



COMMUNE  
DE  
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Clairfontaine Rapport de présentation

Diagnostic territorial  
Orientations pour le PADD

avril 2023







## SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LES DOCUMENTS D'URBANISME DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES	5
<b>1</b> PREMIÈRE PARTIE : CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES DANS L'ENVIRONNEMENT REGIONAL	7
> LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRACOMMUNAUX > LES SERVITUDES	
<b>2</b> DEUXIÈME PARTIE : CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL	13
> MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN > DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT > L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI > LES DÉPLACEMENTS	
<b>3</b> TROISIÈME PARTIE : L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	51
> L'OCCUPATION DU SOL > L'ENVIRONNEMENT NATUREL > QUALITÉS ET CONTRAINTES DE L'ENVIRONNEMENT	
<b>4</b> QUATRIÈME PARTIE : BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	67
<b>5</b> CINQUIÈME PARTIE : BILAN DU DIAGNOSTIC - ORIENTATIONS	73
> LES ATOUTS DE LA COMMUNE > LES FAIBLESSES DE LA COMMUNE > LES ORIENTATIONS	
<b>6</b> SIXIÈME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PADD	77
> CONFORTER LE CADRE VIE ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE > FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL > S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE	







# PRÉAMBULE

## LES DOCUMENTS D'URBANISME DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

### LE POS

La loi d'orientation foncière (LOF) du 30 décembre 1967 a instauré un nouveau document d'urbanisme, le Plan d'occupation des sols (POS).

Le dernier POS en vigueur de Clairefontaine-en-Yvelines a été approuvé le 29 octobre 2000.

La commune approuve une première modification de son POS le 26 juin 2003, suivie d'une mise à jour le 12 octobre 2009, à l'issue du classement de la forêt de Rambouillet en forêt de protection.

### LE PLU ET SON ÉVOLUTION

La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 engage la transformation du POS en Plan local d'urbanisme (PLU). La transformation du document est actée par délibération du 17 juin 2010. Le PLU est approuvé le 18 décembre 2013.

Documents d'urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines			Approbation du POS		Modification du POS	Mise à jour du POS (Forêt de protection)	Mise en Révision du POS + élaboration du PLU	Approbation du PLU	Prescription révision du PLU
	1967	1983	2000	2003	2009	2010	2013	2016	
Évolution des textes législatifs	Loi LOF	Lois de décentralisation	Loi SRU		Loi Grenelle 1	Loi Grenelle 2		Loi ALUR	

### LA RÉVISION DU PLU

Le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan local d'urbanisme par délibération du 07 avril 2016.

### La procédure de révision

La procédure de révision permet de modifier le contenu du document après définition d'un projet d'économie générale discutée et partagée au sein de conseil municipal. Cette procédure respecte les modalités de concertation avec le public et d'association des personnes publiques qui se déroulent durant toute la révision du projet. Les modalités de concertation sont définies au sein de la délibération de prescription de la révision du PLU.

La commune a mis en place une commission d'urbanisme et a organisé une réunion publique le 16 octobre 2021 afin de présenter le diagnostic territorial, les grands enjeux et le projet d'aménagement et de développement durable.

Elle a organisé plusieurs réunions avec notamment l'État et les personnes publiques associées :

- Lors de réunions préalables avec les personnes publiques associées le 23 juin 2020 et le 15 décembre 2022
- Lors de réunions avec le PNR Vallée de Chevreuse les 12 juillet 2021, 10 février 2022, 30 Août 2022 et 24 janvier 2023
- Lors d'une présentation devant la CDEPENAF en date du 31 mars 2022
- Lors de réunions avec la DDT le 5 juin 2022 et le 20 octobre 2022
- Lors de réunions avec l'État le 30 mars 2022, le 2 septembre 2022 et le 5 avril 2023
- Par le retour des 12 avis des personnes publiques associées lors du précédent arrêt de plu intervenu le 21 octobre 2022



## Le contenu du PLU

Le PLU révisé de Clairefontaine-en-Yvelines respecte les orientations de la loi SRU modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. Le document prend également en compte les lois Grenelle I et II du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014 ainsi que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le document est composé des pièces suivantes :

**Le rapport de présentation** exposant les raisons de la mise en œuvre d'un nouveau PLU et ses grandes orientations. Ce document est constitué du diagnostic territorial, de l'analyse de l'état initial de l'environnement, de l'explication des choix retenus dans le projet d'aménagement, de la justification des règles d'urbanisme et de l'évaluation des incidences du document sur l'environnement ;

**Le projet d'aménagement et de développement durable** et les **Orientations d'aménagement et de programmation** définissant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement à partir des conclusions du diagnostic ;

**Le règlement** délimitant pour les zones, définies au **plan de zonage**, les règles applicables au sein de celles-ci. Les pièces graphiques et écrites permettent d'identifier ce qui est autorisé ou non et sont opposables aux tiers ;

**Les annexes** apportant des informations complémentaires qui peuvent avoir une incidence sur l'utilisation et l'occupation du sol.

## Les objectifs de la révision

La révision du PLU permet une mise en adéquation du document au regard des évolutions législatives ayant eu lieu depuis 2013. L'élaboration du document intègre les mesures liées à la loi ALUR (loi du 24 mars 2014) et de finaliser la mise en compatibilité avec la loi Grenelle II.

Cette révision permet également de mettre en compatibilité le futur PLU avec les documents de planification supra-communaux adoptés depuis 2013 : le Schéma régional de cohérence écologique adopté le 21 octobre 2013, le Schéma directeur de la Région Île-de-France adopté le 27 décembre 2013, le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France adopté le 19 juin 2014 ainsi que le Schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines adopté le 8 décembre 2014 et la Charte du PNR de la Haute vallée de Chevreuse adoptée par décret du 3 novembre 2011, déjà prise en compte dans le PLU actuel.

De plus, la révision vise à intégrer les perspectives d'évolutions des projets de la Fédération Française de Football, de la propriété Ricard, du domaine du Monastère, à clarifier les périmètres des zones humides et à corriger toute erreur matérielle.

## La concertation avec public

La délibération du 7 avril 2016 fixe les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition du public du dossier de révision de PLU et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- réunion publique avec la population.

## L'arrêt du projet de PLU

( à rédiger à la fin )

## L'approbation du PLU

( à rédiger à la fin )





# 1 PREMIÈRE PARTIE

## CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES DANS L'ENVIRONNEMENT RÉGIONAL

### 1.1 LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRACOMMUNAUX

Clairefontaine-en-Yvelines, commune d'Île-de-France, à cinquante kilomètres au sud-ouest de Paris, dans le département des Yvelines, est située au sein de la vallée de Chevreuse, dans la vallée de la Rabette, au cœur de la forêt domaniale de Rambouillet.

Sa superficie est de 1 728 hectares pour une population de 832 habitants au recensement de 2019. Son territoire, structuré par la Rabette et par trois voies routières, la RD 27, la RD 29 et la RD 72, s'est prioritairement développé le long de la voie principale RD 27 (rue de Rambouillet et rue de Rochefort), sous forme d'un village rue.



> Situation géographique

#### > LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Le Schéma Directeur d'Île-de-France, approuvé par décret du 27 Décembre 2013, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement à l'horizon 2030.

Le projet d'aménagement régional se décline selon trois grands axes qui définissent des orientations globales au niveau régional et prévoient plusieurs objectifs d'aménagement :

##### Relier-structurer

Concernant le développement et le maintien de réseaux de transports et d'équipements, le SDRIF prévoit une plus grande ouverture au niveau national et régional, un système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé, des déplacements locaux optimisés ainsi qu'une accessibilité numérique généralisée.

##### Polariser-équilibrer





Au niveau de la densification du bâti et du développement des tissus urbains, le SDRIF préconise de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, de favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines, de renforcer la mixité des fonctions et de renforcer les centres villes existants et leur armatures.

##### Préserver et valoriser

Afin de préserver les espaces naturels et paysagers, le SDRIF met en œuvre une politique de protection et de valorisation des espaces naturels boisés et agricoles en fixant des limites à l'urbanisation, en confortant la trame verte d'agglomération et en garantissant les continuités écologiques majeures.



### LES ORIENTATIONS DU SDRIF

-  Espaces urbanisés à optimiser
-  Espaces agricoles
-  Espaces boisés et espaces naturels
-  Rivière et espace en eau

> Les orientations du SDRIF

La commune est concernée, pour partie, par la typologie *espaces urbanisés à optimiser* qui couvre la quasi-totalité de l'espace urbanisé actuel du centre bourg et extensions le long de la RD 27. Le reste du territoire communal est concerné par les espaces boisés à protéger de la forêt domaniale de Rambouillet ainsi que par les espaces agricoles à préserver (prairies notamment).

L'analyse de la densité des espaces d'habitat (cf. chap. 2.1) dans les zones urbaines du PLU (rapport entre les superficies bâties au sol et les superficies parcellaires correspondantes) montre que les densités les plus élevées (plus de 70 %) sont identifiées sur moins d'une dizaine de parcelles le long de la rue de Rambouillet, représentant moins de 1 % des zones urbaines. Sur le reste du territoire urbanisé, les densités des espaces d'habitat s'échelonnent entre 5 % sur le secteur de Saint-Rémy à l'ouest de la commune et 33 % sur le secteur centre du bourg et ses abords qui compte pour 5,5 % des zones urbanisées.

La densité moyenne des espaces d'habitat est de 21 % sur l'ensemble des zones urbaines qui ne couvrent que 3 % du territoire. Les orientations du SDRIF conduisent à porter cette valeur à 31 % au minimum pour l'ensemble des zones urbaines du PLU révisé, à l'horizon 2030.

En termes de densité de population, le recensement INSEE indique, en 2015, un taux de 47,5 habitants/km<sup>2</sup>. Les données de référence pour les orientations du schéma directeur d'Ile-de-France visent à augmenter la densité de population de 10 % en zones urbanisées soit une population d'environ 980 habitants à l'horizon 2030.

## > LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) - LE SAGE ORGE - YVETTE

En application de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux* approuvé par arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Les écosystèmes, enjeux en termes de protection des milieux aquatiques sur le territoire communal, sont mis en évidence dans le PLU afin que le développement urbain ne se fasse pas au détriment de l'intérêt écologique des zones ainsi identifiées. Parallèlement, la Commune entend participer à l'atteinte du bon état des eaux, à la qualité de la ressource en eau et à la prévention et la gestion des risques d'inondation et de ruissellement.

Le SAGE Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014 est actuellement en révision. Les mesures réglementaires adéquates sont mises en œuvre : identification des futures zones constructibles, préservation des milieux naturels, lutte contre le ruissellement, traitement des eaux usées.

## > LE PLAN DES MOBILITÉS EN ÎLE-DE-FRANCE (EX-PDUIF)

Le *Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France*, approuvé le 19 juin 2014, a pour objectif de définir les principes d'organisation de déplacements des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Il développe quatre prescriptions :

- Donner la priorité aux transports collectifs, tels que les transports ferroviaires, les transports guidés et les bus, et réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs ;
- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public à travers la mise en œuvre de places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux ;
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles à travers l'instauration de normes et recommandations au sein du PLU.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces en fixant le nombre maximal de places à construire au sein du PLU afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.





Le contexte réglementaire renouvelé par la loi d'orientation des mobilités de 2019 et la loi dite « Climat et résilience » de 2021 a permis la mise en œuvre du Plan de mobilités en Île-de-France qui constituera le nouveau document cadre pour les politiques de mobilité, fixant les grandes orientations à décliner dans la planification des mobilités aux différentes échelles territoriales, et notamment dans les plans locaux de mobilité.

Le PLU de Clairefontaine-en-Yvelines facilitera les flux de circulation et, le cas échéant, la création d'aires de stationnement de véhicules motorisés ou non, au sein de la zone urbanisée, de développer les possibilités de circulations douces et de proposer les aménagements destinés à faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.

### > LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité.

La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) ont fixé comme objectif l'instauration d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement durable du territoire. Elles donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les *schémas régionaux de cohérence écologique*. Le schéma régional pour l'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural. Elle propose une approche dynamique de la biodiversité, en complément des dispositifs de protection destinés à la protection d'espaces ou d'espèces remarquables, qu'elle permettra de mettre en relation à travers un réseau écologique cohérent.

Elle est constituée du réseau d'espaces naturels (les continuités écologiques), milieux ou habitats abritant de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Ainsi, la prise en compte de ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des paysages ruraux, constitue une réponse permettant de limiter le déclin d'espèces dont les territoires et les conditions de vie se trouvent aujourd'hui fortement altérés par les changements globaux.

Clairefontaine-en-Yvelines est concernée par les vastes territoires de la forêt de protection ainsi que par le réseau de secteurs de concentration de mares et mouillères associés au réseau hydrographique.

Le PLU conforte ces sites et leurs réseaux en évitant les risques de discontinuités.

### > LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)

Le *Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie* a été arrêté le 14 décembre 2012. Il définit trois grandes priorités concernant l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Clairefontaine-en-Yvelines est concerné par le *Plan climat air énergie territorial* (PCAET) décliné au niveau local par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. Sont intégrées, dans la partie réglementaire du PLU, les prescriptions et orientations de nature à répondre aux objectifs relatifs à l'air, l'énergie et le climat tels que :

- réduire de 20 % les émissions de GES,
- augmenter de 20 % l'efficacité énergétique des bâtiments,
- porter à 20 % la part des énergies renouvelables (EnR) dans la consommation finale.

Ainsi, le règlement prévoit que les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, devront respecter les performances énergétiques et environnementales adéquates en application des articles L.151-21, L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme.

### > LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD YVELINES

Adopté le 8 décembre 2014, le SCOT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace à l'horizon 2025, sur le territoire de *Rambouillet Territoires*. Il garantit une cohérence d'aménagement entre les communes membres et un développement équilibré et solidaire du territoire. Il définit trois grandes orientations :

- renforcer l'attractivité économique du territoire
- concilier équilibre, dynamisme et qualité de vie
- préserver et valoriser une exception patrimoine

Sur le territoire de Clairefontaine-en-Yvelines, les orientations du SCoT visent à tendre vers un équilibre emplois/actifs, encourager l'exploitation durable des bois et forêts, préserver et développer une offre de commerces diversifiée et cohérente à l'échelle du territoire, permettre le développement démographique modéré, inciter aux déplacements de proximité par des transports "doux" et maîtriser l'étalement urbain. Le PLU révisé intègre ces orientations en assurant une densification modérée du tissu urbain existant afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants. Il répond également aux enjeux du SCoT en assurant la préservation des espaces naturels et agricoles, en confortant le réseau de liaisons douces sur l'itinéraire de la *Véloscénie* en outre.

Le SCoT a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil communautaire le 16 novembre 2020, conduisant à une révision de celui-ci

## > LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

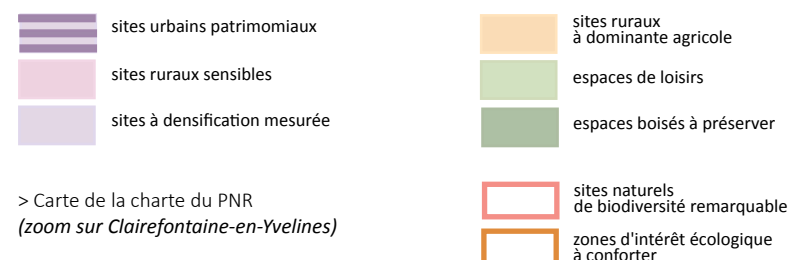
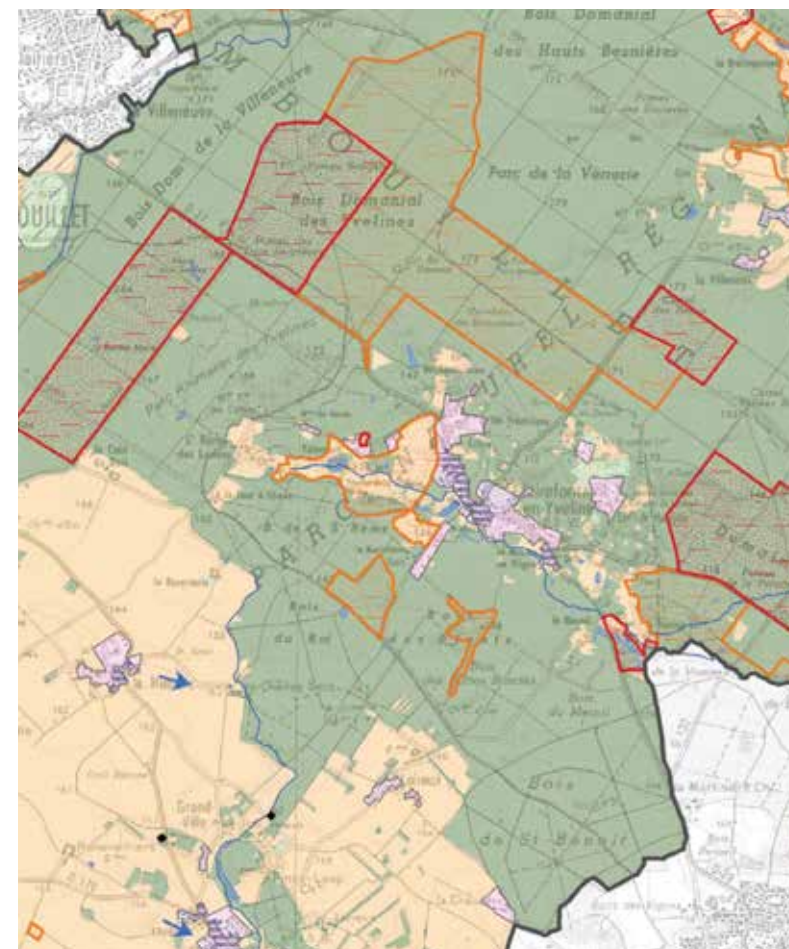
La Charte actuelle (2011-2026) prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, les bâtis anciens..., elle prévoit aussi d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie. Mais elle va plus loin, car elle dit comment, par quelles mesures précises, on peut parvenir à un équilibre entre l'environnement et la vie quotidienne. La Charte prévoit aussi de mesurer les efforts réalisés par les collectivités, les entreprises et les habitants.

La préservation des patrimoines du territoire est le fondement du projet. Pour autant, ses acteurs souhaitent montrer qu'il est possible de mettre en œuvre un développement économique, social et culturel exemplaire et de répondre aux enjeux d'un territoire sous influence de l'agglomération parisienne.

La charte établit quatre axes d'actions :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Armer un territoire périurbain face aux changements climatiques
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle urbaine et rurale
- Permettre un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole

Le PLU révisé intègre ces axes d'action.



> Carte de la charte du PNR  
(zoom sur Clairefontaine-en-Yvelines)





## > LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DÉPARTEMENT

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont des espaces qui présentent des fonctions écologiques ou paysagères remarquables ou menacées. La politique d'acquisition et de valorisation d'Espaces Naturels Sensibles répond à deux objectifs prioritaires, la préservation de ces espaces et leur aménagement pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

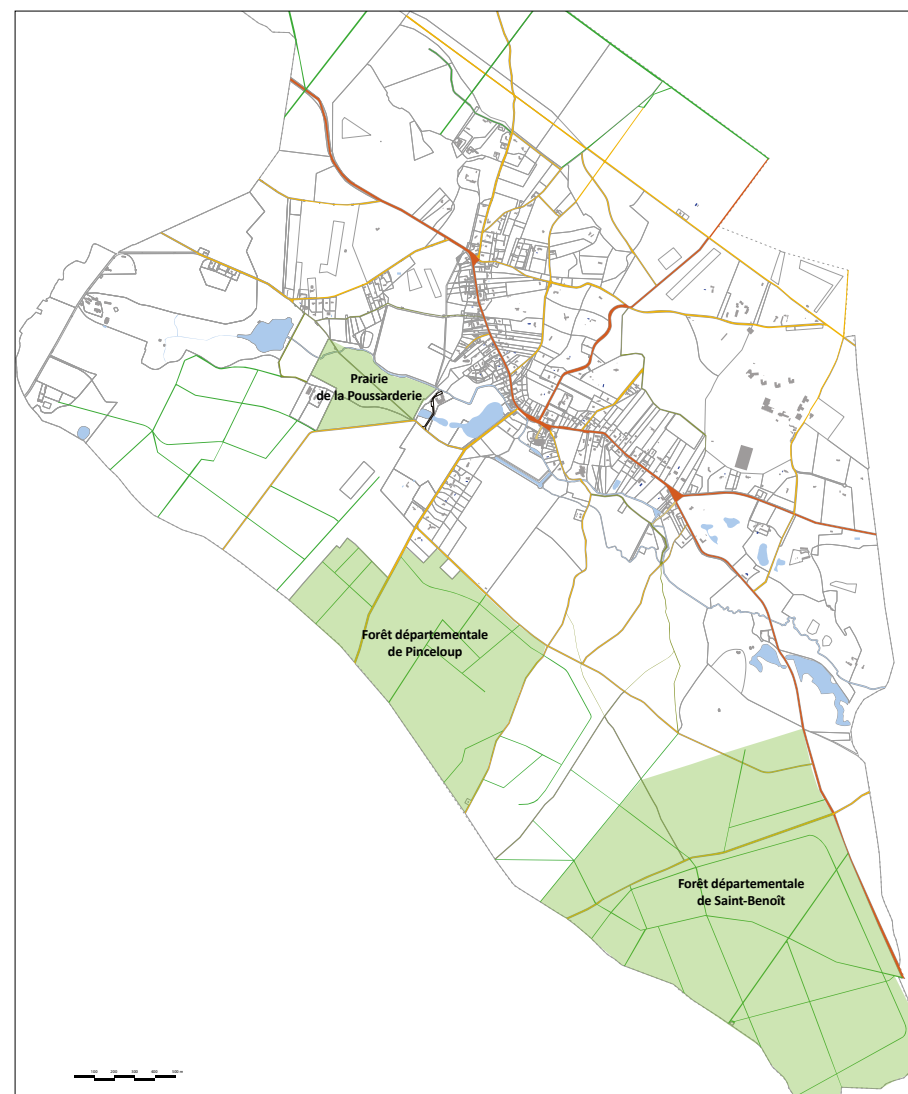
La création d'ENS est aussi un moyen de valoriser les paysages, de préserver la biodiversité et les milieux naturels, de développer les loisirs de nature et d'éduquer à l'environnement.

Avec ses 70 000 hectares de bois et forêts (30% de la surface totale du département), ses 35 300 hectares inscrits en zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, 85% d'espaces naturels et agricoles, les Yvelines sont le premier département vert d'Île-de-France.

Les Yvelines comptent aujourd'hui 67 Espaces Naturels Sensibles (soit 2 850 ha de terrain acquis depuis 1990) qui présentent des fonctions paysagères ou écologiques remarquables ou menacées.

Sur la commune de Clairefontaine-en-Yvelines ont été identifiés trois ENS :

- La Prairie de la Poussarderie, prairie humide du fond de vallée de la Rabette,
- le Bois de Pinceloup, qui concerne également la commune de Sonchamp,
- le Bois de Saint-Benoît qui concerne également les communes de Sonchamp et Saint-Arnoult.





## 1.2 LES SERVITUDES - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les servitudes d'utilité publique s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis à vis des droits de construire.

Le territoire de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines est affecté par :

### > La protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles

- Câble n°4733 Rambouillet/Saint-Arnoult-en-Yvelines, posé en pleine rue de Rambouillet (D27) jusqu'au chemin de la Grande Brèche, puis en conduites multiples jusqu'au chemin de l'Essart, route de Rochefort (D27), puis en pleine terre route de Saint-Arnoult (D29)
- Câble FO 78953, Clairefontaine/Rambouillet, posé en pleine terre route de Rochefort (D27), puis en conduites multiples chemin de l'Essart jusqu'au chemin de la Grande Brèche, puis en pleine terre route de Rambouillet (D27)

### > Le Plan de prévention des risques naturels prévisibles

La commune est concernée par :

- le risque inondation de la Remarde et ses affluents : arrêté préfectoral du 02/11/1992
- le risque coulées de boues et mouvements de terrains : 2 arrêtés de catastrophe naturelles en juin 1986 et décembre 1999.

### > Les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Servitude de passage de 1,33 m de part et d'autre du lit mineur de la Rabette (ordonnances du 29 mars 1836 et arrêté du 21 août 1936).

### > Périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

Périmètre de protection rapprochée des captages de Clairefontaine F1 et F2 : arrêté de DUP 08-019/DDD du 8 février 2008)

### > Servitudes résultant du classement en « forêt de protection »

Forêt de protection de Rambouillet : décret du 11 septembre 2009

### > Servitudes de protection des sites et des monuments naturels et des sites

- La vallée de la Rabette : site inscrit le 5 septembre 1989

### > Servitudes liées au bruit

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour protéger les habitants contre le bruit des transports. Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie de la voie.

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines est concernée par la route départementale 27, classée route à grande circulation de catégorie 3 ou 4 en fonction du tronçon. Elle génère une zone d'isolement acoustique de 100 mètres de part et d'autre de l'axe sur la partie nord du territoire et une zone d'isolement acoustique de 30 mètres sur la partie sud jusqu'à la RD 29.

Ces servitudes sont détaillées et traduites graphiquement dans le sous-dossier Servitudes d'utilité publique



## 2 DEUXIÈME PARTIE

### 2.1 MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

#### > LES ORIGINES DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

##### Histoire d'un village et de ses sources

Le village de Clairefontaine, implanté dans le vallon de la *Rabette*, doit son nom à la forme vulgaire de *Clerefontaine* issue du latin *clarus fons*, village pourvu d'eau d'une grande limpidité.

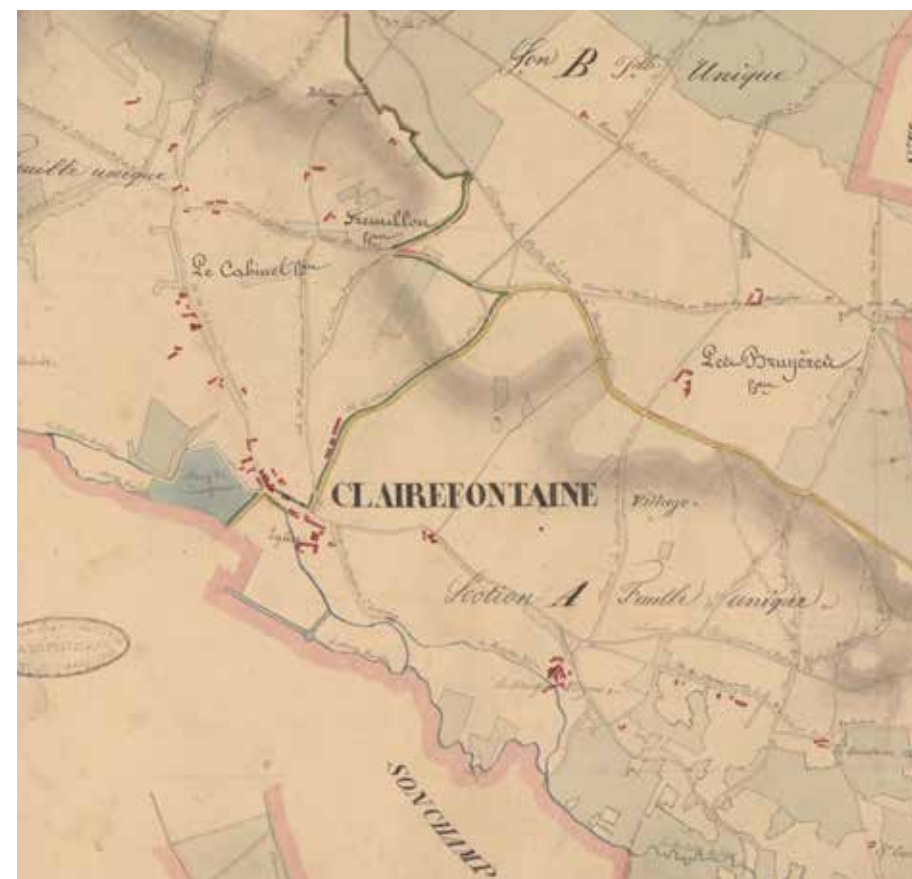
Située en pleine *forêt d'Yvelines*, Clairefontaine appartenait à la nation des Carnutes. À l'époque gallo-romaine, les vignes recouvraient les coteaux, notamment le coteau des Bruyères.

La première fondation religieuse remonte au VI<sup>ème</sup> siècle. Ce premier ermitage devait devenir l'une des premières abbayes mérovingiennes. L'Abbaye Notre-Dame de Clairefontaine, ancien monastère des Dominicaines, fondée en 1100, fut ruinée sous la Révolution. Une tradition de vie religieuse, se poursuit jusqu'en 1996.

L'urbanisation de la commune s'est opérée selon une logique radiale le long de l'axe de la route départementale 27, à partir du centre originel de la commune entre la mairie et les étangs. La structure du bourg est bien visible sur la carte de Cassini (1788) et le cadastre napoléonien (1828). La comparaison avec la carte d'État Major (début XIX<sup>ème</sup>) montre l'évolution mesurée de l'urbanisation entre 1788 et 1818. Le développement de la commune a réellement débuté à partir des années 1900 avec le développement de résidences secondaires. Dans un second temps, il s'est réalisé de manière diffuse par la construction de villas et de vastes résidences au nord-ouest et à l'est du bourg.

Cette structure urbaine caractéristique fait de Clairefontaine-en-Yvelines une commune de type *village-rue*. La logique d'extension s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui, selon un axe nord-sud. L'urbanisation de la commune reste raisonnée et le village s'est très peu élargi du fait de la proximité immédiate de la forêt.

#### CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES DANS SON ENVIRONNEMENT LOCAL



> Cadastre Napoléonien 1828- extrait (Archives départementales des Yvelines)





Aujourd'hui, le territoire urbanisé reste circonscrit autour du cœur historique, et sous forme d'un habitat pavillonnaire dense à proximité du bourg puis plus diffus sur le reste du territoire. On notera également un habitat plus disséminé au nord-ouest et à l'est du bourg sous forme de villas implantées sur des grandes parcelles ayant mité l'espace forestier.

Le reste du territoire est composé de milieux naturels et forestiers qui occupent plus de 95 % de l'espace communal.

Les grandes maisons de type villa caractérisent les extensions de Clairefontaine. Bien que de tailles et de styles différents, les demeures du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle contribuent à l'image d'un passé de villégiature. Leur construction sur de grandes parcelles crée un bâti diffus dans la forêt.

L'alternance de forêt privée enclose et de haies taillées ne donne pas de repères nets sur les limites du village. Cependant les places de la Croix et place du Moulin, situées respectivement aux confins nord-ouest et sud-est de la partie bâtie la plus dense et la plus continue du village, marquent les véritables entrées de celui-ci.

*Paincourt* est le hameau de la commune. Ses maisons, anciennes fermettes présentent un caractère rural. La *Petite Verrerie* apparaît comme un lotissement de type villas éparses dans une clairière. Aucune implantation ancienne n'est visible depuis les voies publiques. *Bel-Air* est composé d'une ferme dont témoigne le hangar et l'aspect fermé du domaine. Les plantations signalent sa transformation en résidences. Quelques maisons l'accompagnent. *Les Frémillons* sont composés de quelques maisons implantées en bordures de voie. Entre *Saint-Rémy-des-Landes* et *Paincourt*, trois maisons dont une maison de garde occupent une petite clairière dans la forêt.

Les grandes propriétés sont constituées de bâtis peu perceptibles aux franges de l'espace urbain. *La Voisine* comprend les lieux-dits de *La Bénéterie* et de *Saint-Germain*, qui forment deux petits écarts. Différentes ambiances se juxtaposent, de la plus champêtre (prairies pâturées, serre, orangerie, potagers, fermes) à la plus sophistiquée (allée de topiaires dans l'axe du château). Des perspectives marquent l'emprise du territoire. Le ruisseau de la Rabette a permis la création d'étangs d'agrément et de petits ponts autour desquels se composent des vues du parc à l'anglaise ponctué de statues. Dans le domaine de *La Montjoye*, le parc est constitué d'une juxtaposition d'espaces contrastés. Ce décor d'agrément est entrecoupé par les espaces fonctionnels des terrains d'entraînement.



> Carte de *Cassini*, 1788 (IGN)



> Carte d'*État major*, 1818 (IGN)



> *Les environs de Paris* (extrait), 1906 (IGN)



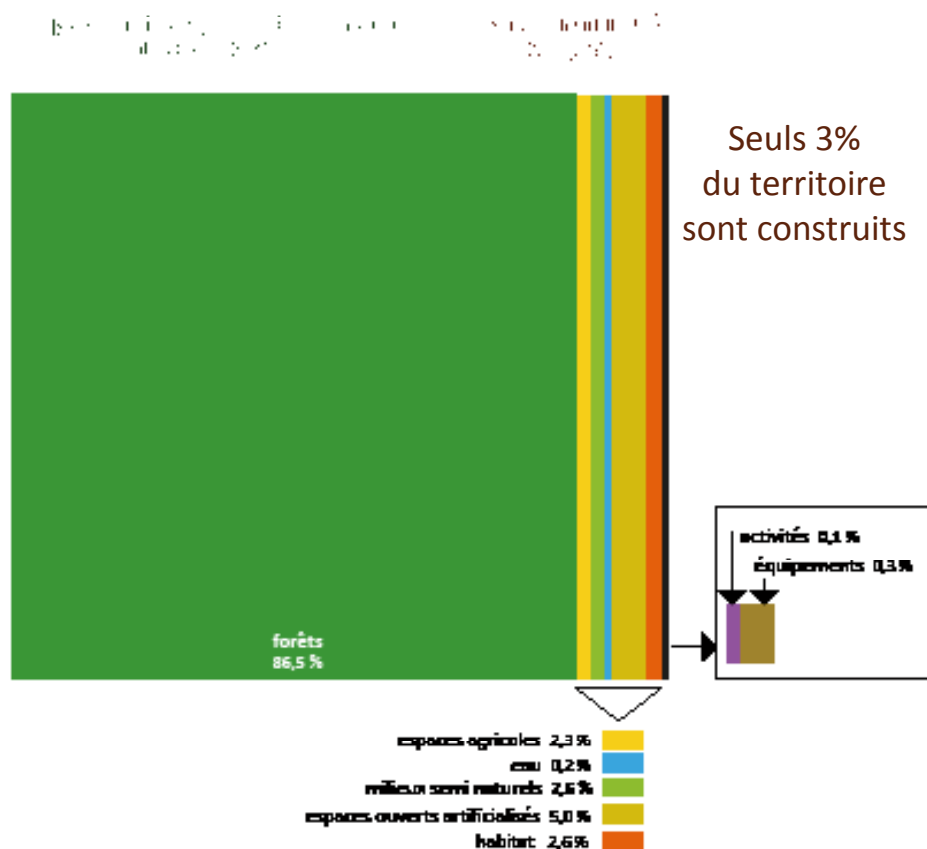
> Carte *Topo 25*, 2014 (IGN)



## > ORGANISATION ET STRUCTURE URBAINE

### La densité urbaine – Les entités spatiales

Avec 832 habitants recensés en 2019 soit environ 47,5 habitants au km<sup>2</sup>, Clairefontaine-en-Yvelines est une commune où la densité de population est nettement inférieure à la moyenne des communes du département (620 habitants/km<sup>2</sup>).



L'espace bâti brut occupe près de 3 % du territoire, les espaces ouverts naturels et agricoles 92 %. Le reste du territoire (5 %) est occupé par les voiries et espaces ouverts artificialisés.

La carte de répartition de la densité des espaces d'habitat en zones urbaines (page suivante) montre que la densité bâtie n'est pas homogène sur le territoire communal.

On y relève :

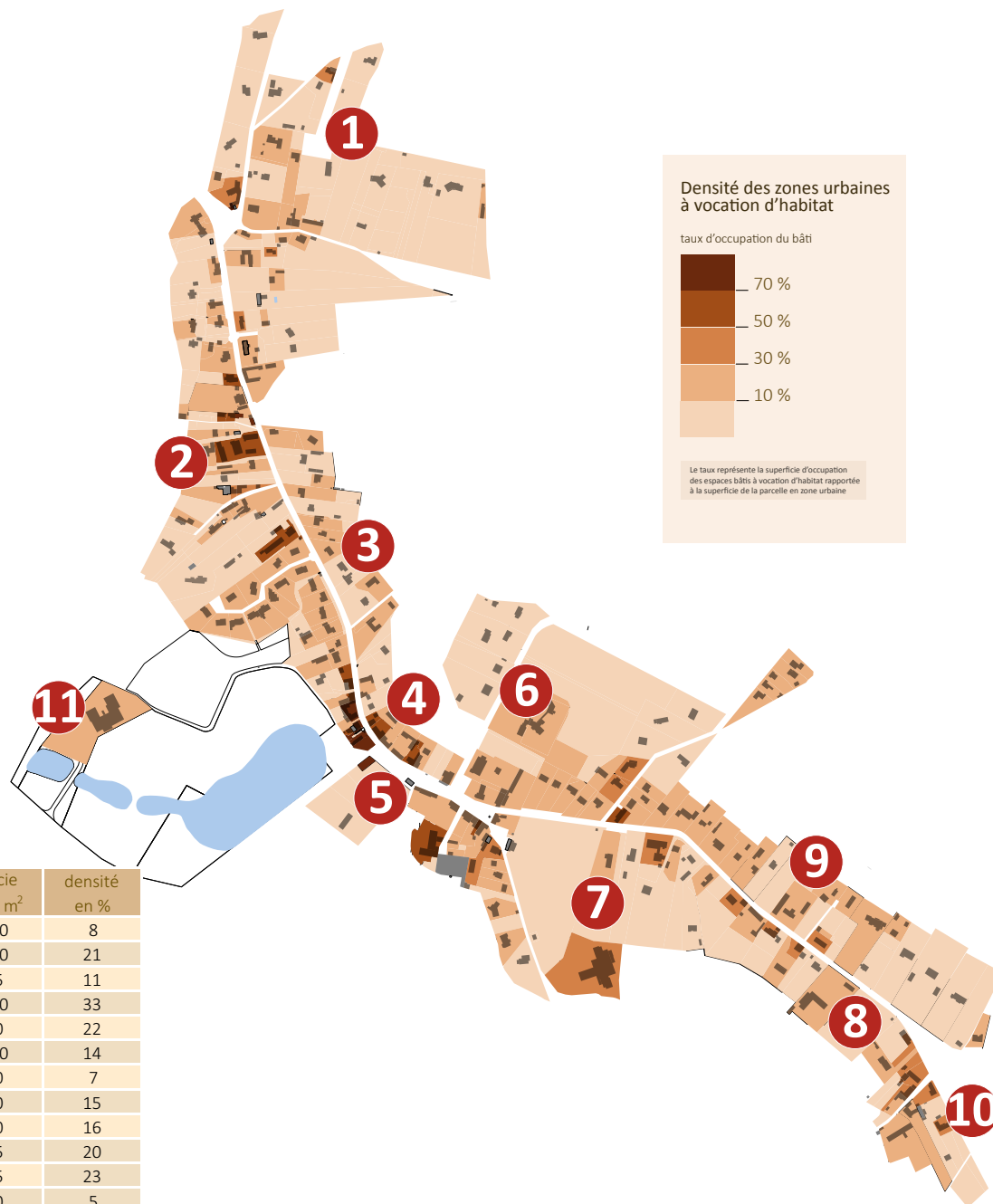
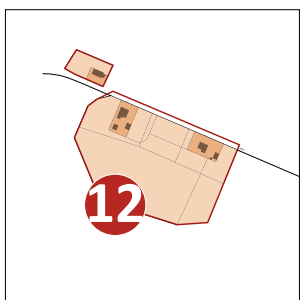
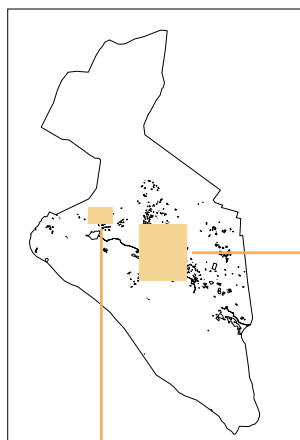
- le secteur centre bourg, noyau du développement urbain qui accueille les parcelles les plus densément urbanisées (taux supérieur à 30 % en moyenne avec des parcelles individuelles dont les taux moyens de densité bâtie atteignent 70 %) ;
- l'extension urbaine linéaire sud, le long de la rue de Rochefort où la densité de bâti atteint 15 % ;
- l'extension urbaine linéaire nord, le long de la rue de Rambouillet sur laquelle la densité de bâti se situe entre 10 et 20 % en moyenne ;
- l'îlots Saint-Rémy peu dense (3 %) aux abords du centre-bourg.

Le territoire communal est perçu comme un territoire très aéré : les grands espaces ouverts ou forestiers, les espaces publics ainsi que les secteurs pavillonnaires sont dotés d'un fort taux de verdissement (supérieur à 50 %).

Le taux moyen d'occupation des parcelles (emprises bâties moyennes) est de 21 % en zones urbaines du PLU.

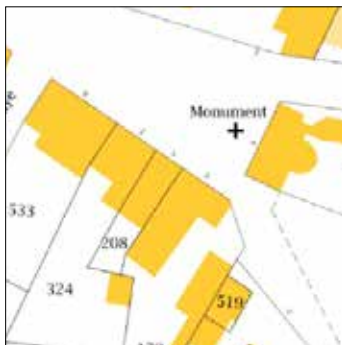
L'analyse détaillée de la densité, réalisée par îlot (cf. tableau p.suivante) permet de synthétiser la répartition des densités par secteurs de la commune. Ces valeurs serviront de référence pour le calcul des taux de densification proposés au regard des orientations du Schéma directeur de la région Île-de-France.

La typologie parcellaire permet de distinguer quatre type de parcelles : grandes emprises forestières, centre bourg, lotissements et grandes propriétés privées.



secteur	Lieu-dit	superficie parcellaire en m <sup>2</sup>	superficie bâtie en m <sup>2</sup>	densité en %
1	Les Frémillons	129 780	10 380	8
2	Pavillon-Les maisons blanches	77 060	16 280	21
3	Rambouillet Est	22 080	2 425	11
4	Centre	31 710	10 450	33
5	L'abbaye	35 420	7 780	22
6	L'Église	74 780	10 470	14
7	Le Parc	47 500	3 350	7
8	Rochefort Sud	39 690	5 950	15
9	Rochefort Nord	58 960	9 720	16
10	Moulin de Vilgris	24 470	4 905	20
11	L'étang-EHPAD	7 900	1 815	23
12	Saint-Rémy	22 300	1 120	5
Total zone U habitat		571 650	70 855	21

> Les densités des espaces bâtis (cadastre/DGFIP/TERRA)



> parcellaire du centre bourg



> parcellaire de lotissement



> parcellaire des extensions urbaines

- Le parcellaire du centre bourg

Dans le cœur du bourg, la géométrie foncière influence fortement l'implantation des constructions, généralement à l'alignement sur la rue ou légèrement en retrait et sur les deux limites séparatives latérales.

Cette structure foncière caractéristique, composée d'unités parcellaires étroites et allongées subsiste notamment dans les secteurs les plus anciennement urbanisés où le découpage parcellaire a conduit à produire des unités foncières de taille moyenne de 300 m<sup>2</sup>.

- Le parcellaire organisé (lotissement)

Situé au nord ouest et en continuité immédiate du centre bourg, il porte un bâti implanté en retrait d'une voirie en impasse sur des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne.

- Le parcellaire de bâti spontané

Situé aux abords immédiats des îlots du cœur de bourg, il concerne des unités foncières de 1500 m<sup>2</sup> en moyenne avec un bâti peu dense en retrait de la voirie.

- Le parcellaire de grandes propriétés

Situées hors du centre bourg et ses abords notamment, ce parcellaire a favorisé une implantation du bâti sous la forme d'un tissu pavillonnaire diffus, avec un bâti généralement en cœur de parcelle et en retrait de la voirie.

Ce parcellaire est relativement homogène, de géométrie simple et régulière, de grande taille (plus de 10 000 m<sup>2</sup>) et d'emprise peu dense (5 à 10 %)

- Le parcellaire d'habitat diffus en milieu forestier

Situé en lisères de forêt, il concerne des unités foncières de 3 ha en moyenne et accueille un habitat récent en retrait des voiries. La densité du bâti y est de 0,5 % en moyenne.

- Les grandes emprises foncières forestières

Les grandes emprises foncières (plus de 40 ha) correspondent majoritairement aux grands espaces forestiers qui s'étendent sur le pourtour du bourg ainsi que sur les grandes propriétés (Montjoie, La Voisine, Saint-Rémy-des-Landes).

## Les modes d'occupation du sol

### Typologie urbaine

Les cartes illustrant les modes d'occupation du sol montrent clairement l'influence du parcellaire et son évolution sur les formes urbaines qui structurent et caractérisent le territoire.

On y retrouve les traces d'un parcellaire historique qui porte aujourd'hui le bâti traditionnel du centre bourg. On notera également l'importance du parcellaire pavillonnaire qui forme les extensions urbaines au nord et au sud du bourg ainsi qu'une forme de mitage du territoire au sein des espaces forestiers.

Ces cartes montrent combien le territoire communal est aujourd'hui contraint en matière de possibilités d'extensions urbaines. Les espaces naturels protégés interdisent toute extension nouvelle sur les territoires concernés. La densification du tissu existant reste ainsi la seule possibilité de création d'habitat ou d'activités.

## Les morphologies bâties : la diversité et la mixité urbaine

La diversité du tissu urbain s'apprécie au regard de deux critères : la destination des constructions et leurs caractéristiques morphologiques et architecturales. La destination des constructions recouvre trois catégories principales : les activités, les équipements d'intérêt collectif, les ensembles résidentiels.

La forme urbaine et la destination sont le plus souvent liées : une destination du sol correspond à une forme urbaine. Toutefois, cette analyse devient rapidement simplificatrice et est rendue complexe du fait de la forte imbrication des fonctions urbaines et de l'histoire du développement de la ville et de sa perpétuelle évolution.



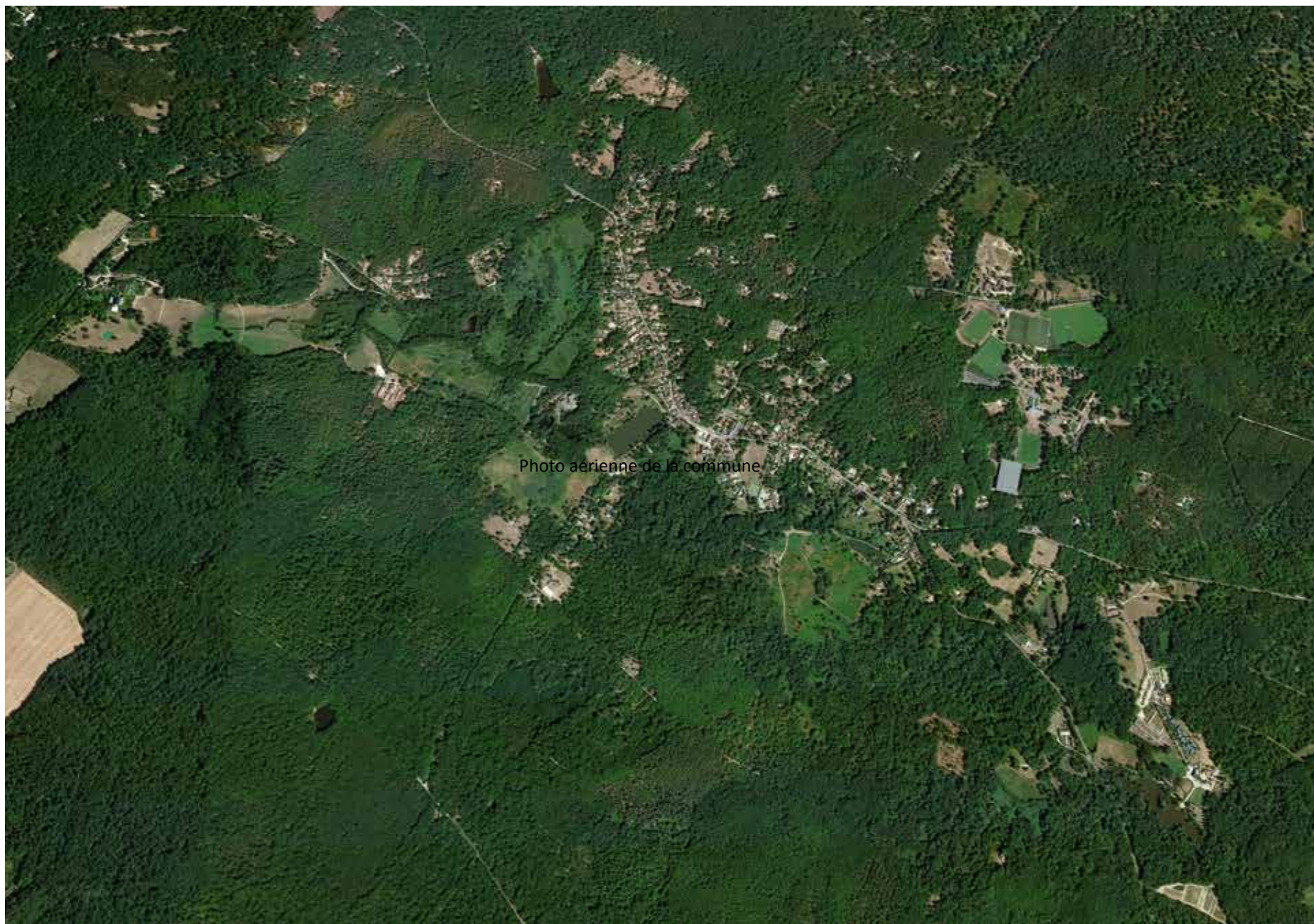
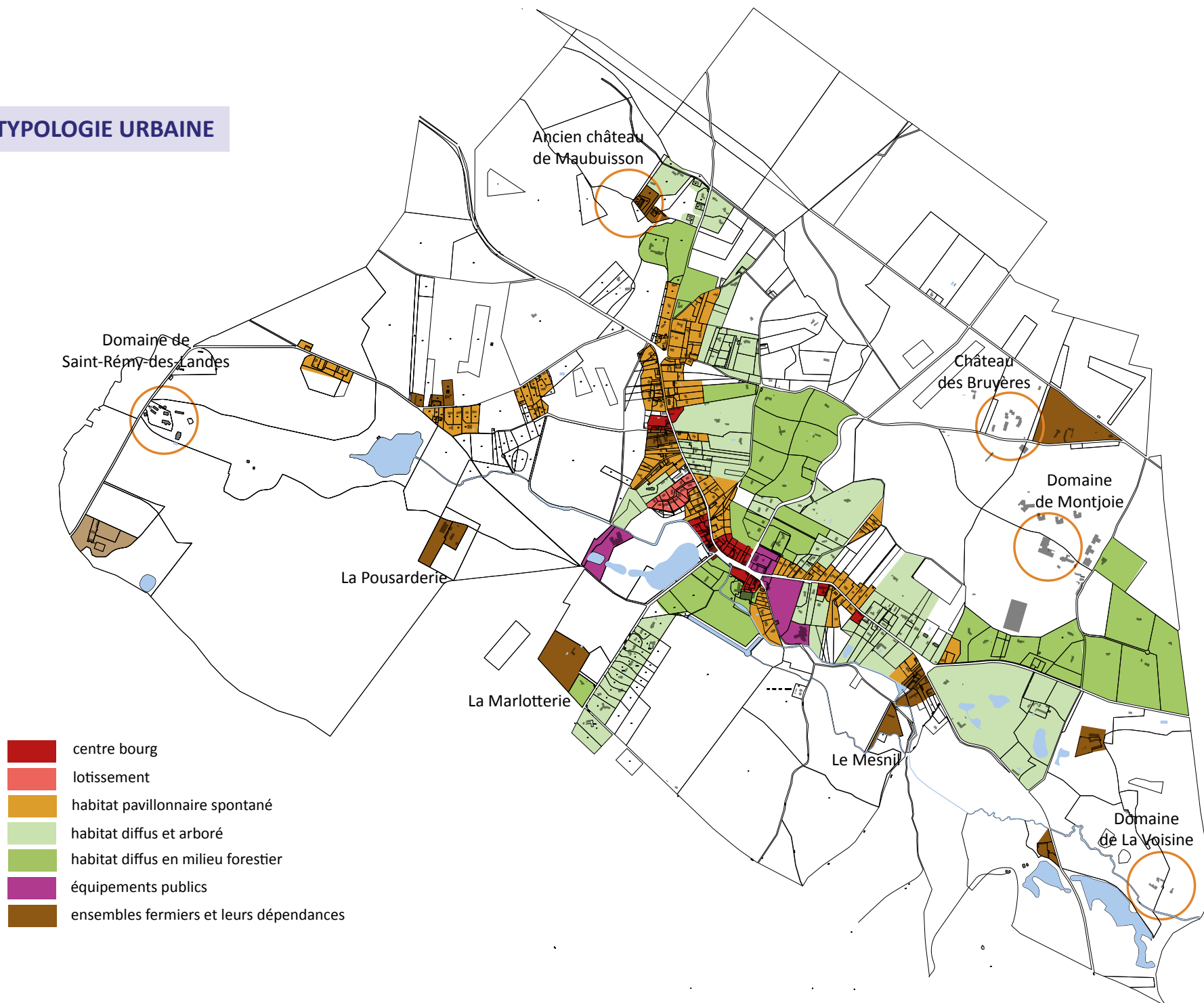


Photo aérienne de la commune

## TPOLOGIE URBAINE







Les activités sont, pour l'activité artisanale et les services aux particuliers et entreprises, intégrées à un bâti traditionnel à vocation résidentielle. Les équipements d'intérêt collectif sont bien identifiables par leur volume et leur architecture. Les ensembles résidentiels se distinguent notamment par les époques de construction auxquelles correspondent des modes d'implantation et des identités morphologiques et architecturales.

Quatre grands secteurs ont été répertoriés. Pour chacun d'eux la description de chaque type de bâti est suivie d'un exposé des évolutions observées.

### LES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Les locaux d'activités : artisanat, commerces, restaurants et services

Ils sont tous intégrés au tissu bâti traditionnel ou récent (anciens corps de fermes, habitat groupé de centre bourg ou habitat pavillonnaire avec dépendances).



- Les équipements d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, occupent le plus souvent de grandes emprises foncières en rupture avec le tissu bâti environnant et se distinguent par l'emprise et le volume des constructions (hôtel de ville, écoles, salle des fêtes, musée d'art contemporain, EHPAD).



> La Chapelle

Les évolutions des équipements d'intérêt collectif portent essentiellement sur des travaux visant à améliorer les conditions d'accueil du public.

### LES IMMEUBLES ANCIENS

Cette typologie regroupe l'ensemble des immeubles édifiés entre le XVIII<sup>ème</sup> siècle pour les plus anciens et la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils constituent la majorité du tissu urbain des îlots du centre. Ils sont témoins du mode d'urbanisation continu et spontané de la commune et sont généralement implantés à l'alignement des voies, sur les deux limites séparatives de parcelles laniérées, composant ainsi un front bâti continu.

Il est possible de distinguer des sous typologies qui se déclinent par périodes de construction, les modes de construction, les choix architecturaux et les matériaux ayant évolué dans le temps.

Les différents types d'immeubles, souvent mitoyens, l'imbrication des styles architecturaux (décoration, modénatures, techniques de construction etc.), les variations d'épannelages, rompent la monotonie urbaine et contribuent à forger l'identité des quartiers concernés.

- L'habitat rural et villageois

- L'habitat rural et villageois



Il est constitué d'un ensemble bâti autour de la mairie et de l'église qui témoigne d'un premier noyau urbain. Dans un premier temps le développement s'est organisé autour d'un axe principal (route départementale 27) en direction de Rambouillet au

nord et en direction de Rochefort-en-Yvelines au sud. Le bourg s'est ensuite étiré et densifié de part et d'autre de cet axe, selon un réseau viaire perpendiculaire à la route départementale.

Le centre ancien est facilement identifiable. Le tissu urbain présente une certaine homogénéité d'urbanisation, composée exclusivement d'habitat individuel de un à deux niveaux avec combles. Il a conservé un caractère rural comme l'atteste la présence d'anciens immeubles fermiers.

Le bâti est en règle général implanté à l'alignement de la voie ou en léger retrait de 2 à 3 mètres et, en mitoyenneté dessinant ainsi l'espace public. Il est constitué d'un habitat bas (R+C voire R+1+C) en centre bourg. Les baies sont percées de manière irrégulière en fonction des besoins. La toiture ne débord pas des murs. Les murs sont en pierres apparentes ou enduits, généralement de couleur claire. Les volets sont en bois, le plus souvent peints en blanc ou dans des tons de vert.

Le bourg ancien présente un parcellaire homogène composé de parcelles peu profondes. En revanche, plus on s'éloigne du centre, plus les parcelles s'étendent en longueur.

Les fonds des grandes parcelles sont le plus souvent dévolus aux jardins d'agrément ou sont en friche. La division de certaines parcelles a permis la construction de nouvelles

habitations.

Cet ensemble urbain allié à des caractéristiques architecturales de qualité (modénatures, ordonnancement des ouvertures, entrées traditionnelles etc.) participe à l'identité du village.

Ce front bâti composé d'immeubles à rénover mais bénéficiant d'une situation centrale intéressante, connaît d'importantes mutations allant dans le sens d'une perte de leurs caractères patrimoniaux (corniches, moulures, encadrements de fenêtre, enduit, matériaux de couverture...)



> Place du village

Au cœur de bourg, l'espace public s'élargit et forme un espace public central entre la mairie, l'église et les espaces limitrophes de l'ancienne abbaye et du musée d'art contemporain faisant l'objet d'un projet urbain *Place du village* en cours.

- Les immeubles institutionnels

Ils sont constitués des immeubles accueillant notamment les services publics ou des institutions d'accueil et de service à la personne : l'hôtel de ville, la résidence pour personnes âgées (EHPAD), le musée, l'école.

Les équipements se situent quasi exclusivement autour de la place de la mairie et le long du chemin de l'Essart. Le seul équipement privé excentré est la maison de



retraite, qui se situe chemin de la Hunière à proximité des étangs. Ils bénéficient

donc d'une bonne accessibilité, sauf pour les résidents du hameau de Paincourt. L'école pourrait bénéficier de liaisons piétonnes plus sécurisées depuis les différents quartiers.

Ces immeubles n'ont pas connu d'évolutions ou de transformations récentes. Les interventions portent principalement sur des entretiens de façades, des extensions ou des mises aux normes.

- L'habitat urbain et pavillonnaire ancien

Il est essentiellement constitué de maisons édifiées à la fin du XIX<sup>ème</sup> ou au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

L'implantation des villas en retrait de la voie, entourées de grands jardins, est caractéristique de la période concernée. Les clôtures sont composées d'un mur pour les plus anciennes et d'un mur bahut pour les plus récentes. On note cependant une tendance au développement des murs pleins, notamment le long de la RD 27.

Il s'agit de maisons d'habitation construites souvent en pierre de meulière ou meulière et brique, parfois agrémentées de décorations de céramique caractéristiques d'Ile-de-France. Certaines d'entre elles, implantées sur de vastes parcelles

abritent également un patrimoine paysager arboré de qualité. Les maisons y sont disposées en retrait par rapport à la rue et souvent séparées des limites parcellaires. Leur aspect est hétérogène au niveau de leur style, de leur implantation et des matériaux utilisés.

- L'habitat pavillonnaire récent

Il résulte du développement urbain de l'Île-de-France entre les années 1960 et 1990. Il s'agit d'un pavillonnaire de facture moins élaborée que le pavillonnaire ancien, qui s'est inséré petit à petit au sein du tissu existant après division parcellaire ou par création d'opérations programmées. Les immeubles sont implantés sur un parcellaire plus petit que celui du pavillonnaire ancien avec une implantation en retrait par rapport à l'alignement des voies, dégagant un espace jardiné devant la construction. Les immeubles sont généralement de faible hauteur : R+1+combles au maximum.

Les secteurs pavillonnaires sont relativement stables. Leur remodelage, le plus souvent progressif, consiste en des modifications ou extensions du bâti ayant peu d'impact sur le paysage urbain. Les dessertes internes, publiques ou privées épousent des formes urbaines qui, parfois, rendent difficile le repérage des lieux.

On distingue sur la commune, deux spécificités :





- *un habitat individuel diffus et arboré* que l'on trouve sur les franges urbaines du bourg, composé de grandes maisons implantées généralement au cœur de parcelles de grandes tailles souvent aménagées en jardins. Généralement peu visible depuis l'espace public car caché par des haies ou des murs hauts, il constitue souvent une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel.

- *un habitat diffus en milieu forestier généralement situé en lisières de forêt.*

Les immeubles d'habitation, relativement nombreux sont éloignés des principaux axes de la commune et forment un bâti diversifié : villa récente, petit château du début XX<sup>ème</sup> siècle. Il est peu perceptible car éloigné des limites séparatives et des axes principaux.



Les évolutions du tissu pavillonnaire récent sont de deux types : restauration et réhabilitation de pavillons en mauvais état et agrandissement ou création d'édicules indépendants sur la parcelle.

- Les domaines

Ils constituent une part importante du patrimoine de la commune. Ils sont implantés aux environs du bourg souvent au sein des massifs forestiers et au cœur de parcs

paysagés plantés de grands conifères importés au XIX<sup>ème</sup> siècle.

On compte trois domaines principaux : Le domaine de *Saint-Rémy des Landes*, à l'ouest du territoire communal, le domaine de *Montjoye*, qui accueille le Centre Technique Nationale de la Fédération Française de Football, et le domaine de *La Voisine*, qui accueille le centre de formation du groupe Pernod-Ricard.

- Les domaines fermiers

Située au cœur de la forêt des Yvelines, Clairefontaine n'a jamais accueilli une agriculture importante. Suite à l'abandon progressif des cultures, en raison de la pauvreté du sol, les domaines fermiers ont laissé la place à des résidences. À la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, seuls 100 hectares subsistaient en prairies et 50 hectares en cultures. On trouve encore quelques corps de ferme le long de la RD 27.

Les corps de fermes ont été remplacés par des résidences (Fermes de l'Essart, Montjoye, La Voisine, Maubuisson, la Marlotterie, la Poussarderie, ferme de l'Orme, les Bruyères, Le Four à Chaux, la Ferme des Prés).

Le bâti est organisé autour d'une ou plusieurs cours communes où était stocké le matériel agricole. Ces cours sont généralement pavées. Le bâti est relativement bas





(R+1) et constitue un front bâti continu mais peu homogène.

Les possibilités d'extension du tissu urbain sont quasi nulles au regard des contraintes inhérentes au site (forêt de protection notamment).

En matière de densification du tissu urbain existant, les disponibilités foncières restent également restreintes. L'analyse de la réceptivité résiduelle du PLU actuel (voir chapitre 2.2) indique une réserve brute d'environ 50 000 m<sup>2</sup> soit moins de 8 % des espaces actuellement urbanisés (potentiel de 20 à 30 logements).



Avril 2023

#### • Les villas de villégiature

La Villégiature, apparue en France à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle, a produite un vaste programme de « maisons des champs », de « plaisance » ou de « campagne ». Des maisons construites au sein de collines, de forêts, de beaux paysages, non loin de la ville. Témoins sur la commune, la Maison rouge, villa construite vers 1910 par l'architecte Henry Sill, avec son décor de brique particulièrement soigné ou la Ville Falguière avec son bow-window sur deux niveaux.

### Les espaces publics et la trame verte

L'espace public est un élément fondamental pour la vie de la cité. Il désigne la partie du domaine public non bâtie, affectée à des usages publics, et comprend l'ensemble des espaces verts, voiries publiques et places qui structurent le territoire communal. Bien que n'appartenant pas au domaine public, une partie des biens privés complètent ces espaces, notamment les jardins intérieurs.

L'espace public remplit plusieurs fonctions, la première étant d'assurer la circulation des biens et des personnes. Il remplit aussi des fonctions sociales : c'est l'espace où les habitants se rencontrent, se détendent ; c'est un espace d'animation et d'événements (marché, fêtes, etc.) Enfin, l'espace public remplit une fonction éminemment symbolique qui donne son image à la ville : c'est l'écrin qui met le bâti en perspective.

À Clairefontaine-en-Yvelines, l'espace libre public occupe près de 6 hectares soit environ 0,5 % du territoire communal. Il comprend différents types d'espaces qui se répartissent selon leurs usages, leurs fonctions et la façon dont ils sont traités : la rue, les sentiers, les espaces verts publics.

#### • LA RUE

Elle a pour fonction essentielle d'assurer les déplacements et de relier les différents quartiers de la ville entre eux et avec les territoires voisins. À Clairefontaine-en-Yvelines, elle occupe la quasi totalité de l'espace public. Cependant, c'est un espace contraint, réservé en grande partie à la circulation automobile et au stationnement.



## Les infrastructures



Le maillage actuel des rues est directement hérité de l'histoire urbaine et de sa croissance au XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles. L'ossature du réseau viaire s'appuie sur un axe majeur structurant complété par un réseau d'axes secondaires peu denses et fortement influencés par la topographie.

Quatre catégories d'axes peuvent être identifiés :

- L'axe majeur constituant le réseau primaire : la route départementale 27, voie ancienne, suivant le tracé des pieds de coteaux et surplombant la vallée de la Rabette entre le carrefour de Maubuisson au nord ouest et la limite communale avec Bullion au sud est. C'est la route historique de desserte de Clairefontaine-en-Yvelines : rue de Rambouillet, place de la mairie et rue de Rochefort
- *Les axes secondaires* permettent d'assurer les liaisons avec les îlots bâtis extérieurs à l'axe principal ou qui desservent les écarts et les communes voisines : La RD 72 (route de La Celle) assurant la liaison avec La Celle-les-Bordes, au nord de la commune ; la RD 29 (route de Saint-Arnoult) en direction de Saint-Arnoult-en-Yvelines au sud ;
- *Les axes tertiaire* qui, à partir de la route principale, desservent les îlots et hameaux extérieurs au bourg : le chemin de la Grande Brèche en direction de Maubuisson, le chemin des Yvelines et le chemin des Sables qui desservent Les Frémillons, le chemin de Montjoye qui dessert le site de Montjoye, la rue de Paincourt qui dessert les hameaux de Paincourt et de Saint-Rémy-des-Landes, la rue de la Mare aux Loups qui dessert la Marlotterie ;
- Le réseau *de sentiers et ruelles*, héritage des dessertes de parcelles d'exploitation agricole constitue un patrimoine viaire important, support d'un réseau de circulations douces.

D'une manière générale, la rue est dominée par la place allouée à la circulation routière et au stationnement. Compte tenu du faible gabarit de certaines de ces voies, le partage au profit des autres usagers est contraint et peu lisible et la place importante occupée par l'automobile banalise l'animation de l'espace public.

On notera également que les entrées de la commune et, notamment au sud sur la rue de Rochefort, sont peu ou mal identifiées. Outre le panneau réglementaire d'entrée dans la commune, le changement de commune n'est pas perçu.

> Les infrastructures  
détail et légende ; voir page suivante

**Les infrastructures**  
(détail de la zone urbaine)



- routes départementales
- chemins ruraux
- Transcom
- voiries communautaires
- routes et chemins forestiers
- sentiers, sentes et chemins
- S 1 sente des Bonnes femmes
- S 2 sente de l'Orme
- S 3 chemin du Moulin
- S 4 sentier des Bruyères
- S 5 sentier de Houssaye
- S 6 sentier de la Maçonnerie
- S 7 chemin de la Poussarderie





### • LA TRAME VERTE - LES ESPACES VERTS

Les espaces verts remplissent des fonctions importantes d'aération du tissu urbain et ont un rôle autant sociologique (espaces de détente et de repos) qu'écologique ou de composition et d'animation du paysage. De par sa situation géographique au cœur de la forêt, la commune a conservé un remarquable patrimoine paysager d'espaces naturels, forestiers et de prairies. Exception faite de quelques unités du centre bourg, la totalité des parcelles bâties disposent d'un patrimoine arboré ou de prairie occupant plus de 50 % du parcellaire.

Les grands espaces forestiers et ouverts, dans la vallée de la Rabette sont, depuis septembre 2009 sous servitude de Forêt de protection du massif de Rambouillet dont le but est de favoriser la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. Le périmètre englobe la quasi totalité des espaces naturels et de prairies en partie amont de la vallée de la Rabette.

L'ensemble des espaces naturels de la commune sont répertoriés au titre des zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique. Ils occupent 1 588 hectares soit plus de 90 % du territoire communal.

La commune, dans sa partie urbanisée, bénéficie d'un fort taux de verdissement (plus de 60 % de la superficie du parcellaire privé). Les jardins et espaces privatifs participent au caractère paysager de la commune. La forme étroite et allongée du parcellaire rural, l'implantation des constructions sur la façade avant des terrains ou légèrement en retrait, dégagent des espaces libres végétalisés qu'il s'agit de préserver d'une trop forte densification.





## BILAN

Clairefontaine-en-Yvelines se caractérise par un espace urbain n'occupant que 3 % du territoire, localisé essentiellement aux abords de la vallée de la Rabette, avec une emprise moyenne du bâti de 21 % de la superficie parcellaire en zone urbaine. Cette densité moyenne qui cache des écarts assez importants (entre 5 et 33 %) est l'héritage de l'histoire urbaine de la commune qui s'est faite par développements successifs et linéaires au nord ouest et le sud est du bourg.

Cet héritage est cependant à l'origine de la diversité qui caractérise le paysage urbain et qui se retrouve tant dans des formes urbaines originales que dans la variété des morphologies bâties. C'est une des sources de l'identité de la commune

Les évolutions urbaines observées durant les quelques décennies passées ont renforcé la dichotomie de l'espace urbain : un bourg organisé autour de la route départementale 27 et des îlots pavillonnaires résidentiels périphériques en extensions linéaires aux abords de la route principales ainsi que le développement d'un habitat isolé disséminé en lisières de la forêt. Les circulations motorisées sur l'axe principal restent une des principales nuisances ressenties par les habitants.

La mutabilité du bâti, c'est à dire sa propension à évoluer à court ou moyen terme au profit d'opérations immobilières est un facteur incontournable pour la compréhension du tissu urbain et de ses mutations. Il convient de mesurer la mutabilité des différents tissus, d'identifier les plus fragiles afin d'accompagner ou au contraire freiner certaines évolutions dites *naturelles et spontanées* pour mieux les programmer dans le sens d'un équilibre urbain.

Les différents facteurs à prendre en compte sont :

- La structure foncière : par principe, les grandes parcelles sont les plus mutables. Le morcellement multiplie les propriétaires et accroît le temps et les difficultés de négociation pour un opérateur. Souvent, la rentabilité d'une opération nécessite de réunir plusieurs parcelles. Sur les grandes parcelles, deux types d'opérations peuvent s'inscrire : des opérations de démolition-reconstruction ou, simplement, une densification par l'urbanisation des parties non bâties, par exemple en cœur d'îlot.
- La nature du bâti : la qualité et les caractéristiques du bâti sont également indicatives de la mutabilité du tissu urbain. Le bâti léger, hangars, entrepôts, garages, remises qui parfois occupent les cœurs d'îlots offrent un potentiel évident. Aussi les immeubles les plus détériorés sont-ils les plus mutables.

- Les espaces publics : l'influence des espaces publics sur la mutabilité des tissus est difficile à évaluer. Il s'avère en réalité que la requalification des espaces publics a un effet d'entraînement sur l'évolution du bâti environnant.

- Le mode d'occupation : les propriétés uniques sont par principe plus facilement et plus rapidement mutables. Une intervention sur une copropriété est automatiquement plus longue et plus complexe.

Les tissus bâtis ou non les plus menacés par une densification ou des opérations de renouvellement urbain sont donc :

- les hangars, entrepôts implantés en cœur d'îlots ou dans des dents creuses ;
- les petites copropriétés tels que l'habitat villageois ;
- l'habitat individuel avec des variables selon le type et sa localisation ;
- les cœurs d'îlots végétalisés et les grandes parcelles libres ou bâties avec une faible densité.

## LES ENJEUX

En termes de densification urbaine :

- Maîtriser le processus de densification afin d'éviter la transformation systématique de la morphologie urbaine et maintenir le paysage urbain dans sa diversité ;
- Limiter la mutabilité de certaines formes urbaines ou l'encourager pour d'autres afin de permettre la densification et l'augmentation du parc de logements nécessaire au maintien du seuil démographique.

En termes d'espaces publics :

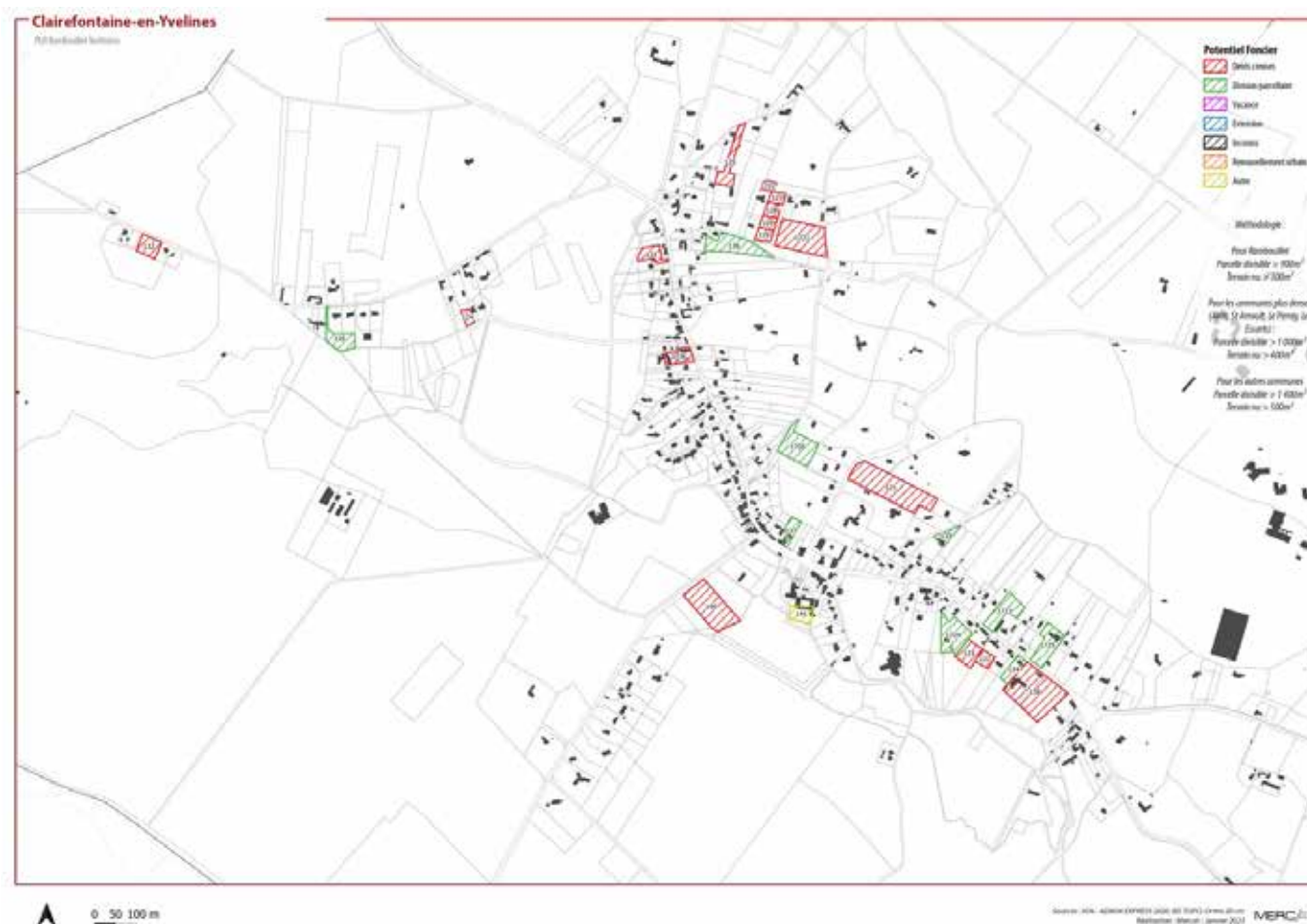
- Mieux partager l'espace public des rues tout en conservant la fluidité de la circulation et une offre de stationnement satisfaisante ;
- Aménager l'espace public afin de garantir des cheminements piétons et cyclistes de qualité ;
- Créer de nouveaux espaces publics lors d'opérations en cours d'aménagement ;
- Préserver les cœurs d'îlots d'une densification croissante des espaces non bâtis
- Valoriser l'espace public pour marquer une identité, notamment dans le centre bourg.



## LES SITES DE MUTATION POTENTIELLE

La prise en compte de l'ensemble de ces critères pour qualifier le degré de mutabilité des morphologies urbaines permet de distinguer, certains secteurs clés d'enjeux essentiellement localisés en cœur de bourg. Ce sont notamment les secteurs dits de "dents creuses" et les potentiels de divisions parcellaires identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

La cartographie ci-contre localise ces potentiels de densification qui permettent une extension du village sous forme de *densification en épaisseur*.



> Les secteurs de densification potentielle



## > LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements public de Clairefontaine-en-Yvelines se situent principalement en centre-bourg autour de la place de la Mairie et du chemin de l'Essart. Un seul équipement est excentré, la maison de retraite Korian.

### Les équipements administratifs

Clairefontaine-en-Yvelines ne dispose que des services publics propres à la commune, au sein de la mairie.

### Les équipements scolaires

Les enfants sont scolarisés sur la commune jusqu'à l'élémentaire. L'école regroupant la maternelle et le primaire à travers 3 classes telles que :

- Maternelle (petite, moyenne et grande sections)
- Élémentaire (CP et CE1, CE1 et CE2, CM1 et CM2).

À la rentrée 2017, l'école accueillait 53 enfants. Les Effectifs sont depuis lors en forte croissance, et l'école accueillait à la rentrée de septembre 2022 79 enfants. La création d'une quatrième classe a été actée en mars 2023 par l'Académie de Versailles.

Le collège est situé sur la commune de Bonnelle et le Lycée à Rambouillet. Le ramassage scolaire est assuré par la TRANSDEV.

### Les équipements sociaux-culturels et sportifs

La commune dispose d'une salle des fêtes municipale pour l'organisation d'événements et également d'activités sportives (gymnastique, danse, judo, théâtre).

Les activités sportives, sociales et culturelles, ou encore de bien-être, présentes dans les communes sont le reflet du dynamisme et de l'ambiance qui y règnent. La richesse et la diversité des associations animées par des équipes de bénévoles enthousiastes et impliqués témoignent de la bonne santé de Clairefontaine. Partage d'un loisir ou d'une passion, développement des aptitudes, moyen d'expression orale ou corporelle, pratique d'un sport, divertissement culturel ou artistique, nombreuses sont les

raisons qui poussent nos adhérents à vivre ces moments de partage et d'échanges et quelles que soient les disciplines, elles ont en commun ce formidable vecteur d'ouverture sur les autres !

Les Clarifontains disposent de plusieurs équipements sportifs tels que :

- trois cours de tennis extérieurs
- un terrain de football
- un gymnase servant principalement de cours de tennis couvert.

### Les autres équipements

Les autres équipements sont le cimetière et l'église paroissiale.

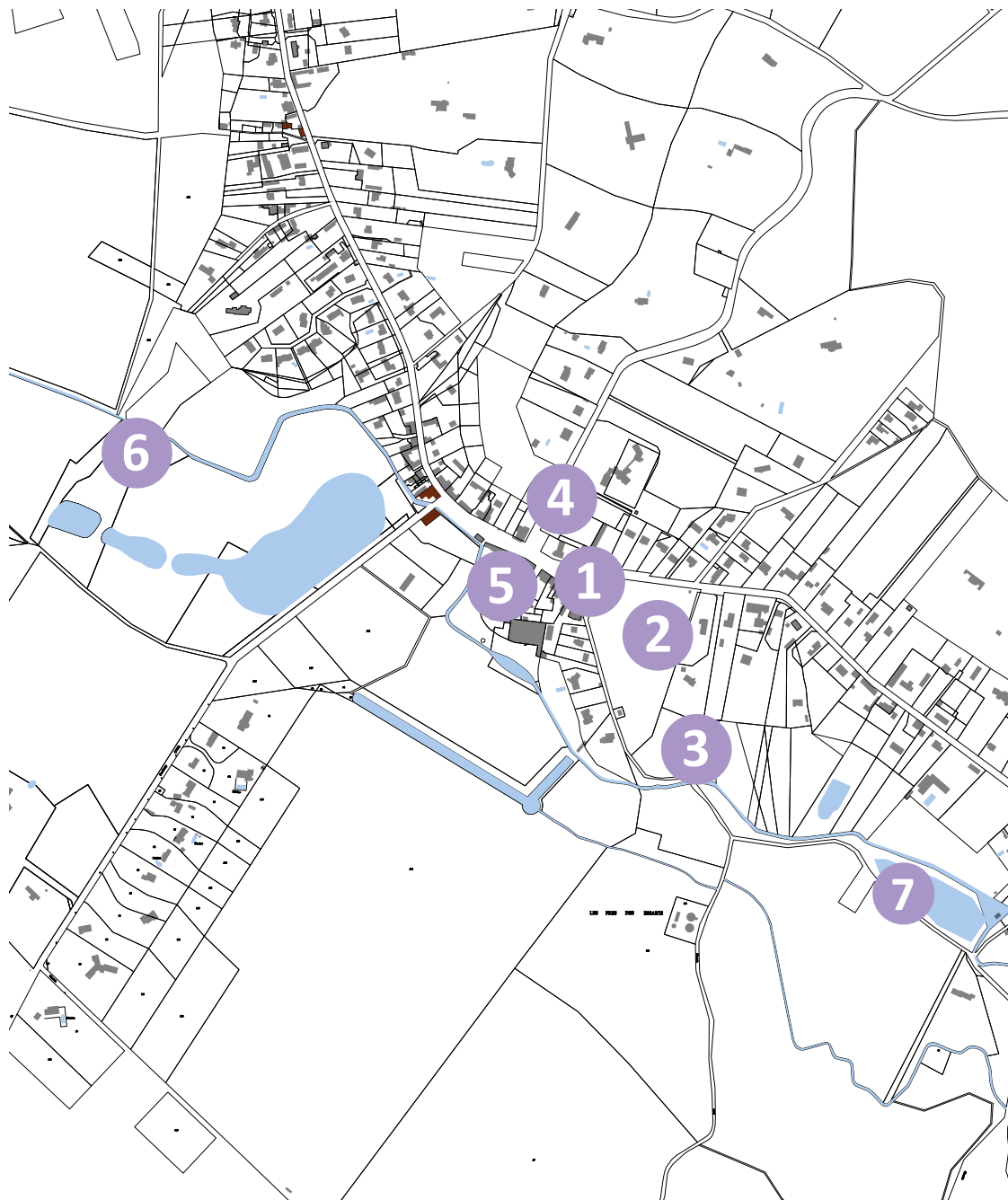
La commune bénéficie également des services d'aide-ménagère à domicile par la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, de repas à domicile et de télé-surveillance à travers le SICSA via l'ADMR de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Clairefontaine-en-Yvelines dispose d'un bon niveau d'équipement qui est complété par les associations communales et par le niveau d'équipement de la commune de Rambouillet située à 8 km par la RD27.





## Les équipements



- 1 Mairie / Écoles
- 2 Terrains de sport et d'évolution
- 3 Salle des fêtes
- 4 Église
- 5 Musée d'art contemporain
- 6 Maison de retraite
- 7 L'étang du Moulin







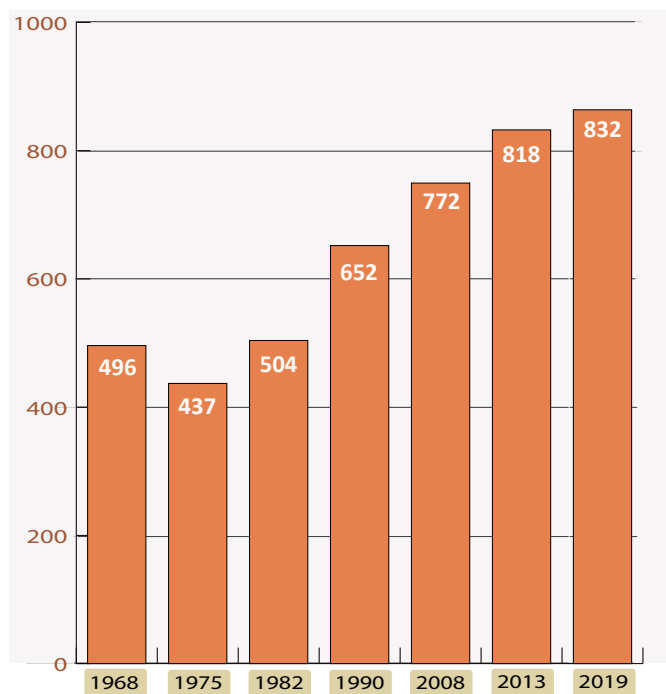
## 2.2 DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT

### > LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

#### Une vitalité démographique fragile

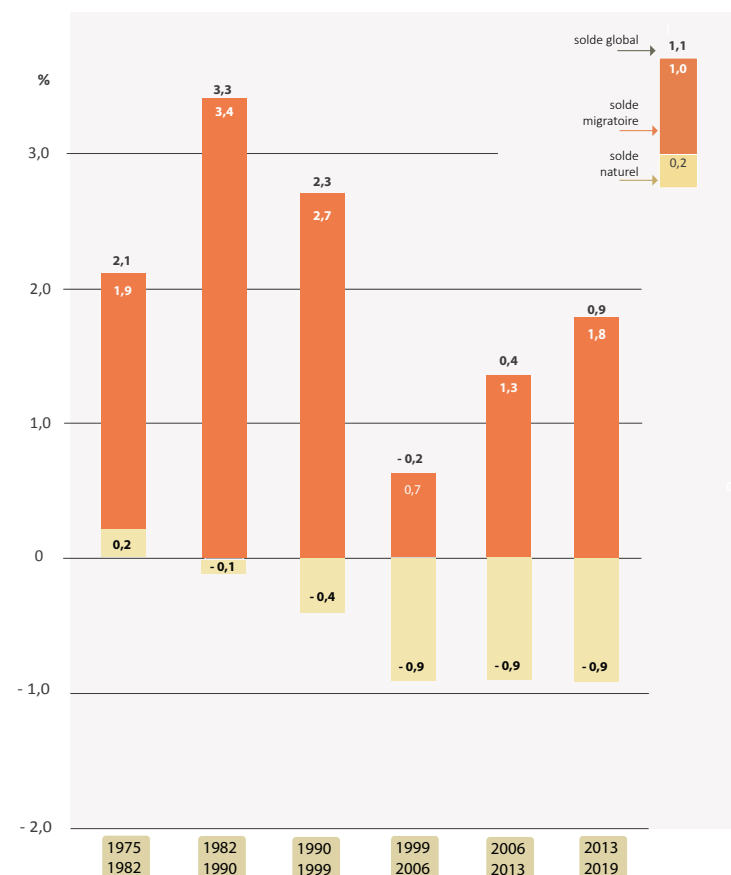
Au dernier recensement de la population effectué par l'INSEE, en 2019 Clairefontaine-en-Yvelines comptait 832 habitants soit une augmentation de 14 habitants par rapport au recensement précédent en 2013.

L'analyse des données complémentaires ainsi que celles des recensements précédents montre clairement que la population communale globale, après une forte augmentation au début des années 1980, a connu un ralentissement de sa croissance depuis le début des années 2000.



> Évolution de la population (INSEE 2019)

Le taux annuel moyen d'évolution de la population municipale connaît de fortes variations mais une baisse est observée depuis la période 1982-1990, avec un solde naturel en baisse constante. La croissance démographique s'appuie essentiellement sur le solde migratoire.

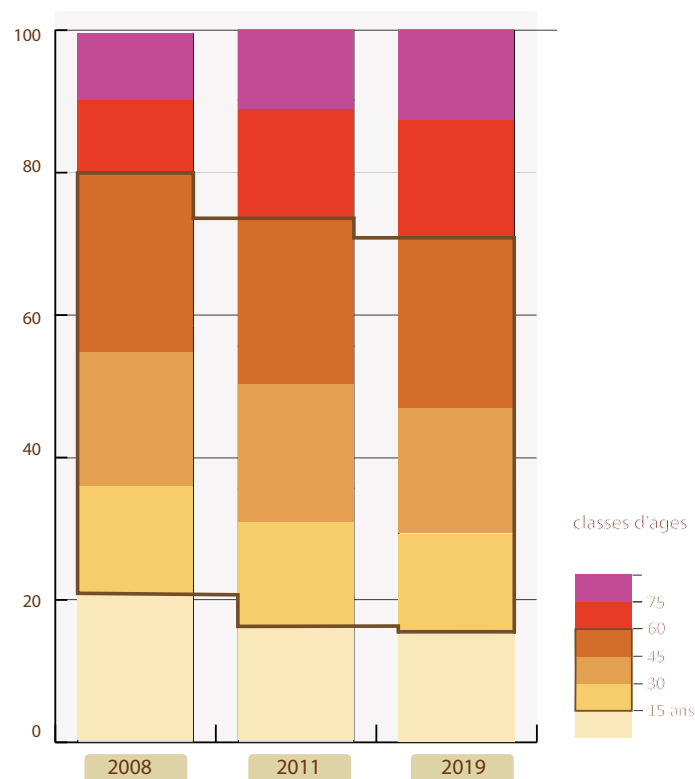


> Taux annuels moyens d'évolution (INSEE 2019)



Le phénomène de solde naturel négatif concorde avec celui du vieillissement de la population. Ainsi, entre 2008 et 2019, les tranches d'âges de moins de 45 ans ont globalement connu une baisse de leurs effectifs de 14 %. Les tranches d'âges comprises entre 45 et 89 ans ont elles connu une augmentation de leurs effectifs de 20 %.

#### La classe d'âges 15-60 ans reste relativement stable part en % des classes d'âges



> Évolution de l'effectif des classes d'âges (INSEE 2019)

Ainsi, la tranche d'âges 30 - 40 ans correspondant à la population en début et en croissance de vie active tend à quitter la commune. Néanmoins, la part des actifs de 15 ans ou plus a augmenté de 7% entre 2008 et 2019. Globalement, 75 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent hors de la commune.

#### Une évolution contrastée des ménages

En 2019 la commune comptait 287 ménages. Le nombre moyen de ménages par commune, sur le département est de 2 142.

Plus que la valeur absolue du nombre de ménages, c'est son évolution qui reste significative. Entre 2008 et 2016, le nombre total de ménages a augmenté de 12,7 % soit 32 ménages supplémentaires.

Cette évolution globale cache cependant des structures complexes.

Ainsi, sur l'ensemble des ménages considérés (en excluant de l'analyse la population comptée à part qui induirait des doubles comptes), les ménages présents en 2015 se répartissent de la façon suivante (voir schéma page suivante) :

- Près d'un ménage sur cinq est composé d'une personne seule ;
- Plus 80 % des ménages sont composés de familles (les membres du ménage ont un lien de parenté quel qu'il soit) ;
- un tiers des familles sont constituées de couples sans enfants.

Il ressort que plus de la moitié des ménages (50,9 %) comptant pour près d'un tiers de la population sont des personnes seules ou des couples sans enfants.

À ces éléments il faut préciser que la taille moyenne des ménages qui s'élevait à 3 personnes par ménage en 1975 a connu une baisse régulière depuis 2000, pour atteindre 2,42 personnes par ménage en 2019.

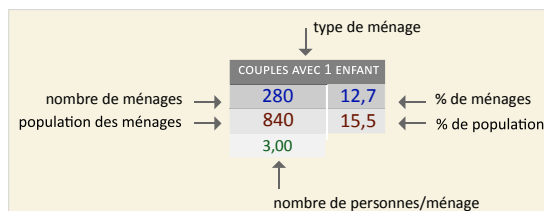
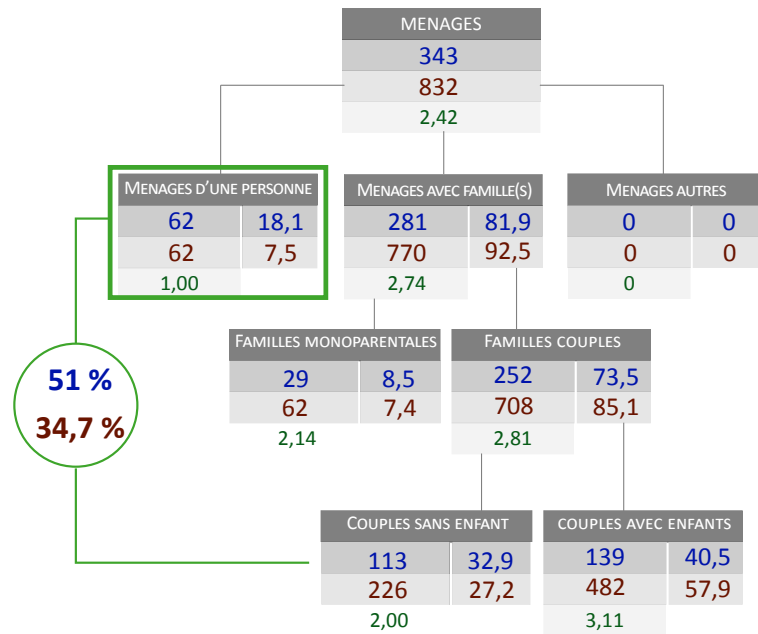
Ce phénomène, observé globalement sur l'ensemble du département et de la région Île-de-France, témoigne d'une modification structurelle de la population résidente.

> Évolution de la taille moyenne des ménages (INSEE 2015)



## STRUCTURE DES MÉNAGES

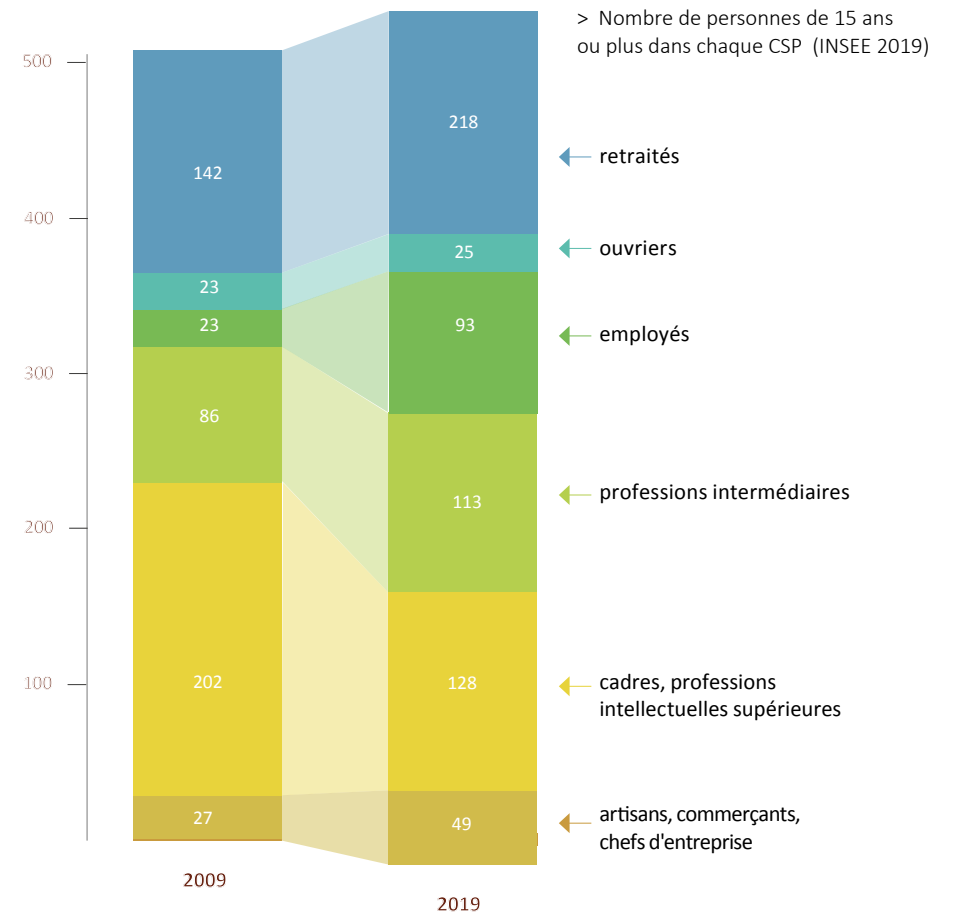
Clairefontaine-en-Yvelines



> Structure des ménages  
(INSEE 2019)

Le recensement de 2019 et ses compléments permet également d'observer la composition sociologique à partir de la catégorie socioprofessionnelle des personnes de 15 ans ou plus. La commune se caractérise ainsi par une forte représentation des ménages de retraités qui représentent plus du tiers des effectifs (en augmentation de 50 % par rapport à 2009). La catégorie « Cadres et professions intellectuelles supérieures » qui représentait 40 % des actifs en 2009 n'en compte plus que 20 % en 2019 (perte de 74 actifs).

Avec les retraités, seuls les actifs « Employés » ont connu un réel accroissement de leurs effectifs (70 actifs supplémentaires entre 2009 et 2019).





Globalement, à Clairefontaine-en-Yvelines, la population ne croît que très légèrement par manque de renouvellement. Le taux de natalité est stabilisé à 14,8 ‰, la population vieillit et les jeunes adultes actifs ont tendance à quitter la commune. La part de couples sans enfants et de personnes seules s'accroît et le nombre de personnes par ménage diminue fortement.

Afin de pallier les effets de cette évolution qui, à terme, peut remettre en cause la vitalité de la commune, il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une politique volontariste de construction de nouveaux logements adaptés à la structure démographique et socioéconomique des ménages.



## > LE PARC RÉSIDENTIEL

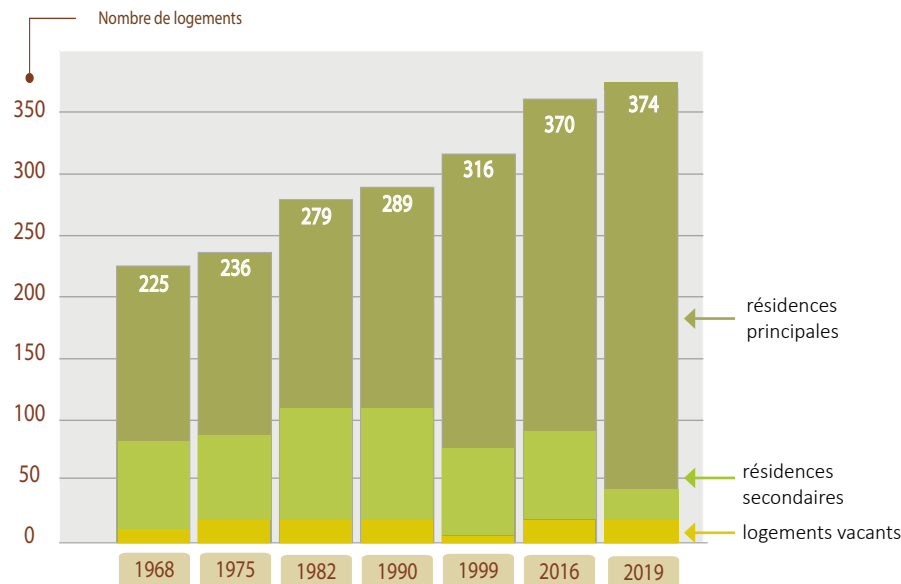
### CARACTÉRISTIQUES ET ÉVOLUTION DU PARC

Le parc résidentiel de Clairefontaine-en-Yvelines comptait 374 logements en 2019 dont 343 logements au titre de résidences principales (20 logements étaient déclarés vacants et 11 logements à titre de résidence secondaire).

La croissance du parc a été régulière depuis 1968 avec une période de forte production entre 1975 et 1982. À partir de 1980, la production de logements s'est ralentie ; elle a connu une reprise entre 2009 et 2014, période durant laquelle leur nombre a cru de 34 unités, soit une moyenne de 5 à 6 logements par an.

#### La composition du parc résidentiel

En 2019, le parc de logements comptait 343 résidences principales soit 91,7 % du parc de logements. Ce nombre a progressé de 38 résidences depuis 2016. Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a baissé depuis 2016, après avoir connu une baisse significative après 1990.



> Evolution du nombre de logements (INSEE 2019)

Le taux de logements vacants a également baissé. Il reste légèrement plus élevé que le taux de 5 % généralement admis pour une rotation régulière du parc de logements.

	Catégories et types de logements			
	2 016		2 019	
	nombre	%	nombre	%
résidences principales	305	82,4	343	91,7
résidences secondaires	45	12,2	11	2,9
logements vacants	20	5,4	20	5,3
	370	100,0	374	100,0
maisons	338	91,4	342	91,4
appartements	32	8,6	36	9,6

> Évolution des catégories de logements (INSEE 2019)

#### La typologie du parc résidentiel

La très large majorité des résidences principales sont composées de maisons individuelles : 91,7 %. Il s'agit d'un des taux les plus élevés du territoire des communes périphériques. Sur l'ensemble du département des Yvelines, la part des résidences principales de type maisons est de 43 %. Ces taux sont restés quasi stables depuis 2011.

#### L'âge et la taille des résidences principales

Les 3/4 des résidences principales ont été construites avant 1990 et 1/3 avant 1946.

Les résidences principales sont relativement grandes. 90 % d'entre elles compaient en 2016 plus de 3 pièces et les 2/3 comptent 5 pièces ou plus. Leur nombre est resté quasi stable depuis 2008. Sur la même période, le nombre de petits logements (moins de 3 pièces) est également resté stable.

Dans les dernières années, la commune n'a accueilli presque exclusivement que des familles, ce qui tend à rajeunir sa population mais qui, à terme, risque



de générer de nouveaux besoins en équipements. En revanche, on constate un déséquilibre entre les dernières opérations (logements de 4 pièces et plus) et la part croissante des petits ménages (1 à 2 personnes) qui représente aujourd'hui la moitié des ménages de la commune.

### Le statut d'occupation

Le parc résidentiel est constitué d'une large part de logements occupés par leurs propriétaires : 70 % contre 26 % occupés par des locataires, les autres logements étant occupés à titre gratuit (4 % du parc de résidences principales). La part des logements en location a légèrement augmenté (+ 1 % du parc de logements) entre 2009 et 2014. A noter que sur l'ensemble du département, la part des propriétaires occupant n'est que de 59 % des résidences principales et 38 % pour les locataires, cette dernière ayant cru de 2 % entre 2008 et 2013.

### La vacance stable

En 2019, la vacance concernait 20 logements soit 5,3 % du parc. Elle est stable par rapport à 2016 après avoir connu une forte hausse dans la décennie 1980 - 1990. Le taux de vacance est proche du seuil de 5 à 6 % généralement considéré comme correspondant à la rotation normale interne du marché qui intègre les logements en vente ou en attente de location.

L'attention portée à l'évolution du phénomène de vacance au sein de ce parc apparaît un enjeu essentiel à l'avenir, afin de maintenir le caractère identitaire du noyau villageois.

### LE PARC SOCIAL

La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, prescrivant notamment un quota de logements sociaux. Elle ne comporte pas de logements sociaux.

### LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LES ACTIONS ENGAGÉES

#### La réceptivité résiduelle du PLU actuel

L'analyse des zones urbaines montre qu'au regard du règlement actuel du PLU, la réceptivité résiduelle du territoire reste faible. L'application simultanée des règles 6 à 10 ainsi que celles relatives aux articles 13 et 14 permettent d'identifier une quinzaine de parcelles susceptibles d'être densifiées, essentiellement en zone UR et UV.

Le potentiel foncier brut est estimé à 40 000 m<sup>2</sup>.

Le foncier correspondant à la réceptivité résiduelle du PLU actuel permet d'envisager la création de **20 à 30 logements** selon les choix opérés en matière de densification (maisons individuelles, maisons de ville...) et sous réserve de division de certaines parcelles.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER

#### Un marché de la construction neuve sur un rythme faible

Malgré la pression urbaine ressentie au niveau du pôle de Rambouillet, la commune connaît un marché immobilier relativement faible.

Les statistiques issues de la base *Sit@del* du ministère du logement montrent qu'une quarantaine de logements ont été autorisés durant les dix dernières années. Ils ont concerné 12 logements individuels purs, 10 logements individuels groupés et 19 logements en collectif.

Le marché immobilier s'inscrit dans les tendances observées dans la grande couronne parisienne : les prix ont connu une forte croissance entre 2000 et 2007, suivie d'une relative stagnation jusqu'en 2011 et d'une baisse régulière.

Globalement, l'évolution des prix de l'immobilier à Clairefontaine-en-Yvelines a été de 8 % durant les 10 dernières années. Ils se sont stabilisés durant les 5 dernières années et connaissent une hausse de 2,3 % depuis un an.

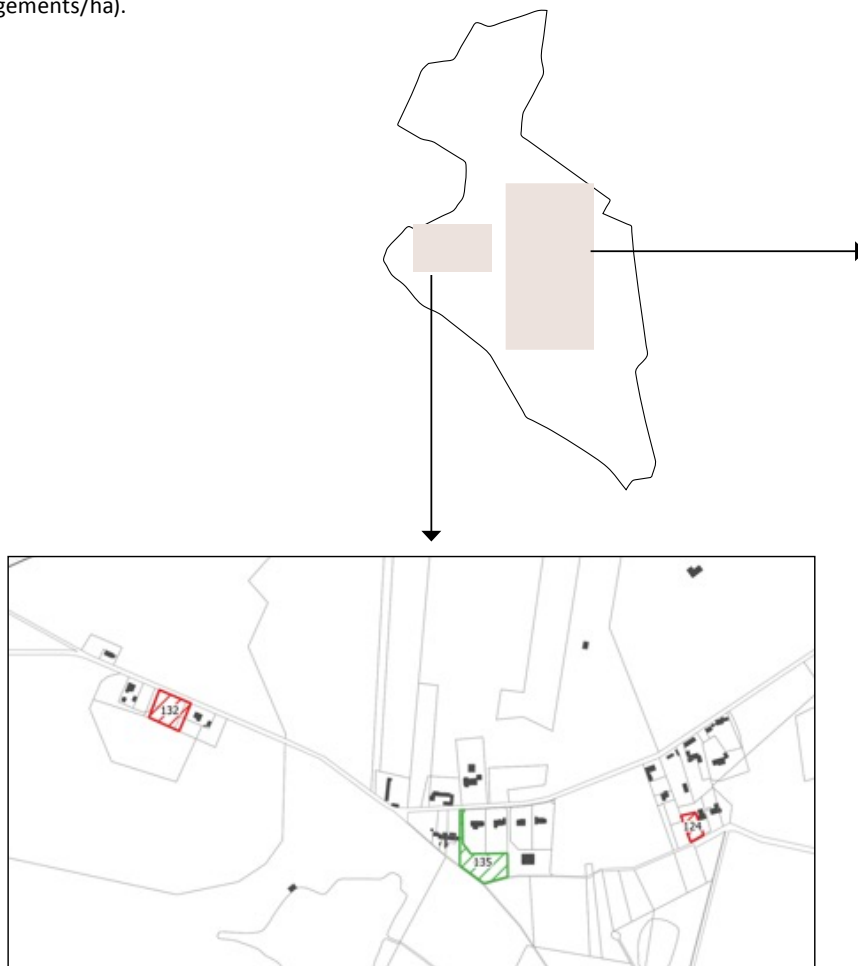
Les prix moyens de l'immobilier s'affichent à 3 400 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (avec une fourchette de 2 300 € à 4 200 €) et 2 800 €/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles (avec une fourchette de 1 200 € à 4 400 €/m<sup>2</sup>).

Les biens immobiliers vendus dans la commune sont généralement à l'image du parc de logements : maisons ou terrains de grandes superficies. L'éloignement relatif de la proche couronne parisienne permet un coût relativement abordable des biens. Les acquéreurs, provenant en majorité de l'agglomération parisienne, bénéficient sur la commune de coûts similaires à ceux de la proche région parisienne pour des biens de superficies plus importantes, dans un cadre et un environnement de grande qualité.

## La réceptivité résiduelle du PLU actuel

*La réceptivité résiduelle indique la capacité brute du parcellaire au regard des règles actuelles du PLU en zones urbaines (notamment les articles 6 à 9 réglementant les implantations par rapport aux voiries et immeubles voisins) et sous réserve, le cas échéant de possibilités de divisions foncières.*

L'analyse, complétée par les travaux d'élaboration du PLUHi conclut à un potentiel global d'environ 120 000 m<sup>2</sup> de foncier disponible dont seuls 40 000 m<sup>2</sup> répondent aux attendus du SCoT (densité moyenne de 15 logements/ha).





## ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Le parc résidentiel de Clairefontaine-en-Yvelines est constitué principalement de logements individuels de type maisons de 5 pièces et plus, occupées principalement par leurs propriétaires.

Le manque de petits et moyens logements (de 1 à 3 pièces) pénalise l'installation sur la commune des jeunes couples, des familles éclatées et des personnes âgées qui souhaiteraient trouver un logement mieux adapté à leurs besoins.

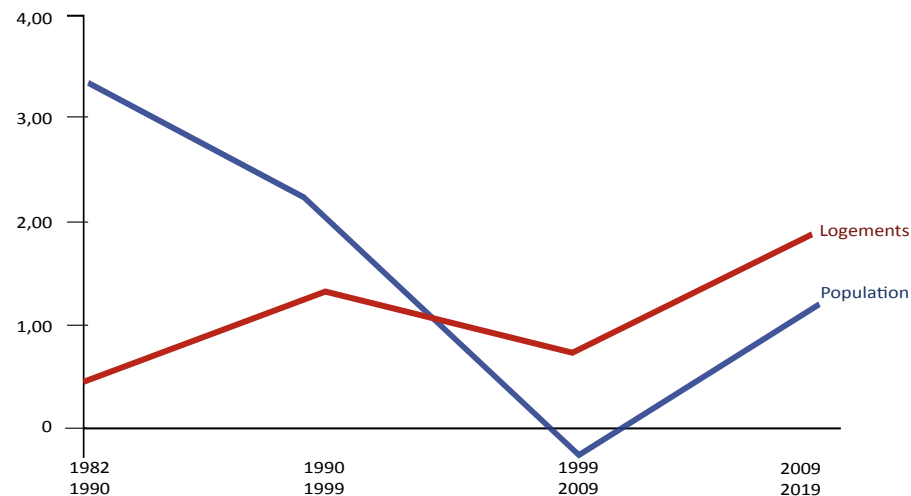
La forte proportion de propriétaires engendre une importante sédentarisation, les ménages propriétaires étant moins mobiles que les ménages locataires. La commune connaît ainsi un fort vieillissement sur place.

## > LES ÉVOLUTIONS COMPARÉES DU PARC RÉSIDENTIEL ET DE LA POPULATION

Les rythmes d'évolution de la population et du logement ont été fortement dissociés. Le rythme d'évolution démographique a fortement chuté entre 1990 et 2009 alors que celui de la production de logements a connu une baisse moins accentuée. La reprise apparaît entre 1999 et 2019, date à laquelle ils connaissent des évolutions parallèles avec une tendance à se rapprocher.

Ce phénomène illustre les effets conjugués du vieillissement de la population et du desserrement des ménages.

Évolutions comparées de la population et du parc résidentiel	en % moyen annuel			
	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2019
évolution démographique	3,27	2,3	-0,34	1,10
évolution du parc de logements	0,44	1,17	0,75	1,80





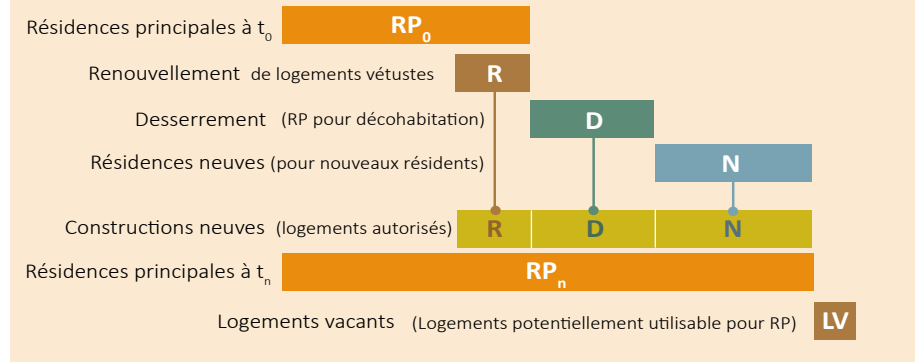
### La construction neuve

La création de logements nouveaux ne contribue pas à la seule croissance démographique. Elle participe au renouvellement du parc immobilier lorsque des logements neufs se substituent à des logements anciens ; elle permet également d'absorber les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

Selon la base de données de la commune et du fichier *Sit@del* du ministère du logement, sur la période décennale 2010-2020, 41 logements ont été autorisés dont 12 en individuel pur, 10 en individuel groupé et 19 en collectif.

Le rythme de production de logements sur la commune s'établit donc en moyenne à 4 logements par an.

### Les paramètres d'évolution des résidences principales



mis par l'augmentation du parc résidentiel. Toutefois, la création de logements nouveaux ne permet pas, dans sa totalité, d'accueillir de nouvelles populations. Elle contribue également à satisfaire aux besoins en logements induits par la diminution de la taille moyenne des ménages.

Les hypothèses détaillées ci-après font apparaître que si le parc résidentiel de la commune était resté stable entre 2009 et 2019, la commune aurait perdu **84** habitants (832-688) au titre du desserrement des ménages.

### Les logements utilisés par le renouvellement urbain

		INSEE	Hypothèse de maintien du nombre de RP
2009	population des ménages	772	
	résidences principales	284	
	taux d'occupation	2,72	
2019	population des ménages	832	<b>688</b>
	résidences principales	343	284
	taux d'occupation	2,42	2,42

### Les logements utilisés pour le desserrement des ménages

Le renouvellement des ménages qui nourrit la croissance démographique est per-



Entre 2008 et 2020, le parc de logements (résidences principales + résidences secondaires + logements vacants) est passé de 328 à 381 logements soit une augmentation de 53 logements. Sur la même période, 47 logements ont été réellement construits (logements autorisés depuis 2008). Ainsi, **6 logements** (53-47) ont servi au seul renouvellement du parc immobilier.

### Le desserrement des ménages

A population égale entre 2008 et 2020, le nombre de résidences principales consommées pour le desserrement des ménages s'établit à 16.

### L'évolution des logements inoccupés

Il s'agit du parc vacant et des résidences secondaires ou logements occasionnels. Cette part du parc a diminué de **1 logement**.

### LE POINT MORT

Sur la période 2008-2020, environ 50 % des logements construits ont été nécessaires au seul maintien du niveau démographique de 2008.

### Le renouvellement du parc

Compte tenu de la structure du parc résidentiel et de son âge, il est fort probable que le rythme de renouvellement se poursuive dans les années à venir.

On peut évaluer, pour les années futures, un renouvellement moyen annuel de 5 logements qui se substitueront à des logements anciens.

### Les besoins en desserrement

Avec 2,42 personnes par ménage, la taille moyenne des ménages en 2020 reste semblable à celle du département et de la région Île-de-France (2,40).

Au vu des séries statistiques de l'INSEE sur la période 2006-2020 et de la baisse structurelle de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble des territoires voisins, il est envisageable de prévoir une poursuite de cette baisse qui pourrait atteindre les valeurs 2,40 en 2030.

### Les scénarios d'évolution et de croissance démographique

Le taux moyen annuel d'évolution de la population sur les différentes périodes intercensitaires est resté stable (0,14 à 0,13 % par an) entre 1990 et 2020.

Cette tendance, modulée par une volonté d'accueil de nouveaux résidents permet de formuler l'hypothèse des taux annuels moyens d'évolution démographiques suivants à l'horizon 2030 :

• hypothèse basse	1,00 % / an
• hypothèse modérée	1,10 % / an
• hypothèse haute	1,15 % / an

Les hypothèses retenues pour les besoins en logements dits non démographiques, c'est à dire non directement affectés à la croissance de la population sont les suivants :

- *Stabilisation du taux de vacance* au taux de 6 % maximum du nombre de logements afin de permettre une rotation au sein du parc dans des conditions satisfaisantes sans pour autant immobiliser une partie du parc de logements ;

- *Poursuite de la diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages :*

2030 : 2,40 personnes par ménage

Ces différentes hypothèses permettent d'élaborer des scénarios d'évolution globales de la population.

### Prospectives globales d'évolution démographique

Les projections en nombre de ménages donc, de résidences principales prévoient à l'horizon 2030, la construction d'environ **35 à 40 logements** soit un rythme annuel d'environ **4 à 5 logements**.

Il convient de rappeler que ce potentiel de logement implique la construction à minima d'une vingtaine de logements soit environ **2 logements par an** pour assurer le maintien du niveau démographique de la commune.

Ces hypothèses permettent d'envisager une augmentation de la population des ménages (population résidant sur la commune) d'environ une centaine de personnes à l'horizon 2030 soit une population totale d'environ **950 personnes**.

Il est à noter que ces hypothèses permettent de répondre aux orientations du Schéma directeur régional dès l'horizon 2025.





## 2.3 L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI

### > LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

#### EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active (population de 15 à 64 ans) est restée stable (503 personnes) de 2009 à 2015.

Le taux d'activité (nombre d'actifs rapporté au nombre d'habitants) est de 79 %, supérieur à celui du département (76 %). Il est en croissance de 7 points par rapport à 2009.

Les actifs ayant un emploi travaillent avant tout hors de la commune (85 %) et principalement dans les Yvelines, au sein des pôles d'emplois de Rambouillet, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles-Vélizy (45 %) et hors du département, essentiellement Paris et Hauts-de-Seine (39 %). Ces taux relativement stables ont des conséquences sur les déplacements puisque 75 % des actifs utilisent un véhicule automobile pour se rendre sur leurs lieux de travail.

Le taux de chômage (9,4 %) est en baisse depuis 2009 (10,1 %). Il concerne prioritairement les moins de 25 ans.

La population en âge de travailler est plutôt plus diplômée (85 % de la population de plus de 15 ans) qu'en moyenne dans le département (76 %). Près de 70 % des diplômés ont un niveau BAC ou plus (57 % dans le département).

### > LES EMPLOIS ET LE TISSU ÉCONOMIQUE

Le taux d'emploi (part de la population active exerçant un emploi) est de 0,72. Il est stable depuis 2009 et reste supérieur au taux départemental (0,68).

En 2015, l'INSEE recensait 363 emplois dans la zone et un indicateur de concentration d'emploi de 98,4. Cet indicateur qui désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident

dans la zone mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Ainsi, bien que Clairefontaine-en-Yvelines soit une commune résidentielle, elle n'est pas pour autant une commune dortoir puisqu'elle accueille un nombre d'emplois non négligeable.

Plus des 2/3 des entreprises sont issues du secteur tertiaire et en particulier dans le secteur des services (51 %). Les autres entreprises concernent le commerce et l'artisanat (32 %), la construction (16 %) et l'industrie (1 %).

Après un pic de création d'établissements en 2010 (création de 17 entreprises), le nombre de créations n'a cessé de décroître jusqu'en 2013 (6 créations), pour reprendre de l'importance et retrouver en 2015, son niveau de 2010.

Le tissu économique de la commune est essentiellement composé d'établissements de taille réduite qui, pour les 3/4 d'entre eux ne comportent aucun salarié. Les établissements comptant les effectifs salariés les plus importants sont notamment : la résidence de retraite (40 salariés), la S.A Ricard (20 salariés), Sté Arc en Ciel (12 salariés), la Sté Aménagement et Rénovation (15 salariés), la FFF (40 salariés).

La commune n'accueille quasiment pas de commerces, hormis deux restaurants (*Le Rose de Touraine* et les *Terrasses de Clairefontaine*).

Des établissements de services sont toutefois proposés : traiteur, coiffeur à domicile, mécanicien à domicile, taxi, conseiller informatique à domicile ou encore installateur de portails, portes de garage, système de vidéosurveillance, etc.

Le projet *Place du Village* qui consiste en la construction de bâtiments neufs accueillera un pôle d'activités commerciales et artisanales, une zone de services (médical et paramédical).



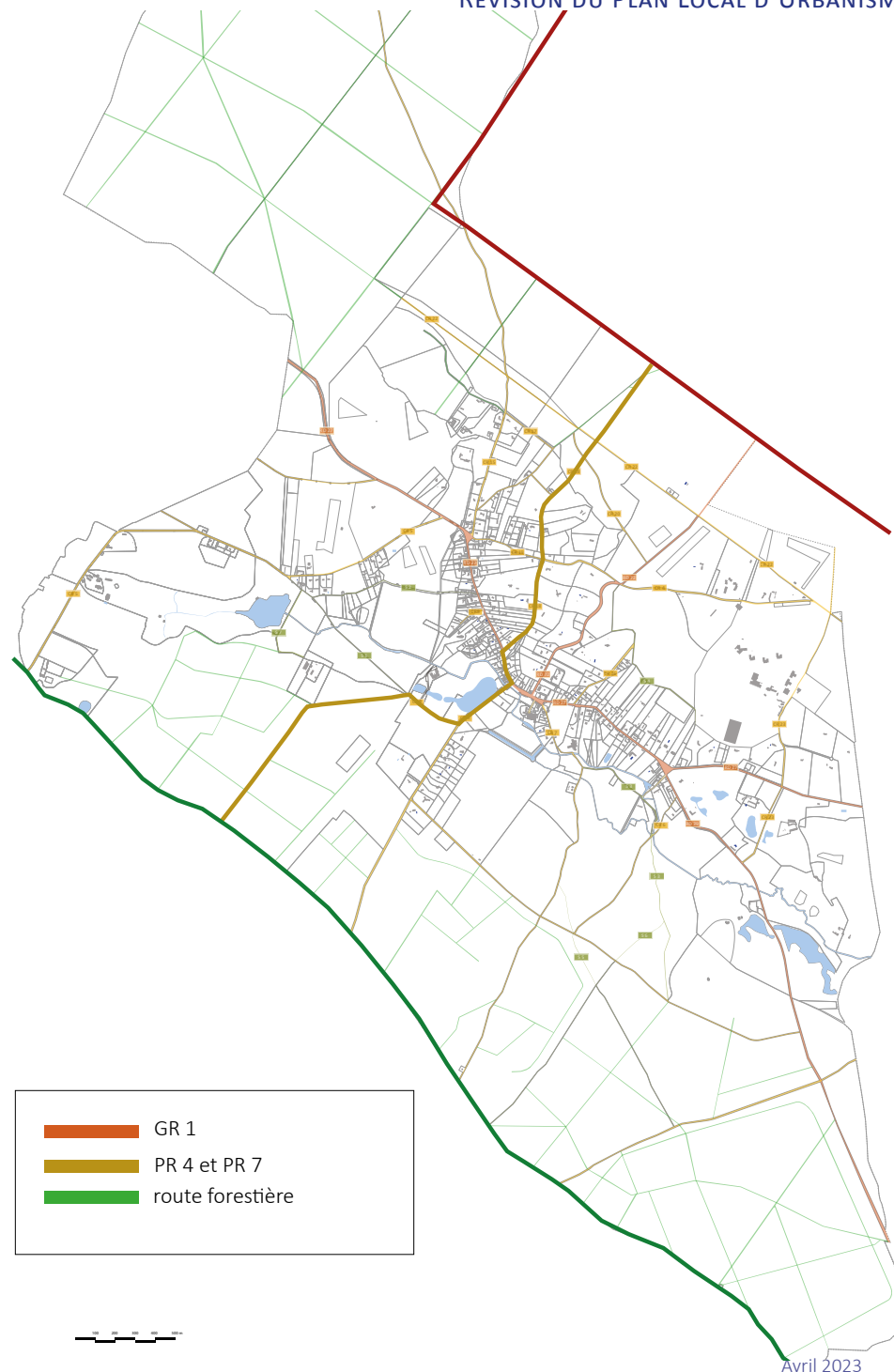
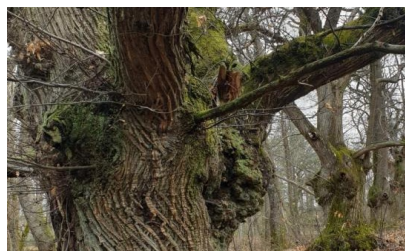


## > L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

L'attrait touristique de la commune réside essentiellement au travers de sa situation privilégiée au sein du massif forestier de Rambouillet.

Le schéma départemental de chemins de randonnées et le schéma départemental des véloroutes et voies vertes identifient des itinéraires au sein du territoire communal. Ceux-ci seront complétés par la volonté municipale de conforter le réseau de circulations douces permettant de réhabiliter certains sentiers et chemins relayant les hameaux de la commune (voir plan ci-contre).

La mise en valeur des prairies aux abords des sources, à l'ouest du bourg, pourrait devenir un site remarquable pour la découverte des milieux naturels et des paysages. Un travail en cours avec le PNR de la Haute vallée de Chevreuse doit aboutir à des propositions dès lors que les choix en matière de gestion des espaces ouverts de prairies seront validés.





## > LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE : ATOUTS ET DIFFICULTÉS

L'attractivité économique de Clairefontaine-en-Yvelines, bénéficie potentiellement d'atouts intéressants :

- La proximité des pôles de Rambouillet, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles-Vélizy avec pour corolaire, la présence de pôles d'emplois majeurs qui peuvent participer à la naissance de synergies et d'échanges ;
- Une fiscalité intéressante : le taux (intercommunal délibéré par la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoire) de la cotisation foncière des entreprises est de 20,37 %, le cinquième taux le plus faible des 200 communautés d'agglomérations de France.
- Un cadre de vie offrant des conditions de travail intéressantes pour les entreprises.

Cependant, les difficultés que rencontre l'économie locale portent sur une offre locale limitée et très sélective.

L'offre en locaux d'activités incluant le commerce et les bureaux est insuffisante. Elle sera en partie palliée par l'opération *Place du Village*. Les demandes, de plus en plus sélectives émanent pour beaucoup de petites structures tertiaires relativement jeunes ou en création dont le souhait est de disposer de locaux offrant la possibilité de s'agrandir in situ.

Ce processus s'accélère d'autant plus que la pression immobilière se concentre sur le seul foncier destiné à l'habitat.

La dépendance économique forte avec les communes de Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines, induite par sa localisation, rend difficile à l'heure actuelle la viabilité d'une activité commerciale et de service sur le territoire communal.

Même si l'activité touristique semble peu développée sur la commune, celle-ci devrait favoriser le développement d'un tourisme vert en renforçant l'image de la commune, cœur de la Communauté d'Agglomération.





## 2.4 LES DÉPLACEMENTS

Le *Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France*, approuvé le 19 juin 2014, a défini les principes d'organisation de déplacements des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement à l'échelle de la région.

Il vise notamment à donner la priorité aux transports collectifs, réserver de l'espace pour les déplacements et le stationnement vélo sur l'espace public.

Le PLU de Clairefontaine-en-Yvelines se doit d'être compatible avec les prescriptions du PDUIF. A cette fin, il préconisera de faciliter les flux de circulation et la créations d'aires de stationnement de véhicules motorisés ou non, au sein de la zone urbanisée, de développer les possibilités de circulations douces et de proposer les aménagements destinés à faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.

### > ORGANISATION DE LA CIRCULATION

#### DESSERTE, CIRCULATION ET TRAFIC

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines bénéficie de la proximité de deux axes routiers régionaux: l'Autoroute A10 permettant de relier Massy, Orly, Paris et la RN10 reliant à des pôles d'activités tels que Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles. Plus localement, l'interconnexion avec ses axes majeurs s'établit par la route départementale RD27 traversant le territoire selon un axe nord-sud. Le réseau routier local est complété par les axes :

- la RD 29, permettant de relier la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines ;
- la RD 72 qui dessert l'est en direction de La Celle-les-Bordes.

L'entrée dans la commune de Clairefontaine-en-Yvelines s'effectue par les trois départementales: la RD27, la RD 29 et la RD 72. L'accès est marqué par quatre points d'entrées de ville peu aménagés.

En raison de l'éloignement des transports en commun, de sa position excentrée à l'échelle de la communauté d'agglomération, et de la dissociation lieu de vie – lieu de travail, la majorité des déplacements des habitants de Clairefontaine-en-Yvelines s'effectuent en voiture.

#### L'ÉQUIPEMENT DES MÉNAGES - LE STATIONNEMENT

En 2015, près de 86 % des résidences principales possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement et plus de neuf ménages sur dix sont motorisés (60 % des ménages possèdent deux véhicule ou plus). C'est beaucoup plus que la moyenne du département (35 %) du fait de l'offre restreinte en transports en commun et des catégories socioprofessionnelles des résidents.

On ne relève pas de problème majeur de stationnement privé à Clairefontaine-en-Yvelines. Le déficit de places publiques peut cependant parfois se ressentir au sein du vieux bourg. Pour autant, hors le vieux bourg, la voie publique n'est pas saturée par le stationnement automobile.

### > LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les habitants de Clairefontaine-en-Yvelines bénéficient de plusieurs moyens de transports collectifs :

#### LE TRAIN

La gare de Rambouillet, située à 7 km dessert Clairefontaine-en-Yvelines et l'ensemble du territoire intercommunal. Elle est la dernière gare d'Île-de-France de la ligne Paris Montparnasse - Chartres et est principalement utilisée par les actifs travaillant à Paris ou en proche couronne avec des fréquences de 15 mn en heures de pointe à 1 heure en heures creuses et le week-end. La gare est également desservie par la ligne TER Centre - Val de Loire qui relie Paris - Chartres - Le Mans.

#### LE RÉSEAU DE BUS

Clairefontaine-en-Yvelines est desservi par un réseau de bus intercommunal Transdev Réseau interurbain de Rambouillet créé en 1989 par la Société centrale pour l'équipement du territoire. Ce réseau de bus compte 26 lignes et couvre aujourd'hui 28 communes.

La ligne 4 dessert Clairefontaine-en-Yvelines et relie la gare SNCF de Rambouillet aux villes de La Celle-les-Bordes, Bullion, Bonnelles et Limours. La commune est





desservie par quatre arrêts et le bus traverse le village dix fois par jour dans le sens Limours-Rambouillet et 12 fois dans le sens inverse. Les arrêts de bus se situent à la hauteur de la place de la Croix, de la place de la Mairie, de la rue Rochefort (place du Moulin) et de la route de la Celle.

Le village est desservi en semaine à partir de 6h24 et jusqu'à 17h40 (sens aller) et de 7h10 à 20h30 (sens retour).

#### LE RÉSEAU RATP

La ligne B du RER est la ligne du réseau RATP la plus proche de Clairefontaine-en-Yvelines. Cependant le terminus à la station de Saint-Rémy-Les-Chevreuses est située à près de 19km du village.

## > LES CIRCULATIONS DOUCES

Si le Schéma directeur d'Ile-de-France de 2013 n'identifie pas explicitement les itinéraires et infrastructures supports de déplacements doux, en revanche, l'esprit du document conforte les orientations prises par le Département des Yvelines dans le cadre du schéma départemental de chemins de randonnées et du schéma départemental des véloroutes et voies vertes. Parallèlement, la commune est partenaire du PNR de la Haute vallée de Chevreuse et programme la mise en valeur des sentes et sentiers communaux pour leur valorisation au titre de cheminements piétonniers au sein du territoire communal.



## TROISIÈME PARTIE

### L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# 3.1 L'OCCUPATION DU SOL

Les modes d'occupation du sol ont été abordés dans la deuxième partie, chapitre *Organisation et structure urbaine*. Globalement, le territoire communal est construit (habitat, activités, équipements et transports) sur 1/8<sup>ème</sup> de sa superficie. Les espaces naturels, agricoles et forestiers en occupent les 4/5<sup>èmes</sup> ; le reste du territoire est occupé par des espaces ouverts artificialisés (espaces verts, jardins d'habitat...)

L'habitat est essentiellement composé d'habitat individuel (80 %) au détriment de l'habitat continu bas (le bourg) et de l'habitat collectif.

Les jardins privés constituent de nombreux cœurs d'îlots verts et donnent à la commune son aspect verdoyant.

L'espace rural qui occupe 80 % du territoire communal est important en termes de qualité paysagère. Il comprend, outre les espaces agricoles et boisés, des espaces de prairies et des espaces linéaires en eau.

Le PLU veillera à conforter la protection des espaces naturels et paysagers et contraindra les futures urbanisations au sein du tissu urbain existant.



## 3.2 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

### > LE CADRE PHYSIQUE

#### LE RELIEF : ÉLÉMENT STRUCTURANT DU TERRITOIRE

Le territoire communal est organisé autour d'un plateau boisé et d'une vallée humide en partie urbanisée. L'altitude varie entre 175 m sur le plateau nord-est et 122 m à l'exutoire de la Rabette, soit un dénivelé de 53 m. Cette topographie marque assez fortement le territoire, le dénivelé créant parfois de fortes pentes sur les rebords du plateau. Le massif forestier se situe à une altitude comprise entre 150 et 175 m. La présence de plusieurs vallées est remarquable.

On distingue trois unités topographiques :

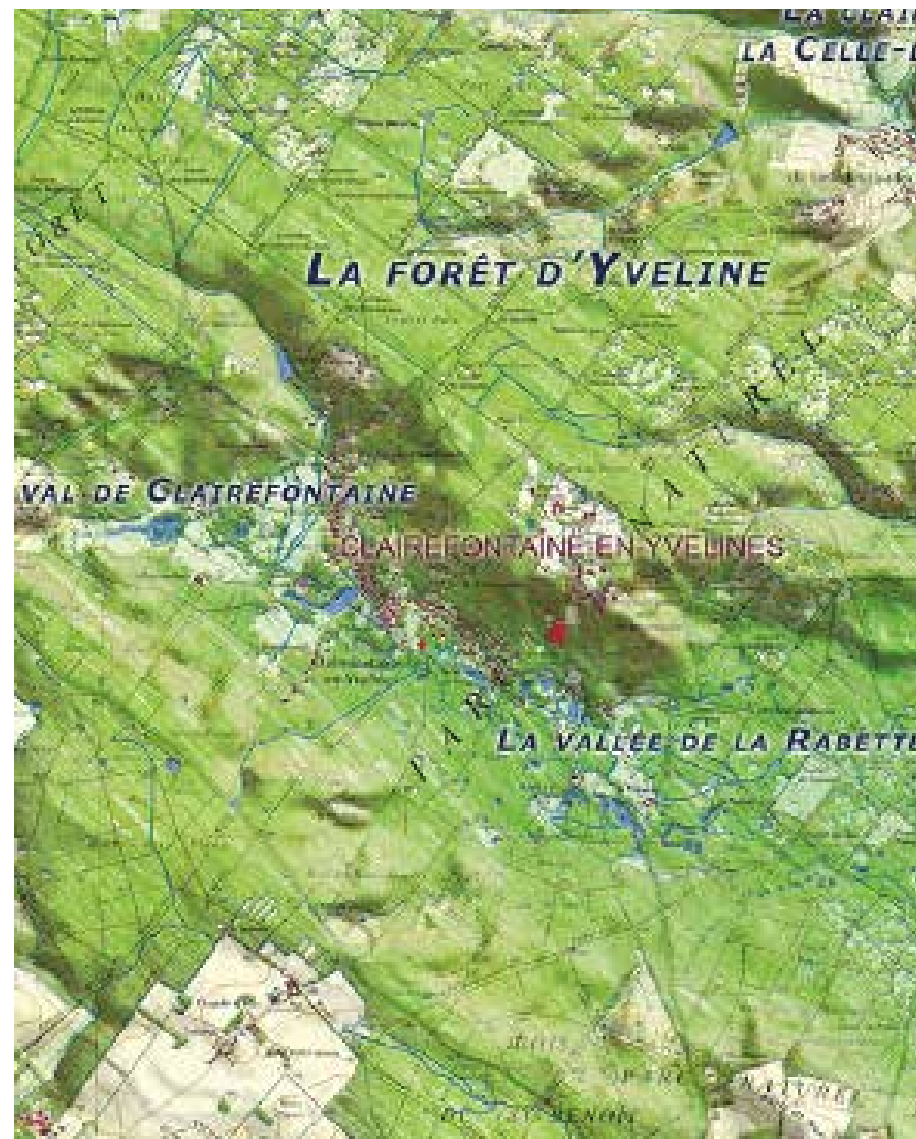
- Le plateau forestier, à une altitude moyenne de 170 m ;
- Les coteaux plus ou moins pentus, forestiers. Ils présentent un dénivelé moyen de 40 m. Les pentes sont plus fortes (environ 10 %) dans la partie nord de la vallée, notamment au droit du Château de Montjoie ;
- La vallée humide de la Rabette et ses affluents, vallée assez large où la faible pente a favorisé la création naturelle ou anthropique d'étangs et de mares.

L'urbanisation s'est développée dans le secteur le plus propice, entre les zones humides de la vallée et le pied du coteau exposé au sud-ouest.

#### LA GÉOLOGIE : SUPPORT ET FRAGILITÉ DU TERRITOIRE

Le territoire se situe dans la partie centrale du bassin de Paris, constituée d'une couverture sédimentaire d'âge secondaire et tertiaire, d'une épaisseur de 2 500 à 3 000 mètres, reposant sur un socle hercynien.

D'origine marine, lagunaire, lacustre ou continentale, ces sédiments résultent de multiples transgressions et régressions des mers. La série stratigraphique a ainsi varié avec des alternances de roches résistantes (calcaire, meulière, grès) et de roches meubles (sables, marnes, argiles, etc.). L'analyse repose essentiellement sur l'interprétation des cartes géologiques et de leur légende de « Rambouillet » pour la partie nord de la commune, et de Dourdan pour sa partie Sud.



> Topographie et paysages (d'après l'Atlas des paysages d'Yvelines)

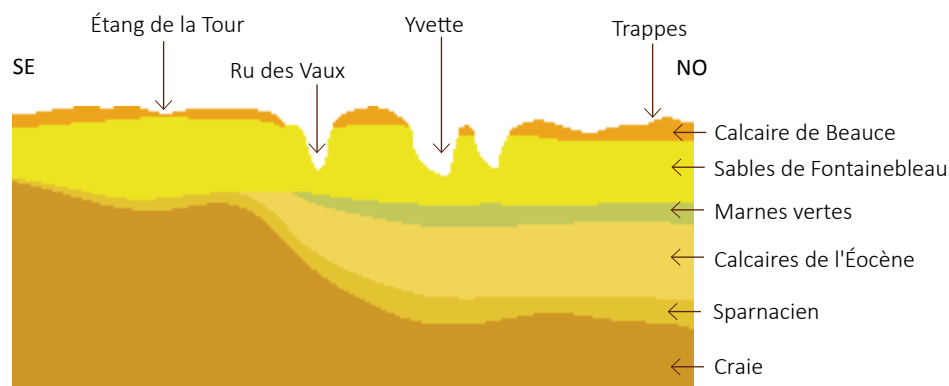
Au niveau de Clairefontaine, la principale formation sédimentaire rencontrée est celle des argiles à meulière qui repose généralement en discordance sur la craie du Crétacé.

La commune se situe entre l'anticlinal de Beynes et le synclinal de l'Eure. Cette structure profonde n'est pas visible dans la topographie et peu marquée dans le paysage. Le socle du territoire communal est situé au centre d'un vaste plateau calcaire, dans une dépression de direction principale nord-ouest/sud-est, occupée par la Rabette. La rivière ainsi que de multiples rus qui entaillent les coteaux sont issus d'étangs retenus dans la couche imperméable constituée par les alluvions du fond de vallée.

Le sous-sol de Clairefontaine se caractérise essentiellement par un substratum d'argiles à meulière de Montmorency recouvert localement de sables et grès de Fontainebleau (au nord-est du bourg) ainsi que limons des plateaux, plus ou moins liés à la présence d'argiles à meulière ou de sables de Lozère.

Dans le fond de vallée, les alluvions sont très représentées, et à l'inverse, sur le plateau forestier au nord, les limons des plateaux dominent.

L'origine des meulière semble due à la transformation des calcaires. Cette formation, acide et imperméable, donne lieu à des sols hydro morphes acides, peu fertiles, et explique l'opportunité historique de la création du réseau d'étangs et de rigoles. Elle n'est épaisse que de quelques mètres.



> Coupe géologique (d'après G. Rampon))

## L'HYDROGÉOLOGIE ET L'HYDROLOGIE

L'aquifère capté est le réservoir situé dans les sables de Fontainebleau. Ceux-ci renferment la seule nappe générale de la région, d'épaisseur quasi constante (65 mètres). En surface, on ne rencontre pas de nappe au sens stricte, mais il y a présence d'eau dans le sol en période pluvieuse. On observe alors, dans les réseaux saturés, de petites nappes suspendues ou un réseau aquifère diffus.

La présence d'un niveau humide est habituelle à la base des limons, l'eau étant retenue par des formations moins perméables que sont les sables et argiles de Lozère et l'argile à meulière. Ce niveau humide détermine les points d'eau, mares et engorgements des plateaux.

La surface moyenne du sommet des eaux de la nappe est comprise entre 138 et 120 m d'altitude entre le nord et le sud de la commune. Cette faible profondeur vis-à-vis des cotes topographiques explique pourquoi il n'est pas rare de rencontrer des phénomènes de remontée de la nappe qui se traduisent par la présence d'une zone humide dans la vallée. Alors que la Rabette a peu d'impact sur la nappe, la Rémarde, rivière s'écoulant d'ouest en est à deux kilomètres au Sud de la commune, conditionne, par le drainage de la vallée, le sens de l'écoulement de l'eau souterraine.

### La vulnérabilité des captages

Autour du point de captage d'eau potable de Clairefontaine, les temps de transfert sont assez lents, ce qui signifie qu'une éventuelle pollution en surface n'entraînerait pas nécessairement une réaction rapide de l'aquifère.

Une zone d'infiltration majeure existe sur le plateau de Gazeran, à l'ouest de la commune, majoritairement calcaire et très perméable. Sur les autres terrains, les valeurs de l'indice d'infiltration et de ruissellement sont d'égales importances : les terrains de ruissellement sont majoritaires favorisant un réseau de ruisseaux très développé au sein du domaine forestier du nord de la commune.

La forme parabolique et la taille très réduite du bassin d'alimentation du captage du « Bois des Plants » permettent d'en réduire leur vulnérabilité par la maîtrise du site. Ce secteur est non urbanisé et le restera afin de préserver la ressource.





## LES EAUX SUPERFICIELLES

### Le réseau hydrographique

Les particularités pédologique, topographique et météorologique, ainsi que le couvert végétal, permettent à de nombreux ruisseaux de prendre leur source, de présenter des écoulements non pérenne sur les plateaux boisés, et d'alimenter la Rabette, principal cours d'eau qui draine le territoire.

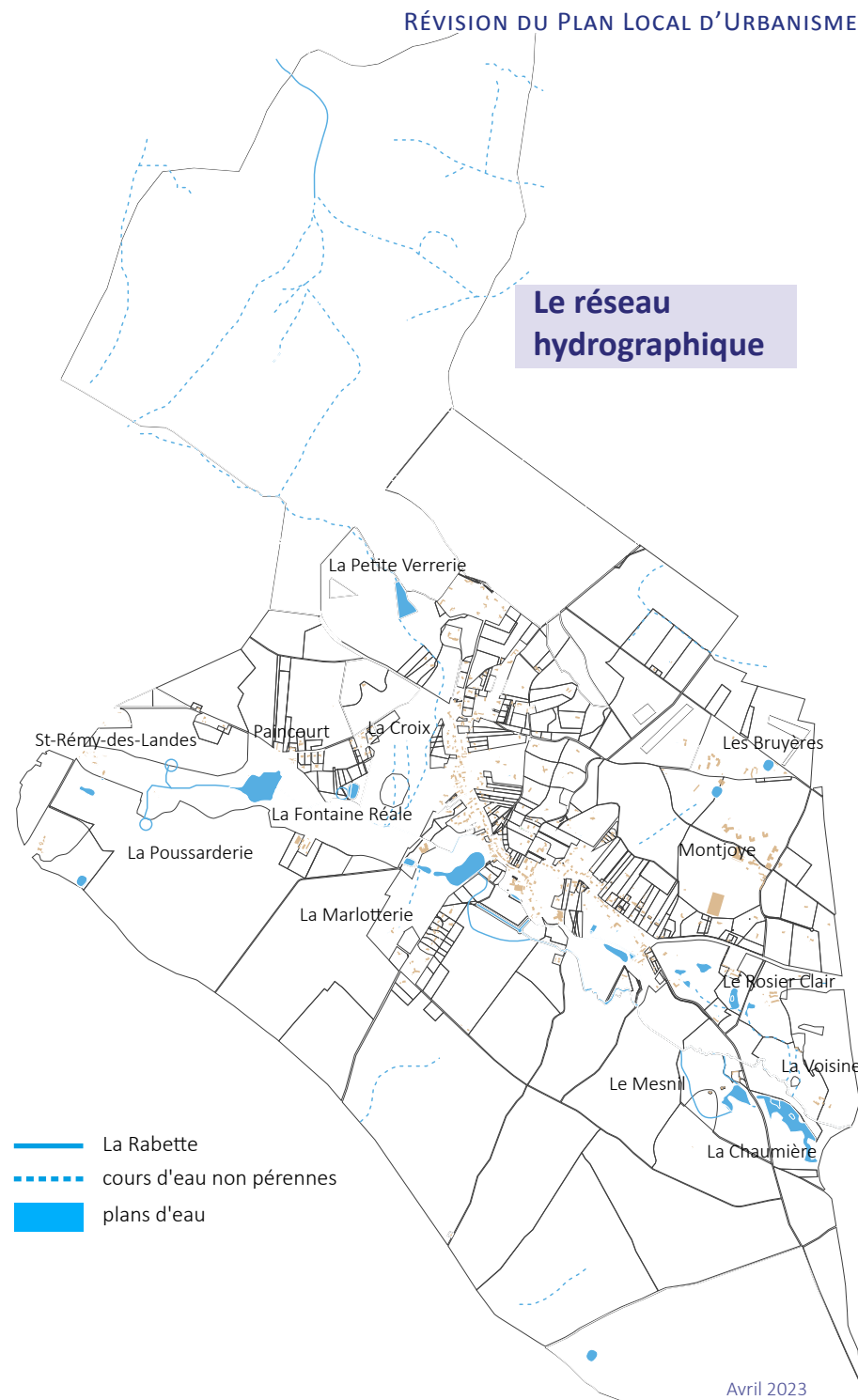
La Rabette est un ruisseau qui prend sources à partir des ressources naturelles qui ne sont pas étrangères à l'origine du nom de la commune. Elle coule en pente très douce sur des terrains à meulière où le sable de Fontainebleau a été dégradé, ce qui a permis à de nombreux plans d'eau de se former, artificiellement ou non. Elle rejoint la Rémarde après un cours d'une dizaine de kilomètres au droit de Longvilliers. La Rémarde est un affluent de l'Orge qui se jette dans la Seine, en amont de l'agglomération parisienne.

La qualité des eaux de la Rabette est classée dans la catégorie 1B, c'est-à-dire "bonne". L'objectif est de maintenir cette qualité.

Les seuils naturels, les méandres, les berges à végétation de ripisylve, l'ombrage ou, au contraire, la présence de zones éclairées, de zones marécageuses attenantes, caractérisent un cours d'eau riche et favorable à la vie faunistique et floristique. L'environnement terrestre, et notamment l'occupation du sol, a une influence majeure sur la qualité et la quantité des eaux de la rivière. La gestion de la rivière doit donc inclure la préservation des espaces naturels les constituant et leurs diverses caractéristiques morphologiques propres (profil de berge, composition physique du lit de la rivière...).

A l'image des autres rivières du Parc naturel régional, la Rabette est un continuum d'écosystèmes naturels. Sa gestion doit donc prendre en compte les aspects écologiques, hydrologiques, hydrauliques et pédologiques ainsi que son usage par l'homme. Par conséquent, toutes les zones naturelles du lit majeur encore préservées doivent être maintenues dans un bon état de conservation.

Souvent d'origine naturelle et agrandis artificiellement par des digues, les étangs sont des plans d'eau favorables à la pêche et à la chasse, mais ce sont surtout des points où se concentrent des richesses écologiques, faunistiques et floristiques. Ils jouent également un rôle de régulation des eaux de ruissellement par les rus qui les relient entre eux. En période de fortes pluies, ces étangs jouent le rôle de drainage et de bassins d'orage stockant les surplus d'eau avant de les restituer progressivement au milieu naturel.





### Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon deux critères : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

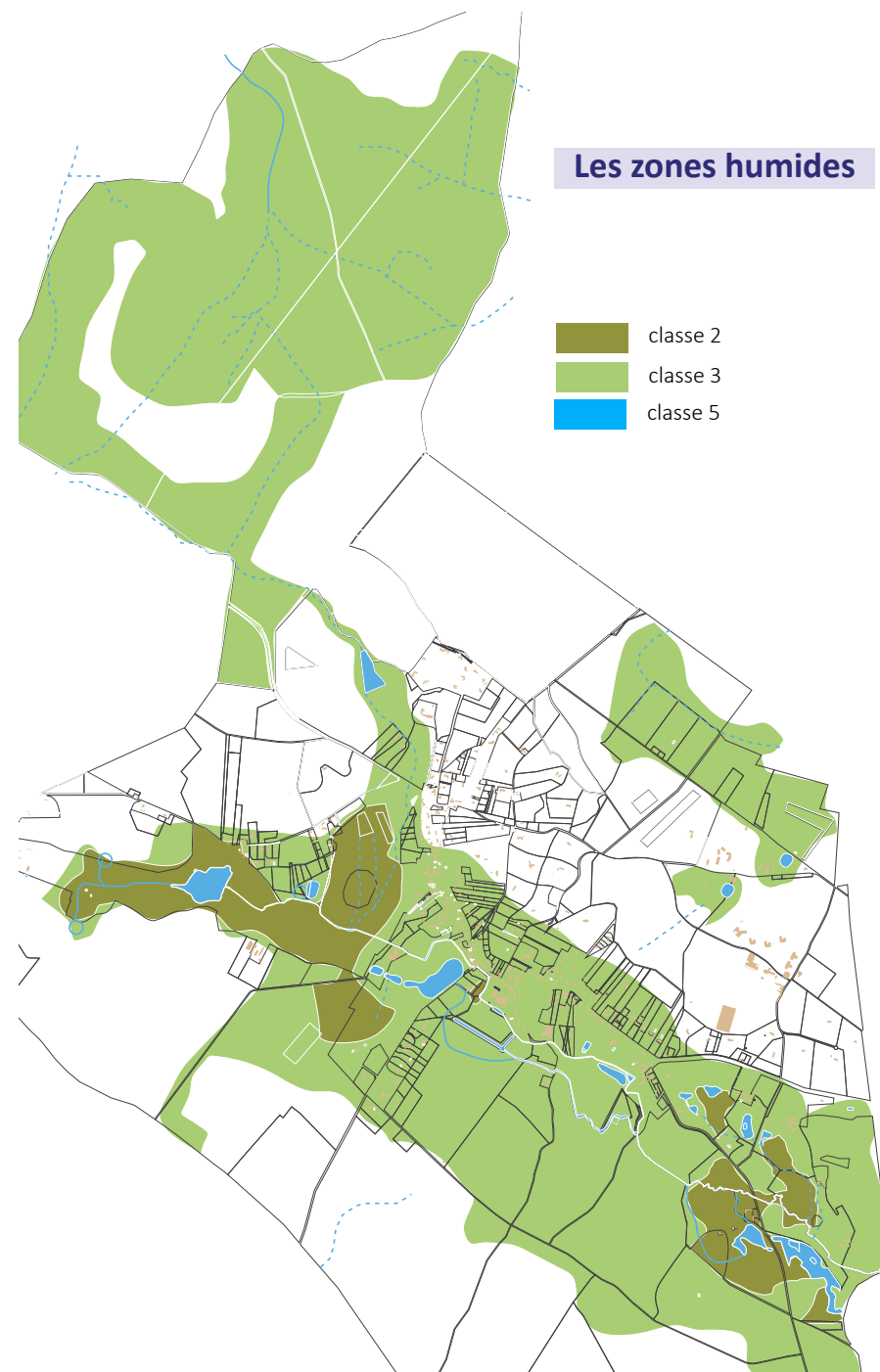
Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui définit cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5.

La **classe 2** représente des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute, La **classe 3** correspond à des 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.

La **classe 5** correspond à des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides.

Il apparaît que la commune est largement concernée par des zones humides, aussi bien dans le fond de la vallée que sur les plateaux peu perméables où les précipitations ruissellent plus qu'elles ne s'infiltrent : de petits cours d'eau non pérennes se forment alors en forêt.



## LE CLIMAT

L'analyse climatologique est réalisée à partir des données des stations météorologiques de Trappes et Villacoublay. Un travail complémentaire d'analyse plus fine permet de définir les particularités locales du climat en fonction des caractéristiques géographiques du territoire.

Le climat du Sud-Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Ile-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison de relèvement local de l'altitude, de la topographie mouvementée, de l'alternance des vallées et des buttes qui favorisent les ascendances locales. Les températures sont légèrement inférieures à la moyenne régionale.

Clairefontaine-en-Yvelines se caractérise par un climat océanique à légère tendance continentale. Les précipitations sont régulières suivant les mois de l'année, variant à des moyennes de 45 à 63 mm suivant les mois les plus secs ou les plus arrosés.

Il est important de noter qu'il existe un microclimat forestier qui se caractérise par des températures plus basses et des jours de gelées débutant plus tôt et durant plus longtemps ainsi qu'un nombre de jours de chutes de neige plus important. La forêt coupe le vent ce qui induit une humidité plus importante amplifiée par l'évapotranspiration de la biomasse, les sols imperméables et les nombreux plans d'eau situés autour des zones urbaines. La couverture forestière, la présence des zones humides et la part faible de l'urbanisation de la commune entraînent une plus grande fraîcheur estivale favorable à la qualité de vie. Globalement, les données météorologiques sont stables.



> photo



> photo

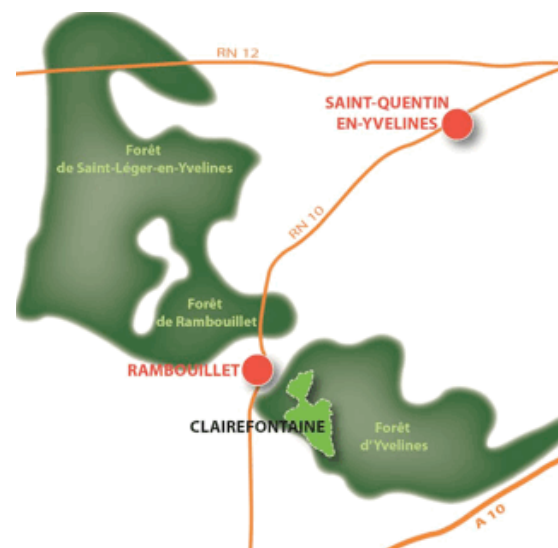
## > LES MILIEUX NATURELS

Clairefontaine profite d'un patrimoine naturel exceptionnel en particulier grâce à son patrimoine forestier. Les clairières autour des étangs et les grands domaines offrent également des espaces ouverts qui jouent un rôle d'espace tampon entre le massif forestier et les zones urbanisées.

La forêt de Rambouillet est la deuxième forêt domaniale d'Île-de-France après celle de Fontainebleau. Elle occupe 22 000 hectares. Le massif se divise en trois forêts : à l'est de la RN 10, la forêt d'Yveline, à l'ouest, la forêt de Rambouillet, qui se prolonge par la forêt de Saint-Léger-en-Yvelines.

La forêt est majoritairement publique (15 000 ha) gérée par l'Office National des Forêts selon un plan de 25 ans renouvelé en 2010. Les missions prioritaires sont l'accueil du public, la production de bois d'œuvre de qualité, la conservation et la protection des espèces et des paysages ainsi que la régulation des populations d'animaux.

Quelques parcelles boisées appartiennent à des propriétaires privés. Ce sont généralement des bois morcelés de superficies inférieures à 25 ha. Les bois d'une superficie supérieure à 25 ha font l'objet d'un plan de gestion qui a pour objectif la production de bois d'œuvre de bonne qualité (chêne) et une amélioration des peuplements orientés vers la futaie ou les taillis sous futaie.



> La forêt domaniale de Rambouillet





### Les habitats naturels

Le massif de Rambouillet est le vestige de l'immense forêt de l'Yveline qui jadis s'étendait sur toute la partie occidentale et méridionale de Lutèce. Il est bordé au nord par la zone urbanisée de l'agglomération urbaine de Saint-Quentin-en-Yvelines et des alentours de Versailles, et au sud par la vaste plaine de la Beauce.

Le massif s'étend sur 22 000 hectares de Gambais au nord-ouest à Rochefort-en-Yvelines au sud-est et de Gazeran à Montfort l'Amaury (35 km de long et 15 km de large). Il est entrecoupé d'espaces agricoles. La partie domaniale couvre 14 552 hectares dont le Domaine présidentiel (600 ha), et le parc animalier dénommé *Espace Rambouillet* (250 ha).

### Sols et peuplements

La forêt domaniale est caractérisée par une mosaïque de sols classés en trois grands types : sols secs sur table (6 500 ha), sols humides sur argile (4 600 ha), sols neutres sur limons (3 400 ha).

La forêt est constituée à 75 % de feuillus (dont 9/10<sup>èmes</sup> de chênes) et à 25 % de résineux (pins sylvestres et pins laricio). Les peuplements actuels de la forêt de Rambouillet sont le résultat d'une gestion passée, plus dirigée vers la chasse que vers la production forestière. La forêt a donc un aspect de taillis sous futaie vieilli, dans lequel les jeunes arbres restent insuffisants en surface couverte, même si d'importants efforts de régénération ont été entrepris.

Il résulte de cette diversité de sols et de peuplements forestiers, avec les variations topographiques et hydrologiques, une importante richesse biologique et une grande qualité paysagère qu'il faut préserver.



### Maintien des paysages et accueil du public

C'est une des missions prioritaires assignées au gestionnaire de la forêt. La diversité des paysages est notamment liée au relief marqué par une succession de plateaux, avec points de vue, de versants, de fonds de vallée et de nombreux étangs. Les peuplements forestiers alternent entre les feuillus et les résineux qui constituent, par bouquets, des éléments remarquables du paysage. Le principal attrait de Rambouillet reste ainsi la variété des sites et des espèces végétales ou animales. Les trouées, couloirs, et des cantons entiers d'arbres abattus lors de la tempête de 1999 ont été progressivement exploités et nettoyés pour laisser place à de vastes étendues et à de larges points de vue.

La fréquentation touristique reste très importante. D'importants réseaux de pistes cyclables (60 km), cavalières, de routes touristiques (50 km) et d'itinéraires de randonnées pédestres (100 km) favorisent l'accueil. Les travaux d'équipement et d'entretien habituels pour l'accueil du public sont financés par le Département des Yvelines, la Région Île-de-France, l'État et l'Office National des Forêts.

### Protection des milieux

La valorisation de la fonction biologique est également un objectif prioritaire. La forêt domaniale est riche en zones humides avec des ressources naturelles animales ou végétales, présentant un intérêt scientifique important. Plusieurs de ces zones sont des sites éligibles dans le cadre du réseau européen *Natura 2000*. La tempête de 1999 a eu un effet bénéfique sur la biodiversité : minéralisation plus rapide de l'humus grâce à la lumière, développement de la végétation herbacée et arbustive, multiplication des insectes, et donc des oiseaux insectivores....Les habitats modifiés entraînent une nouvelle dynamique naturelle.

### Les travaux forestiers

Ils se répartissent entre les interventions spécifiquement sylvicoles et ceux qui concernent l'infrastructure, la maintenance des périmètres ou la défense contre les incendies. Pour ce qui est de la sylviculture, les travaux portent principalement sur le renouvellement de la forêt pour en assurer la pérennité.

### Gestion cynégétique

Rambouillet est le dernier massif forestier domanial des Yvelines où il existe encore une tradition cynégétique vivante. Chasse à courre du cerf, et chasse à tir permettent de réguler une population importante de grands animaux, et d'espèces nuisibles (lapins, renards).





La régulation est une nécessité pour permettre le meilleur équilibre entre la défense des milieux boisés et agricoles, et la tradition cynégétique.

### *Production et gestion forestières*

La production de bois d'œuvre de qualité est tout à fait compatible avec les fonctions récréatives et écologiques de la forêt. En parallèle, un objectif permanent est de diversifier le maintien de la qualité paysagère et du mélange des essences. Chênes, pins sylvestre et pins laricio sont les principales essences mais frênes, bouleaux, châtaigniers, merisiers et alisiers, dont le maintien est favorisé, diversifient la forêt.

### *Les corridors biologiques*

L'urbanisme durable intègre la notion de cycle biologique en permettant aux espèces animales et végétales de le réaliser de façon complète : naissance, croissance, reproduction, dissémination, mort, décomposition. Pour ce faire, l'espace doit être pensé de manière à minimiser les coupures dans les habitats. Une coupure peut se traduire par une route, un bâtiment, une emprise très minéralisée, une taille ou une fauche, un chantier en période de floraison, de fructification ou de reproduction, une pollution chimique, l'assèchement d'une emprise, etc.

À Clairefontaine-en-Yvelines, la forêt est l'habitat ressource, ses caractéristiques se répandent totalement dans les espaces urbanisés du village via les jardins paysagers souvent d'une taille importante. On observe une véritable interpénétration de la forêt dans les espaces urbains. En effet, le parcellaire, souvent de grande taille, est parfois défriché uniquement autour de la construction principale, laissant les limites de propriété boisées, constituant ainsi des continuités biologiques. Les coupures liées à des infrastructures demeurent quasiment inexistantes.

Toutefois, les espaces urbains boisés, les jardins, les routes...constituent de véritables coupures et non des zones de refuges notamment pour la grande faune : grillage et murs infranchissables, sous-bois stériles (tondus)...

### *Les milieux humides*

Les forêts, les clairières, les étangs, les cours d'eau et les milieux humides présents sur le territoire constituent des richesses à plusieurs points de vue. Les milieux humides y jouent un rôle de premier plan, tant pour l'équilibre des milieux naturels que pour celui des milieux urbanisés. Ces filtres naturels rendent ainsi de précieux services à la société. Ils préviennent notamment l'érosion et les inondations et contribuent à épurer les eaux.

La diversité des milieux humides a un rapport direct avec la richesse spécifique ou relative, en espèces ou en habitats. Plus le nombre d'habitats est élevé, plus il y a des niches écologiques et plus le milieu est apte à supporter plusieurs espèces.

### *La trame verte et bleue*

Le Schéma de cohérence écologique (SRCE) identifie des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Île-de-France. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est considéré comme réservoir de biodiversité avec, une caractérisation des milieux humides, concentrations de mares et mouillères.

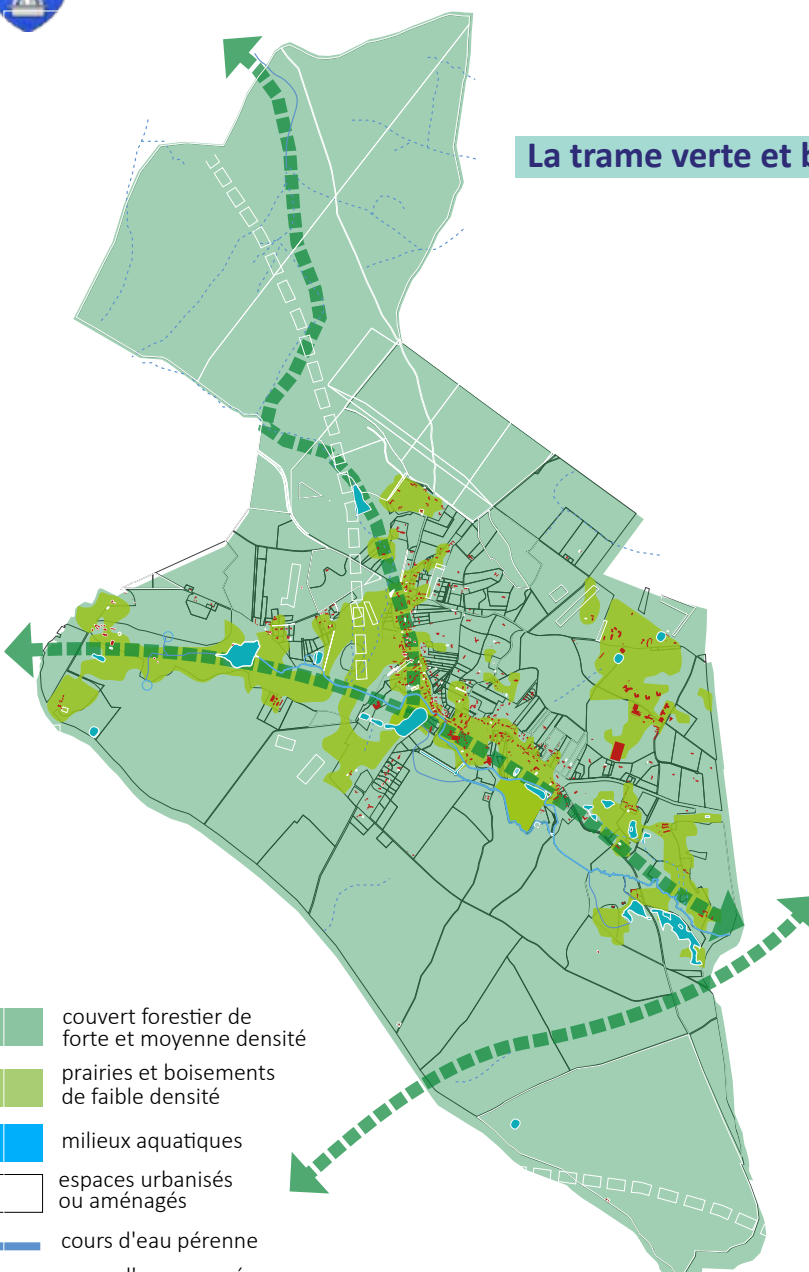
Les milieux non boisés, essentiellement des friches et des jardins, sont situés aux abords de la Rabette et à proximité des habitations. Issus d'une tradition agricole passée, ils sont très fragmentés. Le dernier grand ensemble d'anciennes prairies et de friches est situé entre Saint-Rémy-des-Landes et la Poussarderie. Les vergers, que l'on trouvait autrefois auprès de toutes les habitations bourgeoises, ont quasiment disparu.

La **trame verte** de Clairefontaine a fortement évolué au cours de son histoire. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, les environs du Château des Bruyères, la limite sud-ouest de la commune et surtout l'ensemble du fond de la vallée étaient dévolus à l'agriculture (prairies et champs). La vigne était même cultivée sur les coteaux. (Coteau des Bruyères). Mais les terres étaient peu favorables à la production agricole à haut rendement, trop lourdes sur le plateau, trop sableuses sur les versants, elles ont été abandonnées et ont été boisées au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Les prairies humides du fond de la vallée ont persisté plus longtemps. Entre les deux guerres, elles occupaient encore des espaces importants (La Poussarderie, le Moulin de Vilgris...) La disparition des animaux de trait et les mutations agricoles, peu favorables à l'élevage, ont causé leur quasi-disparition à partir des années 1950. Aujourd'hui, il n'existe plus aucune exploitation agricole sur la commune.

Clairefontaine se différencie de nombreuses communes environnantes par son caractère quasi-uniquement forestier. Aucun espace agricole de grande culture. La trame verte est constituée par la forêt et les espaces de clairières et de fond de vallée, mais également par la présence de grands domaines privés et de jardins paysagers de grande superficie. L'impression urbaine ne se ressent que dans le cœur du village, rue de Rochefort, qui est assez minérale. Les parcelles très végétalisées participent activement à la diversité de la trame verte.



## La trame verte et bleue

- 
- couvert forestier de forte et moyenne densité
  - prairies et boisements de faible densité
  - milieux aquatiques
  - espaces urbanisés ou aménagés
  - cours d'eau pérenne
  - cours d'eau non pérennes
  - sources et fontaines
  - principales continuités écologiques

**La trame bleue**, quant à elle est également très présente, notamment dans la vallée de la Rabette, que ce soit dans le domaine privé, comme dans le domaine public. Les zones humides, les espaces en eaux stagnantes, avec une variété d'expositions, de rives, de profondeurs et de température, ou les cours d'eau en mouvement, font partie de la diversité de la trame bleue. Ce sont autant d'habitats naturels variés qui permettent l'accueil d'une diversité faunistique et floristique.

Des continuités écologiques sont recensées dans la vallée et sur les espaces forestiers.

En partenariat avec le PNR de la Haute vallée de Chevreuse et l'ONF, la commune entend valoriser les espaces de prairies et notamment les espaces ouverts et zones humides à l'ouest du bourg jusqu'aux sources de la Rabette afin de permettre la découverte des milieux.



## PAYSAGES

Le territoire comprend 4 unités paysagères :

### *La forêt d'agrément*

La majeure partie de la commune est occupée par la forêt. Le massif de Rambouillet est une vaste étendue boisée traversée par de nombreuses voies royales rectilignes qui créent de grandes percées visuelles. La perception est essentiellement intérieure : le paysage est fermé, sans repère, sans limite. Les nombreux chemins forestiers en forêt publique confèrent à la forêt une fonction d'agrément (promenade, découverte...).



### *Le village de tradition*

Le village s'étire d'est en ouest, au cœur de la forêt. Les extensions pavillonnaires dispersées se dissimulent dans les boisements et rendent imprécises les limites du village. Elles constituent de petites entités proches du cœur, mais sans lien structurel avec celui-ci. La végétation jardinée des villas, les arbres remarquables des parcs, les essences villageoises (tilleuls, etc.) créent un équilibre entre le minéral et le végétal. Une architecture de villégiature caractérise le village.

### *L'intimité sauvage*

L'importance des milieux humides semi-fermés en amont de Clairefontaine donne à la vallée de la Rabette une image naturelle. Le foisonnement végétal referme plus ou moins le fond de vallée et masque en partie la rivière. Il suggère néanmoins la présence de l'eau.

### *Les coteaux moutonnants*

L'importance des boisements sur toute la commune estompe le relief de la vallée. Les coteaux boisés sont donc perçus de l'intérieur : le paysage est fermé, les vues sont courtes, la pente est ressentie physiquement par le promeneur.



Selon les unités paysagères, plusieurs sensations du territoire sont perceptibles :

### *La vallée large*

L'espace encaissé de la vallée n'est pas perceptible de la route du fait des boisements denses qui gommement la perception visuelle du relief. Celui-ci est néanmoins ressenti par l'automobiliste qui arrive à Clairefontaine depuis la Celle-les-Bordes ou Rambouillet : impression de descendre dans la vallée. Depuis les routes, la rivière n'est pas visible, l'image de vallée n'est pas renforcée.

La vallée est davantage perçue en empruntant les chemins piétonniers qui sillonnent le fond de vallée et les coteaux, et permettent de ressentir physiquement la structure de la vallée : largeur de fond de vallée (environ 1 km), présence de talwegs, pentes de 5 à 10 %. Les chemins font aussi percevoir que l'eau est toujours présente : rivière, fossés drainants, étangs, mares, sources, milieux humides, sont autant de formes qui identifient la vallée de la Rabette.





### *Le plateau*

La commune s'étend au nord sur un vaste plateau forestier. La perception est celle d'un paysage fermé, où les vues sont courtes et orientées uniquement le long des allées forestières. Les éléments de repères sont englobés dans la masse forestière ne se découvrant qu'au détour d'un chemin : croix, carrefour, chêne remarquable. L'occupation forestière referme l'espace et diminue l'impact du faible relief (1 à 2% de pente).



### *La forêt claire*

La forêt claire est perçue, essentiellement dans le bois domanial des Yvelines, comme une forêt aérée et lumineuse. Le sous-bois dégagé induit une certaine transparence. Les coupes rases, vastes ouvertures dans la forêt, créent un effet de surprise : passage brusque d'une lumière tamisée vers une lumière éclatante. La gestion en futaie régulière induit une forêt aérée et homogène du fait des éclaircies successives. Le sous-bois est dégagé, sans strate arbustive.

### *La forêt dense*

La forêt est perçue et vécue de l'intérieur : on la traverse en empruntant les routes et chemins qui convergent vers le village. Elles se découvrent pleinement en parcourant les sentiers. Le paysage est fermé, la lumière tamisée par le couvert végétal, les vues sont courtes, le regard est très vite arrêté par la densité des arbres. Les couleurs de la forêt sont variables : le feuillage crée un camaïeu de verts au printemps et en été, des nuances de bruns en automne. Les quelques pins donnent des touches rougeâtres par leur écorce, vert foncé par leurs aiguilles.

### *La forêt humide*

Spatialement, la forêt humide est linéaire, d'une largeur d'environ 200 m et se localise le long du ruisseau de la Rabette. L'enchevêtrement de branches, la densité végétale et le sol mou et spongieux rendent cette forêt sombre et difficile d'accès. La dynamique forestière est rapide, les aulnes ont une croissance forte dans le milieu humide.

### *Les peupleraies*

Le fond de vallée de la Rabette, en aval du village, est caractérisé par un paysage fermé. Les effets de perspective et de profondeur sont annulés par ces plantations régulières. Elles apportent une diversité de couleurs et de textures au paysage, faisant de la vallée un lieu aux ambiances multiples.

### *L'eau dormante*

L'eau dormante est présente sous plusieurs formes, à la fois élément de prestige et élément sauvage.

Elle est un élément de décor des parcs des grands domaines. Souvent cachés du regard des passants, ces miroirs d'eau contribuent néanmoins à donner l'image de lieux de prestige, où l'espace de nature est devenu un jardin privatisé. Chaque domaine possède un étang d'une surface plus ou moins importante : château de la Voisine, le Mesnil, étang de Saint-Rémy-des-Landes, de la Coudraie, du château de Maubuisson, étang de l'abbaye.

Deux étangs communaux participent également à cette présence très importante de l'eau dormante : l'étang proche du moulin de Vilris, dans un site relativement isolé, offre une image plus sauvage que celui en bordure de la route de Loireux. Les





plantations d'arbres et d'arbustes, les cheminements et la proximité de la maison de retraite et du village en font un lieu plus investi.

Les mares forestières sont perçues comme les éléments sauvages de l'eau dormante.

### **TENDANCES D'EVOLUTION ET ENJEUX**

- Un espace de respiration du territoire et des vues panoramiques saisissantes qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.
- Une attention particulière à avoir sur l'urbanisation et le traitement des franges en rebord de plateau.
- Paysages emblématiques dont le maintien est primordial (patrimoine paysager et vernaculaire).



## **> QUALITÉS ET CONTRAINTES DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Les risques naturels**

#### **LES MOUVEMENTS DE TERRAINS RAPIDES (RISQUE D'EFFONDEMENTS)**

La commune présente une ancienne sablière (Paincourt) mais aucune marnière ou autre cavité souterraine pouvant présenter un risque d'effondrement. La sablière est une zone sensible du point de vue environnemental, classée en ZNIEFF de type 1.

#### **LES MOUVEMENTS DE TERRAIN LENTS (RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES)**

Le sous-sol argileux est enclin au risque de gonflement et retrait des argiles qui peuvent provoquer des dégâts sur les infrastructures et les constructions.

Cependant, ce risque est à modérer à Clairefontaine. Il n'y a pas d'aléa « fort » sur la carte réalisée par le BRGM ; les secteurs d'aléa moyen ne concernent pas les zones urbaines. En effet, le sol est majoritairement sableux ou d'origine alluvionnaire dans la vallée et les coteaux. Le risque lié aux argiles est donc faible pour Clairefontaine.

#### **LE RISQUE D'INONDATION**

Il n'y a pas de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), ni de « carte des plus hautes eaux connues » sur le territoire. Le risque d'inondation reste très localisé lié à des phénomènes exceptionnels. La source de la Rabette étant sur le territoire communal, la taille de son bassin versant est très réduite, n'entraînant pas de risques. De plus, la forme très large de la vallée permet, en cas de débordement, l'inondation des milieux humides environnants. Par ailleurs, les constructions étant légèrement en surplomb du lit mineur de la rivière, le risque d'inondation lié au débordement de la rivière est d'autant improbable. Pourtant, les versants assez pentus et le sol assez léger peuvent entraîner des phénomènes de coulées de boues, comme le prouvent l'arrêté de catastrophe naturelle pris sur la commune en juin 1986.

#### **LES RISQUES INDUSTRIELS**

Il n'existe pas sur la commune d'établissement soumis à autorisation.

Les données concernant les sites de caractère industriel en activité ou non (banque de données nationale BASIAS), identifient deux sites dont les activités sont terminées, ce qui ne présente pas de risque aggravé pour l'environnement mais présage qu'en cas d'aménagement, une étude des sols s'avèrera nécessaire afin de s'assurer



de l'absence de pollution locale. Il s'agit de :

- SHELL (station service) - Café de la Forêt ; commerce de détail et desserte de carburants. Activité close le 15 décembre 1999 ;
- SOC ; dépôt de liquides inflammables. Activité close le 15 décembre 1999.

#### LES RISQUES LIÉS AU TRANSPORT DES MATIÈRES DANGEREUSES

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien la nature des réactions qu'elle est susceptible d'engendrer, peut représenter des risques pour l'homme, les biens et l'environnement.

La commune est peu concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses étant donné qu'aucune canalisation de transport n'est présente sur le territoire, ni aucune voie ferrée. Le seul risque éventuel est très modéré : la RD 27, comme tout axe routier est concernée par le risque de transport de matière dangereuse par le fait que des camions citernes contenant des matières dangereuses (souvent des hydrocarbures) empruntent cette route.

#### L'ASSAINISSEMENT

La majeure partie du village est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les écarts et hameaux sont assainis par un système individuel.

Tout propriétaire en possession d'une installation d'assainissement non collectif a l'obligation d'effectuer un contrôle périodique de l'ouvrage et doit justifier à tout moment de sa conformité auprès du SPANC.

#### LES DÉCHETS

La commune de Clairefontaine fait partie du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Rambouillet (le SICTOM). Ce Syndicat, qui s'est lancé dans la collecte sélective dès 1994, regroupe 42 communes et adhère à un projet plus vaste, le SITREVA, regroupant également le SICTOM d'Au-neau, le SIRMATCOM de Maintenon et le SICTOM du Hurepoix.

La fréquence des collectes varie peu entre les secteurs d'habitat individuel et collectif. Elle se déroule une fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois par quinzaine pour les emballages. La fréquence est toutefois beaucoup plus élevée dans le centre-ville avec un ramassage quasi quotidien des ordures ménagères, une fois

par quinzaine pour les emballages, toutes les six semaines pour le verre.

Chaque ménage (ou copropriété) bénéficie de 3 bacs permettant d'effectuer le tri-sélectif. Le ramassage des ordures ménagères par bacs permet de favoriser le tri sélectif à la source, sans avoir besoin de transporter une partie de ses déchets vers un point d'apport volontaire.

Un composteur par foyer est fourni gratuitement par le SICTOM pour stockage et recyclage des déchets végétaux (tontes de gazon, feuilles, branchages, épluchures). L'accès aux déchetteries est gratuit pour les Clarifontains. Deux déchetteries sont accessibles :

- Saint Arnoult en Yvelines, route d'Ablis (lundi, jeudi, vendredi et samedi et dimanche matin)
- Rambouillet, rue L. Gousson, ouvert tous les jours

La collecte des encombrants est destinée aux personnes à mobilité réduite ou pour des objets volumineux. Les encombrants sont collectés uniquement sur rendez-vous.

#### LA QUALITÉ DE L'AIR

L'État assure avec le concours des collectivités territoriales, la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et l'environnement. En Île-de-France, c'est l'association « AirParif » qui a en charge le suivi de la qualité de l'air.

La qualité de l'air est bonne à Clairefontaine. En 2015, la qualité de l'air n'a jamais dépassé le seuil de médiocrité, ce qui signifie que Clairefontaine est à l'écart des principales concentrations de pollution de la région francilienne. Le rôle d'épurateur que joue la forêt de Rambouillet offre un atout réel qui permet de préserver une qualité de l'air appréciable. La commune est à l'écart des principales sources de pollution, que ce soit les émissions liées au transport, à l'industrie ou à l'agriculture : Clairefontaine ne connaît pas ces problèmes. La contribution des émissions suivant les secteurs d'activités montre la prédominance du tertiaire (système de chauffages des logements, etc.) dans les émissions de gaz à effet de serre.

#### LE BRUIT

L'article 13 de la loi bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures.

Ces principes sont basés sur deux étapes, l'une concernant l'urbanisme et l'autre la construction :



- les infrastructures sont classées en fonction de leur niveau d'émission sonore (classement reporté dans les documents d'urbanisme),
- les nouvelles constructions situées dans les secteurs de nuisance doivent respecter des dispositions techniques de protection contre le bruit. Sont concernés les habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ces dispositions sont à prendre dans un secteur dit « affecté par le bruit », qui correspond à une bande de part et d'autre de la voie, plus ou moins large selon sa catégorie. Précisons que le niveau d'isolation exigé dépend du type d'usage affecté à un de bâtiment.

Seule une infrastructure de transport est affectée par le bruit, il s'agit de la RD 27.

Le classement est en catégorie 3 de la limite de Rambouillet au PR4 + 688 ;

Le classement est en catégorie 4 du PR4 + 688 au PR6+527 (RD29).

Ce classement institue une servitude de protection acoustique respectivement de 100 m et de 30 m de part et d'autre de la voie pour les catégories 3 et 4. Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Mis à part ces infrastructures, il n'y a pas d'autres nuisances sonores terrestres ni aériennes, aucune autre activité bruyante ne crée de nuisance dans la commune.









## 4 QUATRIÈME PARTIE

### BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

#### BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR DIX ANNÉES DE 2013 À 2022

##### Méthodologie

La première question à laquelle a été donnée une réponse méthodologique a été celle de définir précisément quels sont les espaces pris en compte pour analyser la consommation. Ont été retenus :

- Les parcelles situées en zone N du PLU actuel (le PLU ne dispose pas de zone A dite agricole au sens réglementaire) ;
- Les parcelles situées en zones urbaines du PLU présentant des caractéristiques particulières propres à identifier un espace naturel de type milieu boisé, ou en friche, qui peut comporter des bosquets ou autres milieux permettant l'accueil et le développement de la biodiversité ou qui a exigé une demande d'abattage d'arbres. Cela exclut les parcelles support de milieux semi-artificialisés comme les jardins d'accompagnement.

Après avoir précisé quelle est la nature des espaces consommés et par quels usages cette consommation s'est opérée, l'analyse s'est attachée à répondre à une seconde question : comment et sous quelles formes la consommation d'espaces s'est-elle effectuée ?

La méthode a consisté :

- À recenser tous les permis et DP en zone N dans avec évaluation des emprises au sol, et des chemins d'accès.
- À recenser tous les permis et DP en zone urbaine avec évaluation des emprises et du milieu dans lequel les nouvelles constructions et chemins ont été opérés, ainsi que les parcelles en zone urbaine contenant des espaces naturels, avec évaluation des emprises au sol et des chemins d'accès.
- En une analyse cartographique (orthophoto aérienne) localisant l'ensemble des PC et DP analysés.

## Résultats

La synthèse des données PC et DP, sur la période 2013 à 2022, de la zone N ou de la zone urbaine qui ont donné lieu à de la consommation d'espace, confortée par une identification géographique sur le fond ortho photo de l'IGN, est fournie dans le tableau de synthèse ci-après (valeurs en m²) :

	Année	Constructions	Autres+voiries	Total
Projets particuliers	2013	50	0	50
	2014	146	21	167
	2015	0	0	0
	2016	88	1	89
	2017	133	180	313
	2018	0	178	178
	2019	296	172	468
	2020	88	45	133
	2021	1 459	280	1 739
	2022	0	0	0
	<b>Sous-Total</b>	<b>2 260</b>	<b>877</b>	<b>3 137</b>
Projets d'intérêt général	La Voisine			13 800
	Montjoie			5 500
	<b>Sous-Total</b>			<b>19 300</b>
<b>TOTAL</b>				<b>22 437</b>

On observe ainsi que l'essentiel de la consommation d'espace a été localisée au sein des deux domaines de La Voisine et de Montjoie qui, à eux deux, ont totalisé 86 % de la consommation d'espaces entre 2013 et 2022.

## LA RÉCEPTIVITÉ RÉSIDUELLE ET LES GISEMENTS D'ESPACES

Afin de permettre le développement de la commune et la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021, il a été opéré la recherche des espaces densifiables et mutables concernant à la fois des espaces bâtis et non bâtis. Cette analyse a été réalisée sur le fond cartographique ortho photo de l'IGN et confortée par les travaux parallèles menés par la CA de Rambouillet dans le cadre de la révision du PLHi.

On a ainsi recherché et distingué :

- Les dents creuses : terrains non bâtis inclus dans le tissu urbain existant,
- Les espaces interstitiels : sites non bâtis d'usage naturel, agricole ou forestier mais insérés dans le tissu urbain existant,
- Les sites de réhabilitation (habitat dégradé, locaux vacants, etc.),
- Les sites de renouvellement urbain, faisant l'objet d'une restructuration dans le cadre d'un projet urbain,
- Les sites de densification : parcelles bâties sur lesquelles les droits à bâtir ne sont pas épuisés.

L'analyse montre ainsi que les projets de création d'habitat validées au sein du PADD mettent en évidence, une faible prévision de consommation d'espaces naturels limitée à l'OAP de la rue de Rochefort (5 951 m²) et à trois parcelles de 1000 m² rue de la Mare aux loups.

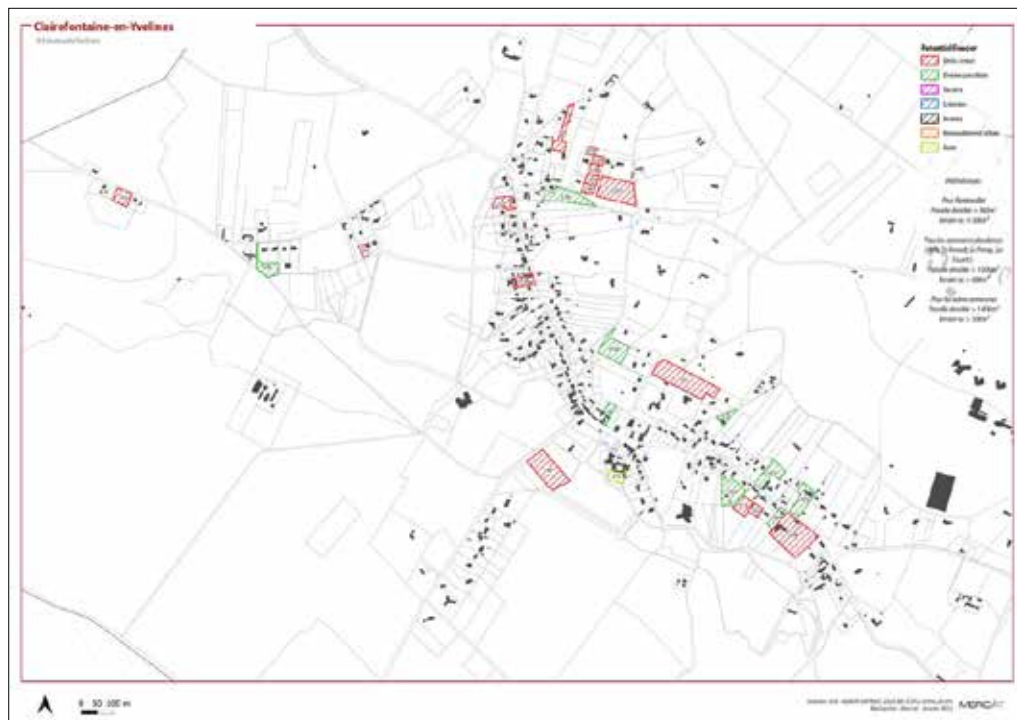
Cette politique répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et notamment l'application de l'article L.151.5 modifié du Code de l'urbanisme. En effet, l'analyse de la réceptivité résiduelle du PLU aboutissant à l'inventaire des parcelles constructibles sous forme de densification en zone urbaine montre que cette densification ne pourra se réaliser qu'au regard d'opportunités privées et que, de fait, les objectifs de création de logements programmés par le PLH ne pourront, à échéance du PLU, se réaliser réellement qu'au travers des opérations d'intérêt général par le biais des deux OAP programmées dont une seule d'entre elle est consommatrice d'espaces naturels à concurrence d'environ 6 000 m².

Il faut également noter que le projet de révision du PLU intègre des modifications de zonage impliquant le retour au statut de zones naturelles de 19 925 m² (secteurs de Paincourt et de la Mare au Loups) ce qui, globalement, aboutit à un solde prévisionnel de consommation d'espaces naturels de 8 926 m² soit environ la moitié des espaces naturels consommés durant la période précédente.



Postes de consommation	Superficie (m2)	Consommation d'espaces naturels (m2)	Observations
OAP rue de Rochefort	-	5 951	Parcelle A580 (en UR1) hors du Plan du PNR
OAP du Monastère	2 147	0	Le bâtiment inclus dans l'OAP est en zone urbaine ainsi que les parkings. La partie naturelle de la parcelle A5427 (509 m2) pourra servir pour le roulement des véhicules et la parcelle A566 (1638 m2) pour le cheminement piétonnier.
Habitat rue de la Mare aux loups	3 000	3 000	E218 - E219 - E220
Zone NE	19 200	19 200	Les estimations sont réalisées sur la base d'un document privé de la FFF.
Extensions modérées en zone N	972	0	Superficies non comptabilisée en consommation d'espace dès lors que leurs emprises sont modérées et à proximité immédiate du bâti principal.
Différents re-zonages (secteurs Paincourt et Mare aux Loups)	-19 225	-19 225	- 7624 m2 (Roselière) A541 - A540 - A539 - 11601 m2 (Paincourt). E200 - E199
		<b>8 926</b>	

Prévisions de consommation des espaces naturels à échéance du PLU (en m<sup>2</sup>)



## BILAN DES CONSOMMATIONS D'ESPACES

Le projet de PLU n'implique que peu de modifications en termes de zonages.

On observe une consommation de 0,89 ha de zones naturelles (soit 0,05 % des zones naturelles de l'ancien PLU).





## Liste récapitulative de l'analyse des PC et DP en zone naturelle de 2013 à 2022

Chaque ligne du tableau précise la consommation d'espace des bâtiments et les emprises au sol des chemins d'accès. On distingue :

- Les permis et des déclarations préalables dont l'objet, par nature, ne conduit pas à de la consommation d'espace.
- Les permis et des déclarations préalables qui ont conduit à une consommation d'espace (soit par le bâti, soit par une artificialisation). Ces items sont surlignés en vert clair, et les consommations y sont précisées.
- Les permis et des déclarations préalables pour les deux sites de Montjoye et de la Voisine. La consommation d'espace y est reportée soit par le symbole "+" soit par le symbole "-".

Pour ces deux sites en effet, un bilan cartographique de la consommation d'espace entre 2013 et 2023 a été établi, permettant d'avoir une agrégation de la consommation d'espace sur la période. Les items correspondants sont surlignés en brun clair.

Table 1: Permis et Déclaration Préalables en zone naturelle de 2013 à 2022

ID	DATE	Adresse	Objet	Zonage	Conso bâtiments	Conso autres
PC7816412E0004M01	24/12/2013	CHEM du Petit Hameau	Démolition et construction piscine couverte	**N	49.86	0
PC7816413E0003	04/10/2013	Domaine de Montjoye - CTNFS	extension du château de Montjoye	**N	+	+
PC7816413E0008	09/12/2013	Domaine de Montjoye	construction de locaux	**N	+	+
PC7816413E0013	18/03/2014	Domaine de Montjoye	construction centre de conférences	**N	+	+
DP7816413E0006	03/05/2013	Château Ricard Domaine de La Voisine	rénovation portail	*N	-	-
DP7816413E0010	09/07/2013	15 RTE de St-Arnoult	clôture et portail	*N	-	-
DP7816413E0014	24/07/2013	8 CHEM des Sables	clôture	*N	-	-
DP7816413E0018	25/11/2013	16 CHEM des Sables	création d'un chassis de toit	* N	-	-
DP7816413E0019	09/02/2014	CHEM du Mesnil	modification de façades et de toiture	*N	0	0
PC7816413E0003M01	22/08/2014	Domaine de Montjoye - CTNFS	Nouvelle construction	**N	+	+
PC7816414E0004	06/11/2014	La Voisine	construction [Annexes : Piscine]	**N	+	+
PC7816414E0008	31/10/2014	CHEM des Bruyères	démolition et reconstruction d'une dépendance agricole	**N	45.6	10.5
PC7816414E0009	17/12/2014	CHEM du Mesnil	Travaux sur construction existante	**N	44	4.4
DP7816414E0004	02/04/2014	7 RTE de Sonchamp	Piscine semi-enterrées	**UR2	56.1	5.61
DP7816414E0006	29/06/2014	Château Ricard Domaine de la Voisine	Construction Charetière		+	0
DP7816414E0010	18/07/2014	Domaine de Montjoye	Extension d'un pavillon	**N	+	+
DP7816414E0013	13/09/2014	Domaine de Montjoye	4 mats d'éclairage	**N	+	+
DP7816414E0018	18/09/2014	12 RTE de la Celle Le Village	remplacement d'un portail	*N	-	-
DP7816414E0019	30/10/2014	3 CHEM des Sables	division	*N	-	-
DP7816414E0022	04/12/2014	DOMAINE DE MONTJOYE	6 fenêtres de toit	*N	-	-
DP7816415C0012	09/10/2015	5003 RTE DE SONCHAMP	Déplacement d'un portail existant	*N	-	-
DP7816416C0003	18/02/2016	MONTJOYE	clôture et portail	*N	-	-
DP7816416C0007	03/05/2016	1 chemin de Montjoye	piliers et portail	*N	-	-
DP7816416C0008	10/06/2016	LE MESNIL	Chgt destination mais pas circulation	*N	0	0
DP7816416C0009	13/05/2016	MONTJOYE	Relai téléphonie	**N	8	-
DP7816416C0018	26/10/2016	CHE DES FREMILLONS	Implantation relais radiotéléphonie sur Château d'eau	*N	-	-

DP7816416C0021	27/01/2017	7 RUE DU MOULIN	Construction abri de jardin	**N	7.72	.08
PC7816416C0001	04/02/2016	1 CHE DE MONTJOYE	Construction maison	*N	-	-
PC7816416C0001M01	02/05/2016	1 CHE DE MONTJOYE	Construction maison	**N	79	0
PC7816416C0007	06/01/2017	7 RUE DU MOULIN	6 velux	*N	-	-
DP7816417C0003	20/03/2017	LE VILLAGE	division	*N/UR2	-	-
DP7816417C0007	19/05/2017	LE VILLAGE	division	*N/UV		
DP7816417C0010	31/07/2017	MAUBUISSON	mise en place piscine coque	**N	16.65	-
DP7816417C0014	31/07/2017	5930 CHE DE MONTJOYE	Clôture	*N	-	-
PC7816414E0004M01	06/06/2017	La Voisine	projet d'Université d'entreprise	**N	+	+
PC7816414E0004M02	02/11/2017	La Voisine	Ouverture dans le mur du jardin du prieuré	*N	-	-
PC7816417C0001	20/04/2017	MONTJOYE	Extension restaurant	**N	+	+
PC7816417C0011	13/03/2018	MONTJOYE	Construction du Quartier Général	FFF@2017	+	+
PC7816417C0013	15/03/2018	CHE DES FREMILLONS	Extension reliant deux maisons	**N	116.6	-
DP7816418C0002	14/03/2018	5162 RTE DE SAINT ARNOULT	division	*N1	-	-
DP7816418C0007	16/07/2018	CHE DES FREMILLONS	Portail	*N	-	-
DP7816418C0010	27/09/2018	LA VOISINE	Elargissement terrasse learning center	**N	+	+
DP7816418C0012	19/10/2018	5004 RTE DE SONCHAMP	Pose d'un brise soleil	*N	-	-
DP7816418C0014	03/12/2018	12 RTE DE LA CELLE	toiture et 4 fenêtres de toit	*N		
DP7816418C0015	28/01/2019	LA VOISINE	Mâts d'éclairage	**N	+	-
PC7816418C0001	15/05/2018	LE MESNIL	Aménagement d'un bâtiment existant	*N	-	-
PC7816418C0006	03/08/2018	chemin des Bruyères	Réhabilitation + terrasse	**N	0	178.04
PC7816418C0009	13/06/2019	LE VILLAGE	Construction d'une Maiso	BARDIN@2018	-/-	encore non réalisé
DP7816419C0001	11/03/2019	LE VILLAGE	Clôture et 2 murs de 3m50	*N/UR2	3.50	-
DP7816419C0006	11/06/2019	LE VILLAGE	Modification mur de façade	*N/UR	-	-
DP7816419C0015	16/01/2020	56 rue de Rochefort	Remplacement de clôture	*N	-	-
DP7816419C0016	09/12/2019	LA VOISINE	Déplacement portail	*N	-	-
PC7816418C0006M01	18/02/2020	chemin des Bruyères	Piscine et Pool house	**N	137.8	14
PC7816419C0004	30/07/2019	8 CHE DES SABLES	Création garage	**N	79.65	0
PC7816419C0005	30/07/2019	LE VILLAGE	Construction maison	**UR2	-	90
PC7816419C0008	13/01/2020	5110 RTE DE SONCHAMP	Extension de la maison	**N	74.88	68
PC7816419C0010	25/03/2020	MONTJOYE	Ascenseur +mezzanine restaurant	*N	-	-
PC7816419C0011	20/03/2020	MONTJOYE	Nouvelle construction	**N	+	+
DP7816420C0009	06/10/2020	La Voisine	Auvent façade principale	**N	+	-
DP7816420C0019	18/02/2021	8 CHE DES SABLES	piscine 10mx4m	**N	40	0
DP7816420C0020	28/01/2021	LES PETITES VENTES	Poste HTA	**N	+	-
PC7816420C0006	08/03/2021	route de Sonchamp	Nouvelle maison	**UR2/N	48	45
DP7816421C0009	01/07/2021	33 Route de Rochefort	Abri de jardin	**N	14	-
DP7816421C0010	01/10/2021	MAUBUISSON	Abri pour animal	**UR2	15	-
DP7816421C0015	17/01/2022	CHE DES FREMILLONS	Modifications d'ouvertures et surélévation	*N	0	0
DP7816421C0018	17/02/2022	SAINT REMY	3 tunnels culture	**N	720	-
PC7816421C0001	06/05/2021	LE VILLAGE	Nouvelle maison	**N	180	280
PC7816421C0002	19/08/2021	36 RUE DE RAMBOUILLET	Nouvelle maison	**N	280	0
PC7816421C0007	24/01/2022	15 CHE DES YVELINES	Surélévation toiture et 4 chassis de toit	*N	-	-
PC7816421C0011	13/05/2022	Domaine de MONTJOYE	3 planchers intérieurs du restaurant Mi-temps	*N	-	-
DP7816422C0012	22/11/2022	LES BRUYERES	6 mâts d'éclairage	**N	+	-





## 5 CINQUIÈME PARTIE

### BILAN DU DIAGNOSTIC - ORIENTATIONS

## 5.1 LES ATOUTS DE LA COMMUNE

### > SITUATION AU SEIN DU TERRITOIRE

Bien que géographiquement contrainte, la commune bénéficie de la proximité de pôles urbains importants en développement : Rambouillet et Saint-Quentin-en-Yvelines qui lui permettent notamment de bénéficier des infrastructures de transports. La commune est intégrée à la communauté d'agglomération *Rambouillet Territoires* qui regroupe 36 communes et 78 000 habitants.

### > UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

La commune est connue et recherchée pour la qualité que révèlent les paysages, les milieux naturels et le caractère calme et intime des milieux urbanisés.

Les paysages sont variés. Ils offrent à la fois de vastes espaces boisés de la forêt de Rambouillet et des espaces plus fermés et plus intimes au sein du bourg, des prairies et coeurs d'îlots verts parcourus par un réseau des sentes et sentiers.

Le territoire accueille également de nombreux espaces remarquables tels le site de l'abbaye, les berges de la Rabette, les zones humides aux abords des sources. Les nombreux jardins privés, majoritairement plantés d'essences de haute tige renforcent le caractère vert de la commune.

Le bourg, vieux village ainsi que les éléments marquant les traces des anciens hameaux possèdent un bâti traditionnel qu'il faudrait préserver et valoriser.

### > DES ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS À LA TAILLE DE LA COMMUNE

La commune possède des équipements tournés vers les services administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs.

### > UNE STRUCTURE COMMERCIALE LÉGÈRE MAIS ADAPTÉE

La proximité de grosses agglomérations voisines et leurs structures commerciales ne permettent pas un développement conséquent des commerces sur la commune. La présence de quelques commerces et activités en centre bourg est suffisante pour réduire la dépendance de la population sédentaire.





## 5.2 LES FAIBLESSES DE LA COMMUNE

### > LE TERRITOIRE EST SENSIBLE À L'URBANISATION

La géographie de la commune, fortement tributaire de la topographie et de son environnement boisé, au sein de la forêt domaniale de Rambouillet rend le territoire particulièrement vulnérable à toute transformation du paysage urbain et naturel. Ainsi toute urbanisation nouvelle se doit d'être attentive à son impact sur le grand paysage. On notera également que cette situation particulière contraint fortement les possibilités d'extensions urbaines en limitant les possibilités d'accueil de populations nouvelles.

### > L'ACTIVITÉ EST MAJORITAIREMENT HORS LA COMMUNE

Le faible taux d'emploi et la part importante d'actifs qui travaillent hors de la commune rend celle-ci essentiellement résidentielle. Les entreprises sont peu nombreuses et la commune dispose de peu de foncier pour dégager un potentiel d'activités.

Il est utile d'envisager, au sein de futures opérations, la création de petites surfaces commerciales et/ou d'activités de proximité.

### > LA POPULATION EST EN PHASE DE VIEILLISSEMENT

La population est assez sédentarisée et par conséquent en phase de vieillissement. Parallèlement, les tranches d'âges actives sont en régression. Il est urgent de proposer aux jeunes et aux jeunes couples une offre de logements adaptés afin de renouveler la population.

### > LE PARC DE LOGEMENTS EST PEU DIVERSIFIÉ

La commune dispose de peu de logements sociaux et encore trop peu de logements locatifs. Les résidences principales sont grandes et en grande partie sous-occupées. Il y a encore trop peu de petits logements permettant de répondre aux évolutions des structures familiales (décohabitation, vieillissement, familles éclatées) et au démarrage d'un parcours résidentiel.



## 5.3 LES ORIENTATIONS POUR LE PADD

Du bilan du diagnostic, il est possible de définir les orientations majeures qui guideront le Projet d'aménagement et de développement durable. Elles sont développées en trois points majeurs et sont guidées par les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie :

### > AMÉNAGER, VALORISER ET PRÉSERVER LE TERRITOIRE

L'avenir et le développement de la commune nécessite de **restructurer** le centre bourg afin d'y accueillir de nouveaux logements dans le respect du patrimoine urbain hérité de son histoire.

Parallèlement, il est important de préserver le caractère paysager de la commune tout en permettant de le valoriser au travers d'opérations rendant certains espaces accessibles (espaces ouverts, prairies). Un véritable potentiel de développement touristique est envisageable sur les thèmes de la nature et de l'activité humaine liée à la forêt et aux zones humides.

### > PROMOUVOIR LES DÉPLACEMENTS DOUX

Le réseau de sentes doit être **réhabilité** et intégré à un programme local de circulations douces.

### > PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET UN HABITAT ADAPTÉ

Pour maintenir la vitalité du territoire, il est indispensable d'offrir aux résidents actuels et futurs, les moyens d'y développer une partie, voire la totalité de leur parcours résidentiel. Pour cela il est nécessaire d'initier une politique de l'habitat et du logement à la hauteur des ambitions de la collectivité.

Cela implique :

- la création de **logements adaptés** pour les jeunes, les jeunes ménages, les personnes seules, les personnes âgées ou dépendantes et les ménages de familles constituées ;
- la création de quelques **logements sociaux** ;
- d'étudier la possibilité de créer du logement locatif dans certains **logements vacants** afin de promouvoir la diversité de l'habitat au sein de la commune ;
- d'adopter une politique de **densification** sur quelques sites majeurs afin d'éviter toute forme d'étalement urbain préjudiciable à l'image de la commune.





## 6 CINQUIÈME PARTIE

### LES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PADD

Le bilan du diagnostic et les orientations majeures qui en découlent permettent de préciser les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durable.

Les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie permettront de décliner les trois grandes orientations déclinées par des actions successives et cohérentes grâce à :

- Une règle d'urbanisme élaborée en cohérence avec le projet ;
- Une politique ciblée et active de la ville ;
- Une contribution des différents acteurs intervenant, en partenariat avec la ville, pour la réalisation des projets de la commune.

### 1. CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE

Le développement de Clairefontaine-en-Yvelines doit se faire avec, pour objectif, de garantir et améliorer le cadre de vie de ses habitants. Cela passe par plusieurs actions fortes.

#### MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE

Clairefontaine-en-Yvelines a su rester un village peu dense. C'est un atout essentiel dans la qualité de vie et propice à une image attractive et de qualité de vie. L'orientation consiste à éviter une densification trop lourde en équilibrant bâti et non bâti par la préservation de densités de bâtis en rapport avec les sites considérés.

Clairefontaine-en-Yvelines a une vocation essentiellement résidentielle, ce qui n'exclut pas de développer une diversité de ses fonctions qui sera favorisée par une recherche de soutien au maintien des activités commerciales en centre bourg.

#### METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE GRANDE QUALITE DANS TOUS LES PROJETS

Le patrimoine et la structure urbaine de Clairefontaine-en-Yvelines sont des atouts indéniables quant à l'attractivité de la commune. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales doit continuer à être préservé et mis en valeur.

Toutefois, il n'est pas question de figer leur évolution, nécessaire compte tenu des nouveaux besoins des habitants, mais de l'encadrer afin de permettre son adaptation, en empêchant les opérations de nature à altérer les spécificités urbaines de ces quartiers.

Ainsi, le PLU doit permettre des évolutions douces, pour agrandir, transformer ou rénover le bâti actuel dans le respect des formes urbaines et de l'architecture d'origine.

Au-delà des éléments du patrimoine ancien existant et des structures paysagères à préserver, il est nécessaire de permettre, dans les nouvelles opérations, la constitution du patrimoine futur par le développement d'un urbanisme et d'une architecture de grande qualité et durable.

#### FACILITER L'ACCESSIBILITE ET LES DÉPLACEMENTS DOUX

Les contraintes liées à la géographie locale ont en partie abouti à l'abandon de certains liens entre les hameaux de la commune.

Le PLU permettra de réhabiliter le réseau de sentes et sentiers afin de permettre la densification du réseau de circulations douces.

Ce réseau de sentes est un patrimoine remarquable de la commune. Il doit être préservé et développé dans le cadre d'un projet de liaisons douces connecté au réseau départemental.

Les axes majeurs seront également étudiés pour, le cas échéant, porter de nouvelles pistes ou bandes cyclables dans un partage responsable de l'espace public entre l'automobile, le vélo et le piéton.





## 2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL

Clairefontaine-en-Yvelines doit poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée pour que l'essor de la commune profite à tous.

### CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS

La vitalité de la ville passe par une mixité générationnelle et sociale ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune. Le PLU permettra donc de prendre en compte la diversité des besoins et apportera des réponses aux attentes spécifiques des jeunes, des personnes seules et des personnes âgées.

L'analyse démographique couplée aux projets de développement de la Commune prévoient, à l'horizon 2030, la construction d'environ **35 à 40 logements** soit un rythme annuel d'environ **5 à 6 logements** dont deux logements pour assurer le maintien du niveau démographique de la commune.

Ces hypothèses permettent d'envisager une augmentation de la population des ménages (population résidant sur la commune) d'environ 150 personnes à l'horizon 2030 soit une population totale d'environ **990 personnes**.

### DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Offrir des logements pour tous, c'est aussi réaliser un parc diversifié en terme de taille de logements. Afin d'éviter la prédominance de grands logements et pour favoriser un parcours résidentiel complet sur la ville, un rééquilibrage sera opéré vers la production de logements pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle. Elle favorisera les pavillons de plein-pied.

### RENOVER LE PARC EXISTANT

En ce qui concerne le parc existant, l'orientation consiste à privilégier une réhabilitation des immeubles situés en centre bourg.

## 3. PERMETTRE A CHACUN DE REALISER SON PARCOURS RESIDENTIEL

Le parcours résidentiel correspond aux besoins en logements des ménages à chaque étape de la vie et quel que soit leur revenu. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Clairefontaine-en-Yvelines selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... La commune doit également prévoir, grâce à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires, de logements aménagés pour les personnes handicapées, l'accueil de personnes pour lesquelles les circonstances de la vie ont engendré des besoins particuliers.

Par ailleurs, afin de garantir l'accueil de toutes les catégories de population, il convient d'intégrer des logements sociaux dans les nouvelles opérations de logement privé.

### RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS POUR TOUS

Clairefontaine-en-Yvelines bénéficie de la présence de nombreux services et équipements culturels, sportifs et associatifs sur son territoire. Si la commune est correctement équipée, des adaptations de son offre devront s'effectuer progressivement notamment pour permettre l'accueil optimal des enfants scolarisés et rendre les équipements existants plus accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

### PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

L'activité commerciale de Clairefontaine-en-Yvelines est en décroissance. Le faible taux d'activité de la commune est fortement corrélé au manque de dynamisme de l'offre. La municipalité entend conforter le rôle d'accueil commercial de proximité du centre bourg.

Parallèlement elle entend favoriser le développement de l'activité touristique en s'appuyant sur les dimensions paysagères, naturelles et touristiques liées au patrimoine forestier et de zones humides.



## 4. S'ENGAGER POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable à Clairefontaine-en-Yvelines doit être un objectif ambitieux porté par le PADD.

### CONFORTER LES ESPACES VERTS PUBLICS, LIEUX DE RESPIRATION DE LA VILLE

Clairefontaine-en-Yvelines a su rester une ville verte. La ville possède des espaces naturels et de loisirs de qualité et de nombreux espaces ouverts disséminés sur tout le territoire.

C'est un atout essentiel dans l'image attractive de la commune.

Le PADD valorisera les espaces verts existants ainsi que les espaces ouverts des bords de la Rabette. Il intégrera des continuités paysagères et écologiques transversales au sein du milieu urbanisé.

### MAITRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DECHETS

La commune est impactée par le risque retrait-gonflement des argiles. Le PLU confortera cette servitude et attirera l'attention des aménageurs pour leur prise en compte. Les zones humides seront garanties contre toute urbanisation future.

Par ailleurs, en matière de gestion des eaux pluviales, la commune prescrira dans son PLU le rejet zéro pour anticiper les risques d'inondation éventuels par ruissellement en obligeant d'intégrer aux opérations les besoins de stockage des eaux pluviales à rejet contrôlé.

Toutes les nouvelles opérations se verront imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La gestion de l'eau sera équilibrée entre les coteaux et la vallée.

