maintenir des habitats favorables aux espèces forestières
- Maintenir des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts (commune non concernée)
- Restaurer des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts (commune non concernée)
- Améliorer les conditions d'implantation d'espèce en forêt
- Conserver et gérer les milieux humides, particulièrement les roselières
- Aménager des sites de reproduction artificiels
- Maîtriser les activités scientifiques, halieutiques, sur certains secteurs en période sensible
- Contrôler les espèces envahissantes
- Maîtriser les causes de dérangements
- Contrôler la population de sanglier
- Améliorer, compléter, préciser les connaissances de certaines espèces prioritaires sur la ZPS
- Suivre l'évolution des populations des différentes espèces prioritaires
- Communiquer, sensibiliser sur Natura 2000 et les espèces (animer le DOCOB)

Les impacts indirects reposent uniquement sur le développement de la commune qui pourrait dans une certaine mesure, considérant les objectifs de croissance modérés, accentuer la fréquentation du site.

A cet effet, l'évaluation environnementale présentée dans le rapport de présentation du PLU approuvé de Châteaufort vise également à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement et de le valoriser au maximum.

La modification n°1 du PLU dont l'objet principal est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU (1ha) pour permettre la réalisation de 65 logements, ne remet pas en cause l'appréciation des incidences et les enjeux environnementaux du document d'urbanisme sur l'environnement, en raison du caractère peu prégnant des ajustements.

Les tableaux d'enjeux et d'objectifs de l'évaluation environnementale du PLU approuvé, complétés par ceux de la présente modification illustrent bien que la présente modification du PLU n'impacte pas les principaux enjeux environnementaux du PLU approuvé.

Par ailleurs, il convient de rappeler l'absence d'enjeux environnementaux spécifiques sur le site notamment en termes :

- naturels et paysagers tant au SDRIF qu'au SRCE. De même, le site n'est pas concerné par une ZNIEFF, une zone NATURA 2000, un site classé ou inscrit, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec ces sites.
- en termes de risques naturels ou encore technologiques : aléa faible du retrait-gonflement des sols argileux, pas d'anciennes carrières souterraines, pas de (PPRI) et un site qui n'est pas non plus intéressé par les risques d'inondation de la Mérantaise du fait de son éloignement de la rivière.

Les terrains ne sont également pas concernés par des enveloppes d’alerte humides de classe 1, 2 ou 3 de la DRIEE.

Les inventaires BASIAS et BASOL ne répertorient pas d’anciens sites industriels et activités de services sur le site de la zone 1AUa ou de sites ou sols pollués.

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU
Contexte supra-communal	La frange nord du territoire est impactée par une Opération d'Intérêt National	Conformité du PLU relative aux enjeux internationaux, nationaux, régionaux et départementaux	Respecter les limites de l'OIN en évitant toute forme de développement communal sur les terrains concernés	Pas concerné/ pas d'enjeu
	A l'échelle régionale, le SDRIF planifie le développement de l'Ile de France		Assurer un développement modéré	Création d'une offre de logements diversifiée
	La commune adhère au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse		Préserver le cadre de vie paysager, rural et agricole de la commune	Site agricole voué à muter dans le cadre de l'approbation du PLU
	Châteaufort est concerné par le SDAGE Seine et cours d'eau côtiers normands et par le SAGE "Orge et Yvette"		Prendre en compte à l'échelle locale, les orientations du SDAGE et les objectifs du SAGE	Sur ce secteur le PLU rend désormais obligatoire de respecter un débit de rejet au réseau public limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
	A l'échelle départementale, le SDADEY planifie le développement de l'Ile de France		Répondre aux objectifs fixés par le PNR	Le site de la modification du PLU n'est pas intéressé par une orientation de préservation ou de valorisation, puisqu'il apparaît comme un site sur lequel doit être conduit un urbanisme endogène.
Démographie	Une décroissance démographique depuis 1999	Développement de l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique	Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement	Programmation de 65 logements diversifiés en tailles et en financements avec 25% de logements à caractère social
			Fixer les objectifs en matière de construction et de réhabilitation	
	La taille moyenne des ménages diminue (2,8 pers/ménage)	Adaptation de l'offre de logements aux phénomènes de décohabitation et de desserrement des familles	Evaluer la taille des logements à celui des familles	
			La population de la commune, relativement jeune, a amorcé son vieillissement	
	Permettre aux jeunes décohabitants de se loger dans la commune			
	Attirer les jeunes ménages			

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU
Habitat	Un rythme de construction assez faible (environ 3 logements par an) au regard de la position de la commune	Dynamisme de la construction de logements tout en assurant un développement modéré	Planifier le développement à court, moyen et long termes	Planification de développement à court terme
	Un parc immobilier monotypé (85% de maisons individuelles)	Diversification de la typologie des logements tout en conservant une cohérence urbaine	Réfléchir à de nouvelles typologies de bâti et formes urbaines à l'échelle de l'ilot	Une programmation résidentielle diversifiée composée de maisons et de logements collectifs
	Un statut d'occupation marqué par la propriété (84.8% des Castelfortains sont propriétaires)	Assurance d'une mixité sociale en proposant une offre locative à caractère social ou autre...	Quantifier le nombre de logements à caractère social à construire	65 logements dont 25% à caractère social
Population active et mobilité	Plus de 7 personnes sur 10 utilisent leur voiture pour se rendre au travail	Développement des modes de déplacement collectif pour les trajets domicile-travail	Identifier les flux des déplacements domicile-travail	Un site localisé stratégiquement en entrée de ville et desservi par le TCSP et bientôt desservi par la future ligne GPE.
			Encourager le covoiturage	
			Asseoir les conditions nécessaires pour le développement de l'offre de transports en commun	
Eau	Le réseau hydrographique est constitué par la rivière la Mérantaise, la rigole de Châteaufort, mais aussi par les mares et les zones humides	Fragilisation des éléments constitutifs de la Trame Bleue au regard de la pression urbaine	Assurer la protection du réseau hydrographiques et des zones humides	Un site qui n'est pas concerné par les risques d'inondation de la Mérantaise du fait de son éloignement de la rivière et des enveloppes d'alerte humides de la DRIEE. .
Grands paysages	Le paysage de Châteaufort est segmenté en trois unités clairement délimitée (vallée, espace urbanisé, plateau agricole)	Protection et préservation les espaces naturels et agricoles	Identifier les boisements devant être protégés	Pas d'EBC sur le site
			Créer la Trame Verte et Bleue à une échelle globale	Maintien de la trame boisée existante sur les pourtours du site et création d'aménagements paysagers sur l'ensemble du site
			Préserver et créer des continuités écologiques	Pas de corridors et réservoirs de biodiversité repérés au SRCE et au SDRIF
			Préserver les vues et les perspectives visuelles sur le grand paysage	Reprise du profil architectural communal proche qui s'établit à 3 étages maximum comprenant 2 étages + combles..
			Limiter toute forme de fragmentation et d'enclavement des espaces cultivés	Un espace agricole déjà enclavé
			Organiser et optimiser le développement urbain au sein des espaces agglomérés et/ou dans la continuité de ces espaces	Un site en lisière du tissu constitué du quartier de la Perruche

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU
Environnement	Le territoire communal dispose d'un potentiel environnemental de très haute qualité largement reconnu (site classé, Natura 2000, ZNIEFF, Réserve naturelle, PNR...)	Articulation entre développement modéré et préservation de l'environnement	Organiser et optimiser le développement urbain sans porter préjudice à cette qualité environnementale	Le site n'est pas concerné par une ZNIEFF, une zone NATURA 2000, un site classé ou inscrit, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec ces sites.
			Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)	Développement durable : compacité (65 logements/ha) Matériaux durables Liaisons douces Gestion des eaux pluviales
			Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)	Projet au pied du TCSP Liaisons douces Compacité du bâti Développement d'une trame végétale Emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, éclairage naturel
			Préserver la biodiversité et les espaces naturels, les corridors écologiques et les boisements, notamment dans la vallée la Mérantaise	Hors secteur de la Mérantaise Maintien de la trame boisée existante sur les pourtours du site et création d'une trame végétale
Mode d'occupation des sols	L'évolution de l'occupation des sols entre 1994 et 2003 s'est faite au détriment des espaces ruraux (diminution de 7.7 hectares de ces espaces). Plus précisément, entre 2002 et 2013, 17 600m <sup>2</sup> d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés pour satisfaire le développement communal	Consommation d'espaces agricoles	Prévoir et organiser le développement communal à l'horizon de 2020 et identifier les secteurs potentiellement urbanisables	Ce secteur est déjà identifié au PLU comme réserve foncière à vocation d'habitat (zone 2AU)
Espaces bâtis	Les espaces bâtis sont clairement délimités par la RD36 et par la vallée de la Mérantaise. Seuls quelques écarts mitent le paysage.	Etalement urbain	Mener une réflexion sur les espaces bâtis à urbaniser et ceux à préserver d'un développement en dehors des limites du tissu bâti	Ce secteur est intégré dans la limite de l'espace bâti entre la RD36 et la vallée de la Mérantaise.
Typologie du bâti	Le village présente un bâti ancien de qualité	Mettre en valeur l'architecture du bâti ancien	Promouvoir les qualités architecturales du bâti ancien	Localisé hors du secteur du village
			Assurer une cohérence urbaine entre le bâti ancien et les futures constructions	Une architecture et des volumes qui seront intégrés avec notamment la reprise des articles 11 du PLU



THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU
Patrimoine bâti	La dimension patrimoniale de la commune est symbolisée par des constructions d'envergure (domaine du Gavois, domaine d'Ors, église, ferme de la grange) et complété par un petit patrimoine (maisons du XIXe...)	Conservation et mise en valeur du patrimoine	Identifier et inventorier le patrimoine bâti et le petit patrimoine	Ce secteur n'abrite aucun patrimoine Pas d'objet
	Au-delà du patrimoine vernaculaire omniprésent, la reconnaissance patrimoniale de Châteaufort se singularise par le site inscrit de la vallée de Chevreuse	Protection et mise en valeur du bâti et des espaces alentours	Mener une réflexion sur leur mise en valeur	Pas d'objet
Economie locale	Un appareil économique défini autour d'une offre commerciale de proximité, d'un pôle de recherche et d'activités artisanales et industrielles	Maintien du tissu économique local	Identifier les besoins des entreprises	La vocation du site ne comprend pas d'activités économiques
	Une vocation agricole encore omniprésente malgré une pression urbaine constante	Maintien de l'activité agricole	Limiter la consommation d'espaces agricoles	Cette consommation d'espace agricole de 1 ha a déjà été prise en compte lors de l'évaluation environnementale du PLU approuvé
			Garantir le bon fonctionnement de l'activité équestre	Pas d'objet
Equipements	La commune a su se doter d'une offre variée d'équipements	Adaptation de l'offre en équipements	Evaluer les besoins liés au vieillissement et à l'accueil d'une nouvelle population	La commune a mené récemment une étude prospective sur les besoins scolaires pour estimer notamment l'impact des projets de logements
Infrastructures	La commune est traversée par des axes d'importance (R36 et RD938)	Sécurité routières et piétonnes	Profiter de la situation géographique et de la bonne desserte pour attirer de nouveaux habitants	Le site est localisé au pied de la future ligne aérienne GPE
	L'organisation de la trame viaire relève des points sensibles en matière de sécurité routière		Evaluer le trafic et les circulations au niveau de points stratégiques (carrefours), afin de réduire les vitesses des automobilistes	
Transports en commun	La commune est desservie par plusieurs lignes de bus	Valorisation des déplacements domicile-travail par les transports en commun	Identifier les déplacements vers les pôles économiques et les gares afin de répondre aux besoins de la population active	

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU
Circulations douces	Un maillage de sentes et de chemins piétons parcourt le territoire	Possibilités de développement des circulations alter modales	Maintenir et développer le réseau de circulations douces notamment en direction des équipements	Le projet développe un réseau de circulations douces notamment en direction des équipements, du village et du TCSP
Risques et nuisances	Le territoire est sujet à un risque inondation (rivière la Mérantaise)	Prise en compte du risque inondation ainsi que sa vulnérabilité (les effets)	Limiter l'imperméabilisation des sols	Pas de risque d'inondation 40/50% d'emprise au sol et taux de paysagement de 30%
			Proscrire les constructions dans les zones inondables	Pas d'objet
	Certaines constructions ont été bâties sur les coteaux	Erosion et mise en péril de la qualité paysagère des coteaux	Limiter toute forme d'urbanisation sur les coteaux	Pas d'objet
	Les RD 36 et 938 sont considérées comme des voies bruyantes	Pérennité du cadre de vie des habitants	Prendre en compte les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques pour les constructions impactées par le bruit	Prise ne compte des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques pour les constructions impactées par le bruit

## **5. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR**

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le SDRIF a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Les orientations du projet de SDRIF de 2013 expriment une nouvelle philosophie et traduisent les grands enjeux actuels de l'aménagement de la région et doivent de ce fait être pris en considération.

Les objectifs du SDRIF adopté par la Région en octobre 2013 sont :

- D'offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens, avec un objectif central : construire 70.000 logements par an jusqu'à l'horizon 2030 et viser un taux de 30 % de logement locatif social à terme,
- D'accueillir 28.000 emplois par an dans la région et refonder le dynamisme économique francilien,
- De promouvoir une nouvelle approche stratégique de transports au service du projet régional,
- De préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité,
- De doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Le projet résidentiel tel que proposé sur le secteur de la présente modification de PLU s'inscrit dans les orientations du SDRIF de 2013 et relaie notamment l'une des orientations du SDRIF de construire 70 000 logements par an en Ile-de-France et de contribuer à la production de logements sociaux.

Le projet prévoit en effet la création d'environ 65 logements, dont 25% de logements sociaux.