

Révision du Plan Local d'Urbanisme, Clairefontaine-en-Yvelines,  
Bilan de la concertation

## Sommaire

1. Contexte et modalités de concertation	1
I. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	1
II. La concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines	2
III. Les actions menées	3
2. Synthèse des avis et des débats émis tout au long de la concertation	5
I. Accords actés lors des réunions avec l'État de juin et septembre 2022	5
II. Ajustements suite à la réunion des Personnes Publiques associées le 13 décembre 2022	6
III. Derniers éléments d'accord, suite aux réunions avec le PNR le 24 janvier 2023 et avec les services de l'Etat le 5 avril 2023	8
3. Bilan de la concertation	8

## 1. Contexte et modalités de concertation

### I. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

#### L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1<sup>o</sup> L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme; [...] »

#### L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par : 1<sup>o</sup> L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat; 2<sup>o</sup> L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

#### L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

## **L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :**

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Il énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyses au regard du projet global de la commune.

## **II. La concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines**

### **a) Les modalités retenues**

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clairefontaine-en-Yvelines, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 7 Avril 2016 prescrivant la révision :

- Mise à disposition au 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 publiés dans le bulletin municipal (distribué à la population et mis en ligne sur le site internet de la ville),
- Organisation de réunions publiques

### **b) Les modalités mises en œuvre**

La concertation qui s'est déroulée tout au long de l'étude a pris la forme suivante :

- 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 publiés dans le bulletin municipal (distribué à la population et mis en ligne sur le site internet de la ville),
- réunion publique avec la population (16 octobre 2021).

La concertation s'est poursuivie avec les services de l'État et les Personnes publiques associées

- lors de réunions préalables avec les Personnes Publiques Associées les 23 juin 2020 et 13 décembre 2022.
- lors de réunions avec le PNR de la Haute 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 les 2 juin 2022 et 20 octobre 2022.
- lors de réunions avec l'État les 30 mars 2022, 19 septembre 2022 et 5 avril 2023.
- par le retour des 12 avis des Personnes Publiques Associées lors du précédent arrêt de PLU intervenu le 21 octobre 2021.

### III. Les actions menées

#### a) Les articles et encarts dans le Clari-info publiés sur le site web

Des informations régulières ont été transmises au public dans le bulletin municipal Clari-info, concernant différentes étapes de la révision du PLU.

- N° 29 : Printemps 2016 - L'essentiel du conseil municipal du 7 Avril 2016 : Prescription de la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal
- N° 30 : Automne 2016 - L'édito indique le choix du cabinet d'étude pour la révision du PLU  
L'essentiel du conseil municipal du 13 octobre 2016 : choix du cabinet d'étude après l'analyse de l'agence Ingenier'Y
- N° 31 : Hiver 2017 - L'essentiel du conseil municipal du 17 novembre 2016 relate la composition de la commission PLU  
- L'essentiel du conseil municipal du 19 novembre 2017 mentionne le non transfert de la compétence en matière de PLU à la CART
- N° 34 : Printemps 2018 - L'édito annonce que les zones anciennement classées en zones N1, N2 et N3 seront reclassées en zone N  
- L'essentiel du conseil municipal du 18 décembre 2017 : présentation par le BET et débat du PADD
- N° 39 : Été 2020 - Nomination de la commission urbanisme/PLU
- N° 40 : Hiver 2020 - Mention du retard du dossier de la révision du PLU dans les vœux du Maire  
- L'essentiel du conseil municipal du 15 octobre 2020 : renouvellement du non transfert de la compétence en matière de PLU à la CART  
- L'essentiel du conseil municipal du 21 novembre 2020 : avancement des travaux du projet de zonage et du règlement
- N° 42 : Automne 2021 - L'édito annonce l'arrêt du PLU du 21 octobre 2021  
- L'essentiel du conseil municipal du 14 septembre 2021 : Retour sur les deux réunions avec les Personnes publiques associées (le 29 juin 2019) suivi d'une réunion avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (12 juillet 2021)  
- Article sur le nouveau projet de PLU suite à la réunion publique du 16 octobre 2021  
- L'essentiel du conseil municipal du 21 octobre 2021 : premier arrêt du PLU
- N° 43 : Printemps 2022 - Information sur l'arrêt du PLU et la transmission des pièces aux Personnes Publiques Associées
- N° 44 : Été 2022 - L'essentiel du conseil municipal du 17 mai 2022 : Notification de l'avis défavorable du préfet des Yvelines sur le premier arrêt du PLU
- N° 45 : Automne 2022 - L'essentiel du conseil municipal du 20 septembre 2022 : Informations sur les deux réunions avec l'État le 2 juin et le 19 septembre 2022, et sur la date de réunion retenue avec les Personnes publiques associées  
- L'essentiel du conseil municipal du 20 octobre 2022 : Présentation des orientations du PADD retenues le 20 octobre 2022
- N° 46 : Printemps 2023 - L'essentiel du conseil municipal du 21 décembre 2022 : annonçant un retard de trois mois sur le calendrier prévisionnel  
- L'essentiel du conseil municipal du 19 janvier 2023 : résumant les débats du PADD
- N° 47 : Été 2023 - Edito annonçant l'arrêt du projet de PLU

## **b) Les articles dans la presse locale**

Ci-après la référence de l'appel public à la concurrence pour la désignation du bureau d'étude chargé des études de révision du PLU :

06/09/16 : Sourceweb AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE pour le Marché relatif aux études de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines(78)

## **c) Le registre de concertation en mairie et les consultations**

Le registre de concertation a été ouvert en mairie dès le 8 Avril 2016 et aucune observation n'y a été consignée jusqu'au 11 avril 2023.

On doit mentionner par ailleurs la réunion avec le propriétaire du 31 rue de Rochefort, en date du 16 septembre 2021 pour échanger sur les objectifs respectifs de la commune et des Personnes Publiques Associées à la révision du PLU et avec ceux du propriétaire des parcelles concernées pour l'OAP de la rue de Rochefort.

## **d) La réunion publique**

La réunion publique organisée à la salle des fêtes de Clairefontaine-en-Yvelines le 16 octobre 2021 a accueilli environ 55 personnes.

Cette réunion a été introduite par Monsieur le Maire qui a rappelé l'origine de la révision du PLU, nécessaire pour une mise en conformité du PLU actuel avec les lois ALUR et NOTRe et CLIMAT Résilience. La révision proposée est présentée par le BET de l'Agence Terra qui a adapté le PLU actuel à l'exigence réglementaire de densification des zones urbaines et de préservation des zones naturelles. Le BET a présenté les grandes orientations sur le devenir du territoire et leur traduction dans le règlement écrit. Les différentes parties de la présentation ont été :

- Le diagnostic territorial pour connaître l'état actuel du territoire et ses évolutions possibles, un diagnostic très long, qui a permis de prendre une photographie du territoire à un moment donné,
- Les évolutions de la démographie, passées et prévisionnelles dans la commune de Clairefontaine-en-Yvelines
- Le logement existant dans la commune de Clairefontaine-en-Yvelines, et les évolutions quantitatives à l'horizon 2030, ainsi que la réceptivité résiduelle et des gisements d'espaces de la commune de Clairefontaine aboutissant à l'inventaire des parcelles constructibles sous forme de densification en zone urbaine,
- Les orientations du PADD
- Les deux OAP sectorielles
- Les quelques évolutions du zonage réglementaire
- Le règlement écrit

À l'issue de la présentation, le BET et Monsieur le Maire ont répondu à quelques questions du public, concernant la protection du patrimoine bâti, l'évolution de la constructibilité dans le secteur de la mare aux loups, le respect des Znieffs de la commune, et à propos de l'OAP de la rue de Rochefort où il est réaffirmé que l'OAP prévoit un projet architectural qui garantisse la percée visuelle vers la Rabette et sauvegarde la bande d'arbres présente le long de la propriété.

## 2. Synthèse des avis et des débats émis tout au long de la concertation

De nombreux débats ont eu lieu lors des douze réunions avec les services de l'État et les Personnes publiques associées mentionnées ci-dessous. Les personnes publiques dont le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ont souligné à plusieurs reprises que le PLU actuel et le plan de zonage n'était pas en conformité avec la charte du Parc et sa traduction graphique. Par ailleurs, les services de l'État ont formalisé un avis défavorable émis le 10 mai 2022 sur le premier projet de PLU qui avait été arrêté en date du 21 octobre 2021 considéré trop proche du PLU actuel, marquant en particulier des points de désaccord sur le bilan de la consommation d'espace naturel, sur une nécessaire redéfinition de l'OAP de la rue de Rochefort, et sur la représentation de la lisière de la forêt.

Les points d'accord ont alors émergés lors de deux réunions importantes avec les services de l'État, en mairie et en sous-préfecture, les 2 juin 2022 et 19 septembre 2022, lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 13 décembre 2022, puis enfin lors de deux dernières réunion, au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse le 24 janvier 2023 et en sous-préfecture le 5 avril 2023.

### I. Accords actés lors des réunions avec l'État de juin et septembre 2022

- 
- Production de 35 à 40 logements à l'horizon 2030
  - Concernant le zonage des maisons existantes en zone N, revenir à un simple zonage N (et non plus Nh) permettant la création modérée d'extensions et d'annexes. La zone Ne demeure.
  - En zone N pour les maisons d'habitation existantes, possibilité de 30% d'extension de la surface de la maison dans la limite de 60 m<sup>2</sup>, et d'annexe (destination à définir et à moins de 30 m de la maison) dans les limites de 30% de la surface de la maison et de 50 m<sup>2</sup>.
  - Ces droits s'étendent aussi aux quelques maisons en zone N situées sur la Bande des 50m.  
En zone N, seules les maisons situées en EBC devront être détournées sur la carte, la forme du détournement est laissé à l'appréciation de la commune, pourvu que soit précisé dans le règlement que les annexes qui seraient créées seront éloignées de moins de 30 m de la maison.
  - Zone Ouest de Paincourt, la parcelle E200 remise en zone N.
  - Passage de trois parcelles d'une contenance totale de 3.000 m<sup>2</sup> en zone UR rue de la mare aux loups et passage en zone N de 7.624 m<sup>2</sup> actuellement en zone UR
  - Remise du cimetière en zone N
  - Retour du terme « exploitation agricole » dans le règlement de la zone N.
  - Affichage de 3 à 5 logements locatifs sociaux à l'échéance du PLU, soit par le classement des logements communaux, soit par une opportunité de diversification au sein de l'OAP du Monastère, moyennant une augmentation du nombre de logements envisagées.
  - Tracé de la lisière suivant les limites de la forêt de protection. Pas d'opposition de principe de la DDT au tracé tel qu'il avait été proposé dans le précédent projet de PLU.
  - Les parcelles en zone N ayant fait l'objet d'un PC ou d'un CUB, dont les droits à construire ne seraient pas utilisés à la date d'approbation du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines conserveront leurs droits.
- 

Suite à cette réunion, il demeurerait en particulier un point nécessitant des précisions concernant la redéfinition de l'OAP de la rue de Rochefort. Il a été acté lors de cette réunion que la DDT demanderait le concours de l'architecte-urbaniste et du paysagiste conseil de la DDT, pour finaliser cette OAP avec le bureau d'études accompagnant la commune de Clairefontaine-en-Yvelines dans la révision du PLU et de la Chargée de l'Urbanisme au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Une visite sur site s'en est suivie avec la Mairie, les services de la DDT, Monsieur Querelou, paysagiste conseil (PCE 78) un représentant du propriétaire des parcelles concernées, et une note d'enjeux urbains et architecturaux de messieurs QUERELOU et de Monsieur BOUCEHETON, architecte conseil (ACE 78) a été transmise à Monsieur le Maire, le 9 décembre 2022.

## II. Derniers ajustements suite à la réunion des Personnes Publiques associées le 13 décembre 2022

Discussion du PADD	Évolution du règlement	Éléments à discuter
-----------------------	---------------------------	------------------------

Suite à la présentation du nouveau projet de PLU, et à la lumière des avis envoyés par le paysagiste conseil et l'architecte urbaniste conseil de la DDT, la réunion du 13 décembre a permis de conforter la plupart des éléments de cadrage du futur PLU.

Concernant la consommation d'espace naturel, l'État a demandé d'intégrer à la discussion du PADD les trois études prévues par la loi Climat et Résilience permettant d'analyser les objectifs de modération

- l'étude permettant d'établir le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années
- l'étude établissant la consommation projetée sur la durée du plan à venir,
- l'étude de densification préalable à la possibilité de consommation d'espace à retenir.

Ces points ont été intégrés dans la discussion du PADD intervenue le 19 janvier 2023

- 
- Maintenir le caractère paysager, naturel et urbain de la commune
  - Production de 35 à 40 logements à l'horizon 2030 (dont 22 sous opération OAP)
  - Potentiel de constructibilité au sein des Zones Urbaines (PLHi : de 85 000 m<sup>2</sup>, 67 logements)
  - Diagnostic : consommation d'espace naturel de 22 337 m<sup>2</sup> pour le PLU actuel (2013-2023)
  - Bilan de la consommation d'espace naturel du projet de PLU de 8 926 m<sup>2</sup>
    - > La consommation d'espace naturel de la zone NE (19 200 m<sup>2</sup>) est entièrement compensée par les rezonages Paincourt/Mare aux loups (19 225 m<sup>2</sup>)
    - > Passage de 3 parcelles rue mare aux loups de zone N en zone UR (3000 m<sup>2</sup>)
    - > Parcelle du 31 rue de Rochefort, hors du Plan de Parc, restant en UR1 (5 951 m<sup>2</sup>)
  - Affichage de 3 à 5 logements locatifs sociaux à l'échéance du PLU.
- 

La réunion a permis ensuite de retenir les modifications essentielles du règlement écrit suivantes, intervenues depuis le précédent arrêt du PLU, en zone N notamment :

- 
- Concernant le zonage des maisons existantes en zone N, on est revenu à un simple zonage N.
  - La zone Ne demeure, avec une évolution de l'emprise au sol autorisée.
  - En zone N pour les maisons d'habitation existantes, possibilité de 30% d'extension de l'emprise au sol de la maison dans la limite de 60 m<sup>2</sup>, et d'annexe (à moins de 30m de la maison) dans les limites de 30% de l'emprise au sol de la maison et de 50 m<sup>2</sup> maximum.
  - Retour du terme « exploitation agricole » dans le règlement de la zone N.
- 
- Le zonage a peu évolué par rapport au PLU actuel.
  - Le classement EBC recouvre intégralement l'espace couvert par la forêt de protection-boisée, ce qui été acté lors de la réunion du 2 septembre 2022, et qui correspond à la réalité du terrain.
    - > Une étude spécifiques des fonds de propriété a en effet permis de constater une très faible évolution de la limite des lisières du massif boisé de plus de 100 Ha par rapport à la carte de la forêt de protection-boisée.
  - Conformément au décret du 18 novembre 2008, les constructions légalement implantées au sein de la forêt de protection à la date du classement sont détournées par une bande périmétrale de 30 m à partir de la construction, initiale (ainsi que les trois maisons ayant encore un droit à construire à la date du Projet de Plu).
- 

À l'issue de cette réunion, il a été décidé que les OAP sectorielles seraient retravaillées en collaboration avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (réunion du 24 janvier 2023) et il restait un point sur la question de l'emprise au sol pour les constructions *nouvelles* de la zone NE (domaine de la Voisine et de Monjoye).

### III. Derniers éléments d'accord, suite aux réunions avec le PNR le 24 janvier 2023 et avec les services de l'Etat le 5 avril 2023

---

- L'emprise au sol pour les constructions *nouvelles* de la zone NE (FFF et RICARD)
    - > Sur la base d'avant-projets, estimés à ce jour à 12 176 m<sup>2</sup>, pour la FFF, il est apparu qu'une densification de l'ordre de 5% de la zone NE hors emprise des constructions existantes (soit 19 200 m<sup>2</sup>) permettrait d'accueillir les projets de développement futur des sites concernés. Cette hypothèse d'emprise au sol a été discutée avec les Personnes Publiques Associées le 15 décembre pour remédier à l'insuffisance des critères précédemment proposés incluant les constructions existantes (10% jusqu'à 20 Ha, et 4%, au-delà). La DDT a néanmoins souhaité disposer des documents justifiant cette proposition. La FFF n'a pas souhaité à ce stade que ses avant-projets soit divulgués. Le PADD a donc inscrit cette nouvelle disposition et le règlement précise que l'emprise au sol des constructions à venir ne devra pas excéder 5% de la surface de la zone NE pour les constructions nouvelles, les extensions et les annexes.
  - L'OAP sectorielle du monastère
    - > L'OAP a été modifiée à la marge pour la destination des locaux : Dans l'ex enceinte monastique, 1200 m<sup>2</sup> aménageables à destination d'habitat (12 logements dont 3 logements sociaux) et de locaux professionnels dont l'activité est respectueuse du site et de l'environnement (professions libérales ou liées au tourisme et à la culture...).
  - L'OAP du 31 rue de Rochefort a été restructurée, en synthétisant les éléments des rapports du Paysagiste Conseil de la DDT et de l'Architecte Conseil de la DDT et l'étude préalable du PNR, avec une attention particulière au maintien de la coupure urbaine et paysagère : transparence de la rue vers le bas de pente afin de laisser le regard porter vers le sud-est et, aussi, de s'inscrire dans la séquence urbaine auquel le site appartient.
    - > Réaliser un aménagement en continuité du tissu urbain en préservant le caractère linéaire de l'urbanisation d'entrée de bourg ainsi qu'un premier plan paysager.
    - > Organiser l'accès au site par une seule entrée-sortie sur la rue de Rochefort.
    - > Assurer la préservation des milieux naturels et paysagers de fonds de parcelles, le long de la Rabette et des éléments boisés de qualité situés à l'Est de la parcelle 580.
    - > Réaliser une ou des opérations dans la limite de 10 à 12 logements.
    - > Préserver la sécurité pour les entrées et sorties en éloignant le point d'accès de la fourche rue de Rochefort-route de Saint-Arnoult.
    - > Préserver, dans la mesure du possible, le gabarit du bâti existant sur la parcelle 582.
- 

### 3. Bilan de la concertation

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de la révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines, dès avril 2016 jusqu'à la délibération arrêtant le projet de PLU.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers la réunion publique a permis de recueillir avis et remarques. La révision du PLU n'a pas eu pour objectif de bouleverser l'équilibre du PLU de 2013 mais a davantage consisté à affiner le projet communal et sa traduction réglementaire, notamment pour l'adapter aux nouvelles législations.

Les divers échanges qui ont suivi le premier arrêt du PLU ont permis d'améliorer le projet collectif et ont ainsi pu être pris en compte au fur et à mesure des études (voir la synthèse des avis ci-avant). Le conseil municipal a pendant tout ce processus été régulièrement informé de ces différentes négociations. Dans le cadre de cette révision, toutes les décisions à prendre ou à valider ont fait l'objet d'une présentation et d'un accord auprès des membres de la commission PLU.



Les avis exprimés ont mis en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie, d'une volonté de maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de la préservation du patrimoine naturel et culturel remarquable de la commune et permettant la poursuite de la dynamisation de la commune. Beaucoup des remarques ont concerné une évolution du PLU afin d'être plus compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et les orientations du SCoT Sud Yvelines. Plus particulièrement, ont été discutés les deux OAP et le changement de zonage de certaines parcelles rue de la Mare aux loups, certaines, passant de la zone urbaine à la zone N, d'autres de la zone N à la zone urbaine.

Ces remarques ont été examinées tout au long des études et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document.

Ainsi, le projet de PLU a été finalisé en tenant compte des consultations évoquées ci-dessus. Il a alors été convenu d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLU et à la mise à l'enquête publique du document.