

A Chevreuse, le 3 juillet 2023,

Monsieur Jacques TROGER
Maire de Clairefontaine-en-Yvelines
MAIRIE
Place de la Mairie
78120 CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

Objet : Avis du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur le Plan Local d'urbanisme de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines

Dossier suivi par : Emna GENTY, chargée de mission Urbanisme et révision de la Charte, e.genty@parc-naturel-chevreuse.fr

Réf : URB/AC/JM/2023-07 (Plan Local d'Urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines)

Monsieur le Maire, *Gha Tacyus,*

Par courrier reçu le 19 avril 2023, vous nous avez fait parvenir votre nouveau projet de PLU arrêté par délibération le 11 Avril 2023. Je vous prie de bien vouloir trouver l'avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional est classé par décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour un aménagement et un développement durables du territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les 55 communes, les 5 communautés de communes, les 2 communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région Ile-de-France et l'Etat se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Aussi, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte, tant dans son rapport que dans son plan de Parc (article L123-1 du Code de l'Urbanisme et L333-1 du Code de l'Environnement). C'est au regard de la Charte 2011-2026 du Parc que le présent avis est formulé.

Le projet de PLU arrêté exprime des intentions communales en phase avec de nombreux aspects de la Charte du Parc. Il témoigne notamment d'ambitions en termes de protection du cadre de vie, du patrimoine naturel et paysager. Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion souligne l'attention portée à la maîtrise de la qualité des futurs projets d'ensemble en particulier dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Monastère. L'OAP permet d'anticiper un projet particulièrement qualitatif tant en termes patrimonial qu'en termes de mixité fonctionnelle.

Certains éléments du projet de PLU nécessiteraient néanmoins d'être améliorés pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux de la Charte.

Après avis de la commission AUP réunie le 19/06/2023, le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse émet un avis favorable.

Des OAP intéressantes mais avec des éléments à préciser

- *OAP rue de Rochefort*

L'OAP a évolué par rapport au précédent PLU arrêté. En effet, elle permet de protéger et mettre en valeur la coupure urbaine et paysagère existante sur les parcelles A580 et A581, inconstructibles au plan de Parc. Le cône de vue sur la vallée de la Rabette est ainsi préservé. En précisant notamment la forme urbaine du projet, l'OAP a aussi gagnée en précision et en qualité avec l'aménagement d'un espace végétalisé partagé en cœur d'îlot. Toutefois, certains éléments mériteraient encore d'être précisés. Ainsi, plutôt que d'organiser l'accès au site par une seule entrée-sortie, il serait pertinent de préconiser une entrée et une sortie différenciées, reliées par un axe de desserte en sens unique. Il serait pertinent aussi d'ajouter quelques images de références à l'OAP tant pour l'architecture des logements que pour les espaces extérieurs

- *OAP Trame Verte et Bleue*

L'ajout de cette OAP thématique paraît tout à fait pertinent au regard du patrimoine écologique et paysager de la commune et des nouvelles dispositions de la loi « Climat et Résilience ». Toutefois, il conviendrait de s'appuyer notamment sur le diagnostic et les préconisations du Plan Paysage et Biodiversité de la forêt de Rambouillet (en particulier la déclinaison communale sur Clairefontaine et le Plan guide sur la vallée de la Rabette) afin de donner plus de qualité et de précision à l'OAP. Un axe pourrait être ajouté sur la préservation et la valorisation des espaces de franges paysagères entre village et forêt. Des éléments sont manquants sur la carte de synthèse, notamment : sablières (Maincourt et en face du cimetière), arbres remarquables (en particulier les vieux châtaigniers greffés, situés au nord du bourg) et mares (parcelle E58, située au sud de la commune).

Un plan de zonage qui comporte des erreurs et des manquements

La majorité des incohérences, constatées dans le précédent PLU arrêté, avec le plan de Parc ont été rectifiées. Toutefois, le plan de zonage conserve une incompatibilité qu'il conviendra de corriger ou de justifier. Ainsi, au sein de la zone UR2, les parcelles E218, E219 et E220, situées rue de la mare aux loups sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine du Plan de Parc.

En outre, des éléments de protection du patrimoine sont manquants sur le plan de zonage. Il conviendrait d'ajouter les servitudes « monuments historiques » et « site inscrit » ainsi que les éléments de patrimoine à protéger au titre des articles L.151-23 et du L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Un règlement qui pourrait gagner en exigence et en lisibilité

Les dispositions en faveur de la protection du patrimoine bâti et de la qualité urbaine et architecturale mériteraient d'être renforcées. Ainsi, la liste des bâtiments patrimoniaux et des éléments de petit patrimoine (murs) serait à ajouter en annexe du règlement. Des préconisations pourraient être faites en fonction de la typologie des bâtiments (longères, maisons de villégiature, etc.). En termes de qualité architecturale, des précisions pourraient être apportées au règlement.

.../...

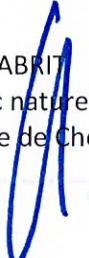


Dans la zone UV, il est important de privilégier des couvertures avec une teinte rouge clair nuancée à brun rouge et d'éviter les tons uniformes et foncés, De même pour le bardage acier en toiture des annexes, il faudrait privilégier les teintes foncées. Concernant les clôtures, il faudrait proscrire le grillage en panneaux de mailles soudées rigides et éviter les portails et portillons en aluminium plein. Les fiches solaires du Parc pourraient être annexées. Le règlement pourrait préciser que les pompes à chaleur doivent être masquées par un coffrage bois.

De plus, le règlement pourrait gagner en lisibilité. En effet, le règlement débute par un rappel des articles du code de l'Urbanisme, ce qui ne semble pas opportun du fait des changements récurrents de la réglementation. Il aurait aussi été intéressant d'avoir davantage de représentations graphiques avec notamment des schémas pour représenter les règles d'implantation des constructions. Les schémas présents sont souvent très techniques et peu adaptés au contexte d'une commune rurale.

Dans l'attente de nos futurs échanges, je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Anne CABRIT *Dia à toi,*
Présidente du Parc naturel régional
de la Haute vallée de Chevreuse



Conseillère régionale d'Ile-de-France

