

Révision du Plan Local d'Urbanisme, Clairefontaine-en-Yvelines,
Mémoire en réponse aux questions soulevées par la MRAE,
(Août 2023)

Le présent document a pour objet de répondre aux observations émises par la MRAE dans son avis du 26 Juillet 2023. Ces éléments seront inclus dans le dossier d'enquête publique.

Les démarches d'évaluation environnementale s'appliquent dans le cadre de l'élaboration de la révision d'un PLU. Conformément aux directives applicables, un avis de l'Autorité Environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

L'avis délibéré de la MRAE sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Clairefontaine-en-Yvelines (78), à l'occasion de sa révision, a été adopté en séance collégiale le 26/07/2023. Cet avis porte à la fois sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme, conformément à la directive 2001/42/CE modifiée.

Cet avis est joint au dossier d'enquête publique. Par ailleurs, la MRAE n'entrant pas dans la catégorie des personnes publiques associées (PPA), l'avis transmis doit être accessible au public de manière distincte des avis rendus par les personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure et il a été décidé de le brocher à part dans les documents consultables en mairie.

Le maître d'ouvrage est invité à répondre à l'avis de la MRAE, et le mémoire en réponse (ce document) est joint au dossier d'enquête publique.

«Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet.» (page 20/23)

L'avis détaillé de la MRAE est structuré suivant un format classique 1. présentation du projet de PLU - 2. L'évaluation environnementale - 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement - 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale. Il est parallèlement émaillé de 12 recommandations, au fil du texte dont une liste synthétique est disponible dans les pages 22 et 23 de l'avis.

Le mémoire en réponse est structuré par ces douze recommandations. Pour chacune d'entre-elles, il reprend :

- l'intitulé de la recommandation ;
- le contenu de la recommandation tel qu'il est développé dans l'avis détaillé (dans les pages 7 à 19)
- la réponse du maître d'ouvrage de la révision du PLU, qui se fonde sur les documents de la révision du PLU joints à l'Enquête publique, les éléments de la concertation et les réserves et recommandations contenus des avis reçus.

(1) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la légende du plan de zonage pour supprimer toute enclave constructible en forêt de protection, sauf à en justifier précisément le besoin et l'absence de solution alternative

La légende du plan de zonage faisant état d'enclaves constructibles en forêt de protection sera corrigée ; il s'agissait d'une erreur, la légende corrigée sera «enclaves construites ou constructibles hors forêt de protection». Les quelques enclaves non construites qui ont été retenues disposent d'un Certificat d'Urbanisme (CUB) valide.

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une présentation plus précise des sites Natura 2000 ; - proposer une analyse plus fine des incidences potentielles du projet de PLU sur ces sites, et définir en conséquence les mesures nécessaires pour les éviter, les réduire voire les compenser

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000. En complément des informations transmises dans l'Evaluation Environnementale (chapitre V) nous précisons :

● **Site Massif de Rambouillet et zones humides proches (FR1112011)**

Il s'agit d'un site de 17 110 ha couvrant 35 communes des Yvelines dont Clairefontaine-en-Yvelines et une commune de l'Essonne (Angervilliers).

Le site accueille une soixantaine d'espèces « oiseaux » visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et dont une quinzaine sont qualifiées de « rares ».

Le site est essentiellement de caractère « forêt caducifoliée »

Le massif forestier de Rambouillet proprement dit s'étend sur 22 000 ha dont 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités.

Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le parc du château de Versailles.

Les zones humides (landes humides, milieux tourbeux) sont très sensibles aux perturbations hydrauliques (drainage par exemple). La gestion forestière mise en œuvre par l'ONF et les collectivités permet de maintenir une diversité de milieux favorable à l'avifaune.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- forestières, dont le Pic mar,
- fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...)
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

La forêt domaniale de Rambouillet est gérée dans le cadre du Programme ONF d'aménagement de la forêt domaniale de Rambouillet 2006 - 2025. L'intérêt ornithologique de cette forêt est connu de longue date. Il a été pris en compte lors de la mise en place par l'ONF des Réserves biologiques domaniales et intégrées. Enfin, un document d'objectifs a été réalisé sur ce site, validé en 2012.

Les principales pressions et activités ayant une incidence notable sur le site sont respectivement :

Incidences d'importance faible :

- L'utilisation de biocides, d'hormones et divers produits chimiques
- L'élimination des sous-bois
- La pollution des eaux de surface
- L'eutrophisation

Incidences d'importance moyenne :

- L'élimination d'arbres morts dépérissant
- Les sports de plein air et les activités de loisirs et récréatives

● **Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline (FR1100803)**

Il s'agit d'un site de 818 ha couvrant 10 communes des Yvelines dont Clairefontaine-en-Yvelines.

Le site accueille une vingtaine d'habitats inscrits aux annexes I et II de la directive 92/43 CEE et abrite une quinzaine d'autres espèces importantes de faune et flore.

Les tourbières et les prairies tourbeuses sont des milieux relictuels fragiles qui subissent encore des perturbations hydrauliques et sont menacées par la concurrence arbustive.

La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'échelle planétaire.

Le site est géré par le PNR de la Haute vallée de Chevreuse qui a mis en œuvre :

- Le Plan de gestion des Réserves Biologiques Domaniales (la Claye, Vaux de Cernay, Bois Boisseau) ;
- La gestion de la prairie tourbeuse de la Gravelle par pâturage.

Les principales pressions et activités ayant une incidence notable sur le site sont respectivement :

Incidences d'importance faible :

- L'assèchement

Incidences d'importance moyenne :

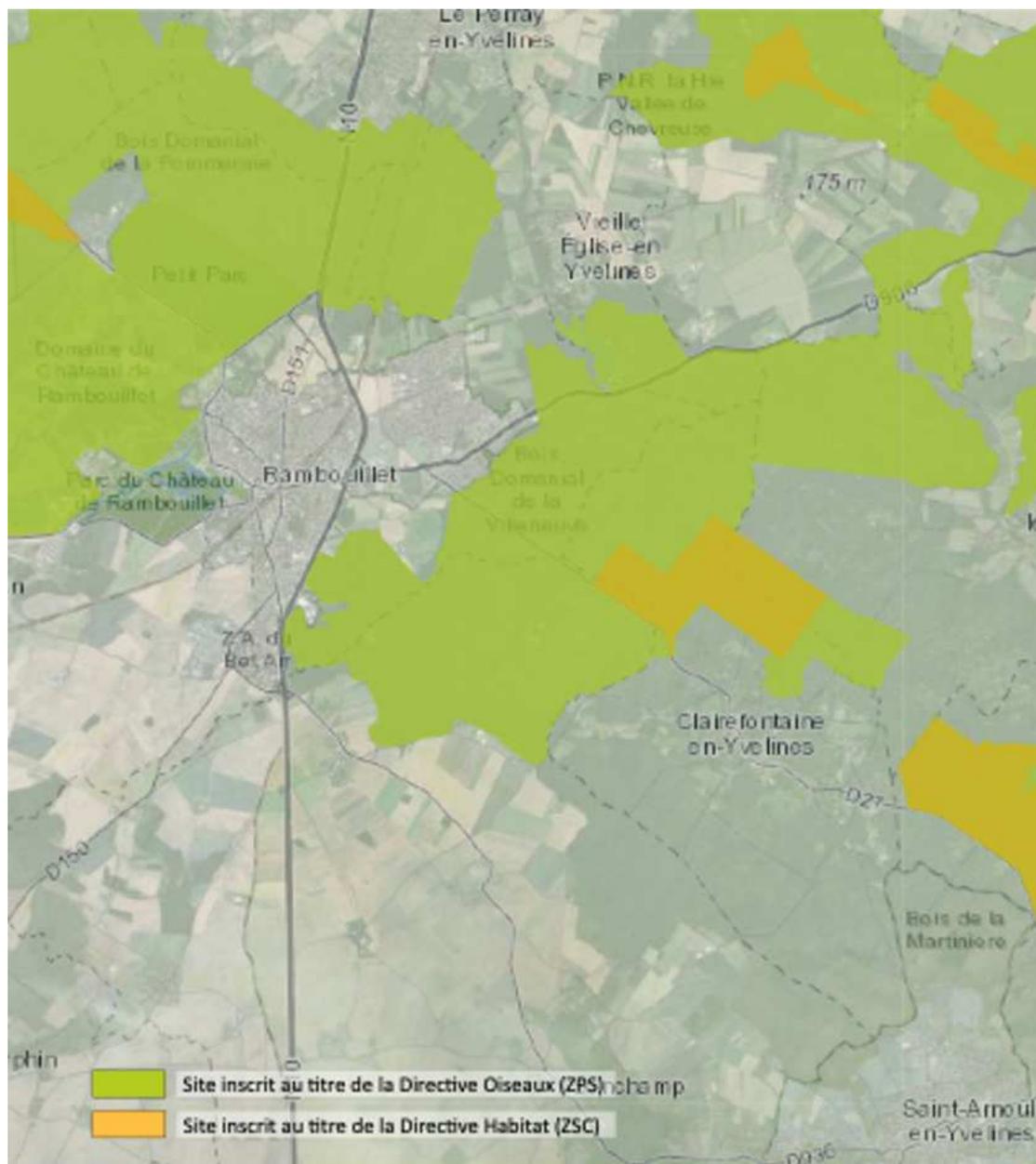
- L'évolution biocénotique, succession végétale

L'impact du PLU sur les Sites Natura 2000

Au regard des différentes incidences listées précédemment il apparaît que les dispositions prévues dans le projet de PLU n'ont aucune incidence sur l'environnement immédiat ou lointain des deux sites Natura 2000 présents dans la commune.

Le PLU a intégré les éléments du DOCOB (DOCument d'OBjectif des sites Natura 2000).

Le PLU s'attache clairement à préserver cette zone écologique par l'absence de projet à proximité directe et par une maîtrise du ruissellement des eaux pluviales qui ne concerne pas les sites Natura 2000 proches.



Cartographie des zones Natura 2000

(3) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale datée le plus récemment possible, d'une valeur cible et d'un calendrier, de manière à apprécier les effets du PLU et de définir les mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de définition et de suivi d'indicateurs. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées. Les objectifs pour la plupart de ces indicateurs sont définis par le PNR, le Département et l'État. La commune rurale de Clairefontaine n'est pas compétente pour définir des objectifs sur certains de ces indicateurs, mais s'engage à en assurer le suivi et à remonter ces informations aux services compétents afin de prendre si nécessaire les mesures correctives adaptées.

Un suivi régulier de la mise en œuvre du PLU sera réalisé.

Le point zéro des différents indicateurs sera défini à l'issue de l'approbation du PLU, point de départ de la mise en place du suivi avec les indicateurs les plus récents et les plus pertinents.

Au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération (approuvant la révision du PLU) une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue environnemental et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Des critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines concernés par les orientations du PADD (démographie, logement, activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement sont ici pris en compte.

Le suivi d'indicateurs ou de prescriptions en matière d'environnement

Ressources écologiques

- Évolution des espèces protégées présentes dans les zones Natura 2000 : suivi des populations des espèces protégées présentes sur le territoire communal.
 - Indicateur : suivi effectué au travers des deux DOCOB des sites Natura 2000 et identifié dans les fiches d'identification éditées par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)
- Évolution de la biodiversité plus ordinaire, mais constitutive de la trame verte
 - Indicateur : surface des espaces verts, (m²)

Le % d'espaces verts étant connu à la date d'approbation du PLU, la méthode consistera à compatibiliser les superficies perdues ou gagnées d'espaces verts lors de chaque attribution de droits à construire. Un bilan global sera fait à l'échéance prochaine du PLU révisé.

Pour rappel : dans les parcelles en zones constructibles, le règlement a imposé des seuils d'espaces de plaines terres.

Économie de l'espace

- Évolution de l'emprise au sol des constructions en zone N : cet indicateur concerne les nouvelles constructions ou projets d'aménagement en zone N à compter de l'approbation du PLU.
 - Indicateur : nombre de m² d'emprise au sol créés. Il sera limité par la limite établie au sein du règlement.
 - Valeur cible : Une limite de 19.000 m² semble nécessaire. Ce chiffre élevé est tiré par les projets du Centre National de Football (qui prévoient plus de 12.000 m² de constructions pour leurs activités) et par les possibilités d'évolution du site Campus Pernod-Ricard.

Pour renseigner cet indicateur, la commune demandera, lors du dépôt d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire, que la surface d'emprise au sol des constructions réalisées et des autres artificialisations prévues (voirie,...) soit précisée.

Eau potable et énergie

- Part des logements ayant recours aux énergies renouvelables (bois énergie, solaire, géothermie, etc.)
 - Indicateur : % de nouveaux logements ou projets d'aménagement ayant recours aux énergies renouvelables, à compter de l'approbation du PLU.
 - Pour les équipements publics, la commune étudiera systématiquement la faisabilité de l'usage d'énergies renouvelables. Aujourd'hui, la commune a mis à l'étude le remplacement de toutes ses chaudières fioul par une pompe à chaleur en géothermie et un programme d'isolation de tous les bâtiments communaux. Concernant les constructions privées, la commune incitera tous les nouveaux projets à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Cet indicateur ne peut être mesuré que pour les constructions nouvelles qui font l'objet d'un permis de construire ou par les données déclaratives du recensement.

On retient la cible de 50% de nouveaux logements ayant recours aux énergies renouvelables, c'est ce qui semble politiquement acceptable.

- Évolution du nombre moyen de m³ d'eau potable distribué par habitant afin d'évaluer les politiques de communication et les techniques de réduction de l'utilisation de l'eau potable mises en place (récupération des eaux pluviales, etc. . .)
 - Indicateur : nombre moyen de m³ d'eau potable distribués par habitant.
 - La commune étudiera l'évolution de la consommation d'eau potable en s'appuyant sur les données et les objectifs du SEASY.
 - Les articles 15 du règlement des zones préconisent les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Si le suivi de l'indicateur ne met pas en évidence une diminution significative de la consommation d'eau potable, la commune pourrait dans son plan d'action imposer l'installation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales pour chaque nouvelle habitation construite.

Transports et déplacement

- Linéaire de bandes ou pistes cyclables, voies vertes et nombre de places de stationnement vélo

Il n'y a pas de nouveau projet de piste cyclables à la date d'arrêt du PLU. En effet, la commission sécurité routière avait envisagé de proposer le marquage au sol de bandes discontinues pour sécuriser le passage des cyclistes sur la RD27, dans la traversée du centre bourg. Selon les services du département, ce ne serait pas compatible avec l'étroitesse de la RD27 au niveau de la commune. La commission a de ce fait renoncé à cette demande. C'est pourquoi l'indicateur de linéaire de «bandes ou pistes cyclables», très approprié pour les communes urbaines est dans notre commune rurale augmenté du linéaire de «voies vertes» nouvelles.

Rappelons que notre commune rurale favorise la circulation des vélos :

- La commune a demandé à intégrer le circuit de la véloscénie, ce qui est maintenant effectif.

Gestion des déchets

- Part de déchets triés et poids des déchets résiduels collectés par habitant.
 - Indicateur : Indices de tris sur la base des données et des objectifs du SICTOM Rambouillet.
 - La commune analysera régulièrement l'évolution de la production de déchets ménagers en s'appuyant sur les données du SICTOM et du SITREVA, afin d'établir une communication appropriée sur les techniques d'amélioration du tri des déchets.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique de données plus précises sur le projet de PLU, notamment cartographiques

Le résumé du PLU qui sera proposé lors de l'Enquête Publique reprend la trame du résumé au début de l'Evaluation Environnementale, avec plus d'illustrations pour inciter le public à aller consulter les différents documents graphiques du projet de PLU.

(5) L'Autorité environnementale recommande de corriger le plan de zonage afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse au regard du classement en zone urbaine de parcelles identifiées en espaces naturels par la charte

La demande de l'Autorité environnementale de corriger le plan de zonage afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse recoupe en partie une réserve :

- des services de l'ETAT, qui demande en particulier le retour en zone N de la parcelle A580
- de la CDPENAF qui demande également de retirer la parcelle cadastrée n°A580 de l'OAP n° 1 (rue de Rochefort) identifiée en tant qu' « espaces naturels préservés et valorisés » et de la classer en zone N puisqu'elle n'est pas cartographiée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine au titre du PNR.

La Commune prendra en compte cette demande afin de répondre à une des réserves émises par les services de l'État.

La demande de l'Autorité environnementale concerne aussi les trois parcelles E218 E219 et E220 rue de la Mare aux loups. Concernant ce dernier point, la commune rappelle que la décision de passer en zone UR2 (et en continuité de la zone UR2 existante) ces trois parcelles d'une contenance totale de 3.000 m², actuellement en dehors du plan de parc, est simultanée au passage en zone naturelle des trois parcelles A541 A540 A539, d'une contenance totale de 7.624 m², et qui sont actuellement dans l'enveloppe urbaine du Parc et en zone UR de la commune. En effet, les trois parcelles A541 A540 A539 présentent un intérêt environnemental particulier et la commune a souhaité en faire l'acquisition afin d'en assurer sa protection de manière pérenne. Après négociation avec le propriétaire privé actuel, la contrepartie de cette acquisition est le passage en zone urbaine des trois parcelles E218 E219 et E220 rue de la Mare aux loups. Il est apparu à la commune que le bilan de cette opération (soit une augmentation nette de 4.624 m² de zone naturelle) était favorable à l'ambition environnementale de la commune.

Enfin, on peut ajouter que les services de l'Etat ont validé le principe de cette opération.

Dans le cadre de la révision de la charte du PNR Vallée de Chevreuse, la commune sollicitera le rajout dans l'enveloppe urbaine du parc des trois parcelles E218, E219 et E220, et la sortie de l'enveloppe urbaine du parc des trois parcelles A541 A540 et A539.

(6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter et approfondir l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT, document intégrateur de différents documents de rang supérieur ; - démontrer en particulier la compatibilité et la contribution du PLU aux orientations du SCoT relatives à la limitation de la consommation d'espace, à la densification des espaces urbanisés et à la protection des espaces naturels et des paysages

La demande de l'Autorité environnementale vise plus particulièrement les explications apportées en terme de consommation d'espace, reprises dans le document «justifications des choix retenus », p. 22-24. Elle considère que la consommation d'espace a été sous-estimée et demande un développement supplémentaire.

Pour rappel, le document «justifications des choix retenus » indique page 24 que :

« Le PLU a accordé une grande attention à la maîtrise de consommation de l'espace. En effet, alors que le SCoT fixe un objectif de maîtrise de consommation de l'espace pour les communes rurales de 44ha, et qu'au prorata du nombre d'habitants, on obtient un objectif de 0,9 ha pour Clairefontaine, la commune présente un solde négatif de consommation d'espace pour les habitations individuelles, qui vient combler un besoin important de consommation d'espace pour les deux sites d'activités de La Voisine et de MontJoye, arrivant à l'objectif de 0,8926 Ha à l'horizon 2030. »

Cette analyse s'appuie sur le bilan de la consommation d'espace qui a été retenu lors du débat en Conseil Municipal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 19 janvier 2023, représenté en page 12 PADD dans le tableau suivant :

Poste de consommation	Superficie (m ²)	Consommation d'espaces naturels (m ²)	Observations
OAP rue de Rochefort	-	5 951	Parcelle A580 (en UR1) hors du Plan de Parc
OAP du monastère	2147	0	Le bâtiment visé par l'OAP est en zone urbaine, ainsi que les parkings, la partie naturelle de la parcelle A5427 (509 m ²) pourra servir pour le roulement des véhicules, et la parcelle A566 (1638 m ²) 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 été faites à partir d'un document privé de la FFF
Extensions et annexes 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 m ² (Roselière) A540 - A539 - 11601 m ² (Paincourt) E200 - E199
		8 926	

Les premiers éléments de consommation de zone naturelle concerne la parcelle A580 de l'OAP de la rue de Rochefort puis, trois parcelles de 1 000 m² chacune de la rue de la Mare aux Loups.

Ensuite, les deux domaines de la Voisine et de Monjoye en zone NE (« Naturel Économique ») ont des besoins de développement importants, et avec l'encouragement du PNR et la recommandation de l'État, la commune a pris en compte une superficie d'artificialisation envisagée de 19 200 m².

En contrepartie, comme le tableau le souligne, et comme cela a été évoqué dans le point (5) de ce mémoire, différentes zones urbaines ont été rendues à la zone Naturelle, 7 624 m² rue de la Mare aux loups, qui étaient dans l'enveloppe urbaine du PNR et 11 601 m² qui étaient hors de l'enveloppe urbaine du PNR.

Dans ce contexte, le bilan de la consommation d'espace naturel suivant a été retenu, après plusieurs allers-retours avec les services de l'État.

Bilan tel qu'il a été établi, en accord avec la DDT

Après plusieurs discussions avec la DDT et les services de la Préfecture, il nous a été demandé de considérer que puisque la parcelle A580 est actuellement en dehors de l'enveloppe urbaine du parc, cette dernière, tant qu'elle reste en zone urbaine engendre une consommation d'espace naturel égal à sa surface, soit 5 951 m². En complément, la possibilité d'extensions et annexes dans la zone N demeurant très modérée, il nous a été suggéré de compter la consommation d'espace à 0 m². Le bilan retenu, lors de la discussion du PADD conduit à un total de

$$5951 + 3000 + 19200 - 19225 = 8\,926\text{m}^2.$$

Afin de répondre à une des réserves des services de l'État, la commune devra procéder au retour en zone N de la parcelle A580 (5 951 m²). Le bilan de la consommation d'espace naturel sera alors de

$$8926 - 5951 = 2\,975\text{m}^2.$$

Cette estimation de la consommation d'espace naturel est en deçà de l'objectif de 0,9 Ha retenu selon le critère du SCoT et très éloignée des deux futurs hectares accordés à la commune dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN

À la lecture de cette analyse, il apparaît que la révision du PLU de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines n'a pas sous-estimé la consommation d'espaces naturels. Celle-ci s'inscrit dans la recherche de la maîtrise de la consommation d'espace naturel tel que demandé par les réglementations supra-communales.

Il est rappelé que ce projet de PLU n'est qu'une révision du PLU actuel qui «n'implique que peu de modifications en termes de zonages». Notons en particulier que 0,89 ha de zones naturelles représentent 0,05 % des zones naturelles de la commune, comme cela avait été souligné en page 69 du rapport de présentation. Après réintégration de la parcelle A580 en zone N la consommation d'espace estimée à 0,29 ha représentera 0,015 % des zones naturelles de la commune

(7) L'Autorité environnementale recommande de comparer le projet de PLU aux solutions de substitution raisonnables envisageables et justifier les choix retenus au regard des enjeux environnementaux

L'Autorité Environnementale demande de comparer le projet de PLU à des solutions de substitution raisonnables du projet de PLU.

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Le PLU de Clairefontaine s'inscrit dans cette optique, intégrant clairement les dimensions sociales et économiques et abordant les dimensions environnementales.

Dans le cadre de cette révision, les évolutions du règlement (écrit et graphique) ont réduit considérablement les possibilités de constructions en zone naturelle. Les droits à construire se limitent aux extensions et aux annexes, dans des proportions modérées. Ces dispositions constituent la solution minimaliste envisageable et contribuent à renforcer la protection des zones naturelles.

De plus, comme cela est développé dans le rapport de présentation, le projet de PLU permet d'interagir sur différents aspects :

— Amélioration de la qualité de l'air

Les principales sources mobilisables à Clairefontaine, pourront être la biomasse, la géothermie et le solaire.

Le projet de PLU encourage le recours aux énergies renouvelables notamment pour les constructions nouvelles (panneaux solaires...). À ce titre, le PNR et l'ABF sont des partenaires privilégiés qui conseillent la collectivité en matière d'orientations et de prescriptions lors de l'instruction des demandes d'autorisations de droit du sol.

Plus généralement, l'omniprésence de la forêt de Rambouillet permet, lors de son entretien, d'offrir un potentiel intéressant d'énergie bois local naturellement renouvelable.

— Préservation de la ressource en eau

La protection affirmée des zones naturelles ainsi que le choix de localisation des futurs sites de projets, permettent de maintenir une grande proportion d'espaces perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces objectifs sont repris dans le règlement écrit du projet de PLU afin de favoriser la gestion écologique des eaux pluviales à la parcelle, en permettant notamment leur infiltration. La préservation de la ressource en eau passe également par la protection des zones humides, classées N.

— Préservation des paysages et de la biodiversité

Une attention particulière est donc portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du projet de PLU sur la forêt en général et les zone Natura 2000 en particulier, ainsi :

- Il n'est pas prévu de nouvel accès à la forêt ni de nouveau parking. En particulier, une signalisation des promenades en forêt est développée en partenariat avec le PNR à partir des parkings situés à différents endroits de la commune (Salle des fêtes, Mare au loups, ...).
- La forêt occupe actuellement plus de 95% de la surface de la commune,
- Les hauteurs sont limitées sur l'ensemble de la commune à une hauteur maximum qui n'aura pas de conséquences perturbantes pour le vol des oiseaux, notamment les migrations.
- Sont interdites les clôtures qui auraient pour effet de bloquer la circulation des animaux.

En règle générale, les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont été pris en compte, et particulièrement afin de ne pas compromettre la protection et le développement de corridors biologiques.

Sauf à envisager de « geler » définitivement le territoire communal, la structure géographique de la Commune, enserrée dans la forêt de protection, ne permet pas d'imaginer de solutions minimalistes différentes en matière d'un développement soucieux de la préservation de l'environnement.

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse détaillée de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, justifier les résultats de cette analyse au regard notamment de la charte du PNR et expliquer la prise en compte de ces espaces dans le projet de développement communal ; - prendre toutes dispositions nécessaires pour renforcer la densité résidentielle à l'intérieur du tissu urbain existant, y compris en mobilisant le potentiel représenté par le parc de logements vacants, afin de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles

L'Autorité Environnementale demande un développement des trois études préalables à la discussion du PADD, études qui ont été mentionnées dans les différents documents de l'arrêt du PLU, et pose pour chacune d'entre elles des questions plus spécifiques

1. Concernant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plu, l'Autorité Environnementale
 - demande de préciser l'origine des chiffres concernant les domaines de Montjoye et de la Voisine
 - et demande plus généralement de préciser le type d'espaces consommés (zone naturelle ou zone urbaine)
2. Concernant l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, l'Autorité Environnementale
 - demande que soient précisée la légende de la carte relative au « potentiel de densification du tissu urbain » (présentée p. 30, 40 et 69 de la partie Diagnostic de l'Evaluation environnementale) et demande que le rapport de présentation présente une analyse détaillée du potentiel ainsi défini
3. Concernant la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables, l'Autorité Environnementale
 - indique que les logements vacants ne sont pas mobilisés dans le cadre du projet de PLU et demande de le justifier

Concernant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années

- Concernant l'analyse de la consommation d'espace naturel pour les deux domaines de Montjoye et de la Voisine, l'origine des chiffres est bien indiquée page 70 du rapport de présentation. Il est en effet mentionné que pour ces deux sites, ayant obtenus de nombreuses autorisation d'urbanisme, «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». Cette analyse cartographique a conduit à reporter page 68 du rapport de présentation le bilan de la consommation d'espace «pour les projets d'intérêt général» suivant :

		constructions (en m ²)	Autres+voirie (en m ²)	Total (en m ²)
Projets	Montjoye	-	-	13 800
d'intérêt	La Voisine	-	-	5 400
général	Sous Total	-	-	19 200

- Concernant l'analyse de la consommation d'espace naturel pour le reste de la commune, elle a été établie par l'analyse de la liste exhaustive des PC et DP obtenus sur des parcelles comprises (totalement ou en partie) en zone naturelle entre 2013 et 2022, et sur les parcelles en zone urbaine comprenant des espaces paysagers protégés. Le tableau récapitulatif (p 70 et 71) du rapport de présentation précise pour chaque ligne la consommation d'espace des nouvelles constructions et les emprises au sol, s'il en est des chemins d'accès. Cette étude a retenu 70 autorisations d'urbanisme et a conduit à distinguer

- les permis et des déclarations préalables dont l'objet, par nature, ne conduit pas à de la consommation d'espace.
- des 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,

ces distinctions étant reprises dans un code couleur spécifique.

Enfin, la cinquième colonne du tableau explicite le zonage de la parcelle concernée, N quand il s'agit de zone naturelle, et UR, quand il s'agit de constructions ou de voirie passant par des Espaces paysagers protégés (7 lignes sur les 70 lignes du tableau).

La totalité des emprises au sol reprises à chaque ligne du tableau ont été additionnées, conduisant au bilan de la consommation d'espace des «projets particuliers» suivant, reporté page 68 du rapport de présentation :

		constructions (en m ²)	Autres+voirie (en m ²)	Total (en m ²)
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	1459	280	1739
	2022	0	0	0
	Sous Total	2260	877	3137

Concernant l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales

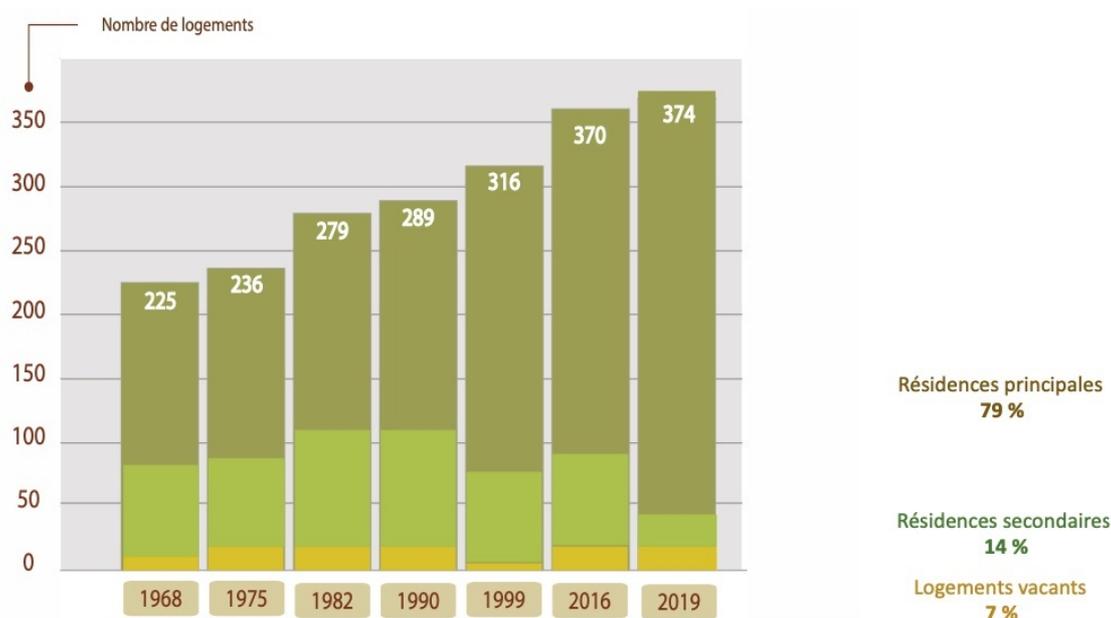
La méthodologie de la réceptivité résiduelle et des gisements d'espaces de la commune de Clairefontaine, et les résultats synthétiques sont présentés en page 68 du rapport de présentation et la carte correspondante en page 69. Cette étude correspond aux travaux menés par la CA de Rambouillet dans le cadre de la révision du PLHi.

L'analyse de la réceptivité résiduelle du PLU aboutissant à l'inventaire des parcelles constructibles sous forme de densification en zone urbaine conduit à envisager un potentiel de 67 logements sur un ensemble de parcelles en zone urbaine d'une contenance de 85418 m². Cet inventaire a été mené dans le respect des règles du projet de PLU exigeant que toute nouvelle construction constitue un projet respectueux des formes urbaines et architecturales parfaitement intégrées dans leur environnement.

Le potentiel ainsi défini conduit à une densité relativement faible des objectifs de création de logements programmés par le PLHi en regard des critères du SCoT, d'autant plus que cette densification ne pourra se réaliser qu'au regard d'opportunités privées. Cette analyse a ainsi incité la commune à prévoir le développement de « deux opérations majeures sous forme de deux OAP (Rue de Rochefort et l'Abbaye) afin de permettre la réalisation d'environ 22 logements. » (document PADD, page 16) pour atteindre les objectifs du SCoT.

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Les prospectives de l'INSEE depuis une cinquantaine d'année montrent que la proportion des logements vacants est relativement stable sur la commune, actuellement autour de 7%, en diminution depuis 2019.



Il est à noter que parallèlement le nombre de résidences principales augmente de façon très significative, s'établissant à 79% dans le recensement 2019. On voit là une tendance relativement marquée. « les résidences secondaires ont fortement diminué au profit des résidences principales, une population nouvelle de cadres et professions libérales, relativement jeunes s'est installée, générant un plus grand nombre d'enfants se répercutant sur les effectifs scolaires » (Document justifications, page 13).

De manière plus précise, « La population active de Clairefontaine génère un « turn over » significatif. Compte tenu de la taille et des prix des logements, ce ne sont pas des jeunes qui s'installent mais plutôt des ménages ayant dépassé la quarantaine pour une deuxième ou une troisième acquisition » (Document justifications, page 13).

L'aménagement du centre bourg constitue une première phase de la dynamisation de la commune qui pourra aboutir à la mise sur le marché des logements vacants. Ces éléments, combinés avec le potentiel observé de demandes de logements produira ses effets dans les années futures.

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - corriger le bilan de la consommation d'espaces ; - reconsidérer les orientations du projet de PLU et la présentation du bilan de la consommation d'espaces naturels pour les rendre cohérentes avec les objectifs du PADD

Dans la suite du point (6), l'Autorité Environnementale précise son approche sur la « consommation négative d'espaces naturels »

« Pour comptabiliser une « consommation négative », la commune doit démontrer que les parcelles reclassées étaient auparavant artificialisées et ont été renaturées. Dans le cas présent, les parcelles n'ont simplement pas fait l'objet d'une urbanisation, leur reclassement n'affecte donc pas le bilan de consommation de la commune. »

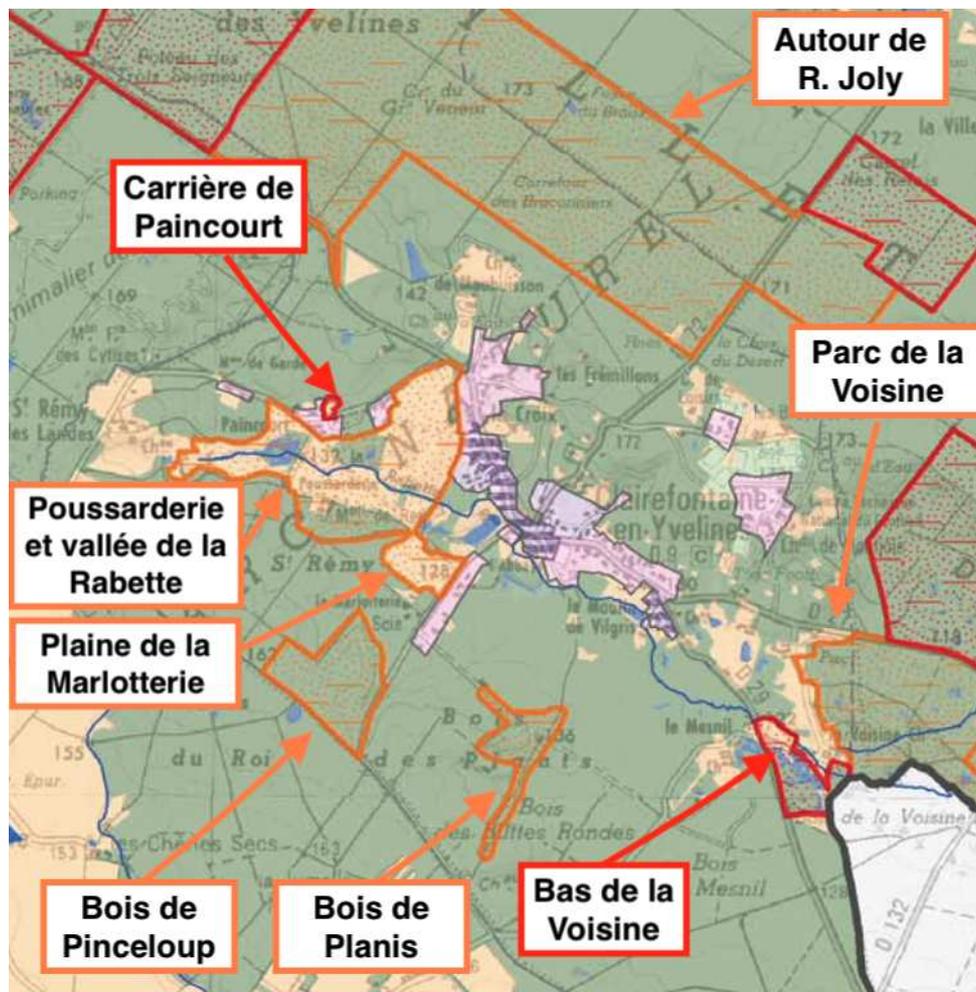
Dans la suite de la réponse au point (6) précédent, le Maître d'Ouvrage de la révision du PLU indique que l'acquisition par la commune et le retour à la zone naturelle de la Roselière, route de la Mare aux Loups évite une urbanisation lourde (ces parcelles constituent une enclave en centre bourg, en zone UR, dans l'enveloppe urbaine du PNR) et permet de préserver de manière pérenne une parcelle à forte valeur environnementale. Il est raisonnable et accepté dans les avis des Personne publiques consultées de le compter en consommation négative. En effet, si la transaction avec le propriétaire actuel de la Roselière ne se faisait pas et en acceptant de se projeter dans un avenir proche d'urbanisation, on aurait des parcelles construites qui ne tomberaient pas sous le principe comptable rappelé par l'Autorité Environnementale.

L'Autorité environnementale demande par ailleurs un récapitulatif de l'ensemble des surfaces affectées en zones urbaines et en zones naturelles. Dans la partie diagnostique du rapport de présentation, il est indiqué page 16 que 92% de la commune sont constitués d'espaces agricoles, naturels et forestiers (pour 1588 Ha), et que 8% sont des espaces artificialisés (pour 139 Ha). Ce bilan est modifié très marginalement par la révision du PLU considérée (et les pourcentages cités demeurent sensiblement les mêmes).

(10) L'Autorité environnementale recommande d'identifier les périmètres naturels et paysagers délimités par le SCoT et la charte du PNR et d'expliquer de manière détaillée leur prise en compte et leur préservation dans le PLU

Dans sa partie concernant la protection du patrimoine naturel et paysager, l'Autorité Environnementale rappelle que selon le SCoT Sud Yvelines en vigueur, le PLU doit repérer les secteurs de biodiversité remarquables et les zones d'intérêt écologique à conforter et doit le traduire dans le règlement écrit et graphique. On trouve représentés dans la carte du PNR deux Sites de biodiversité remarquables ou BDR (cf. infra Extrait du Plan de Parc, en rouge) et six Zones d'intérêt écologique à conforter ou ZIEC (cf. infra Extrait du Plan de Parc, en orange).

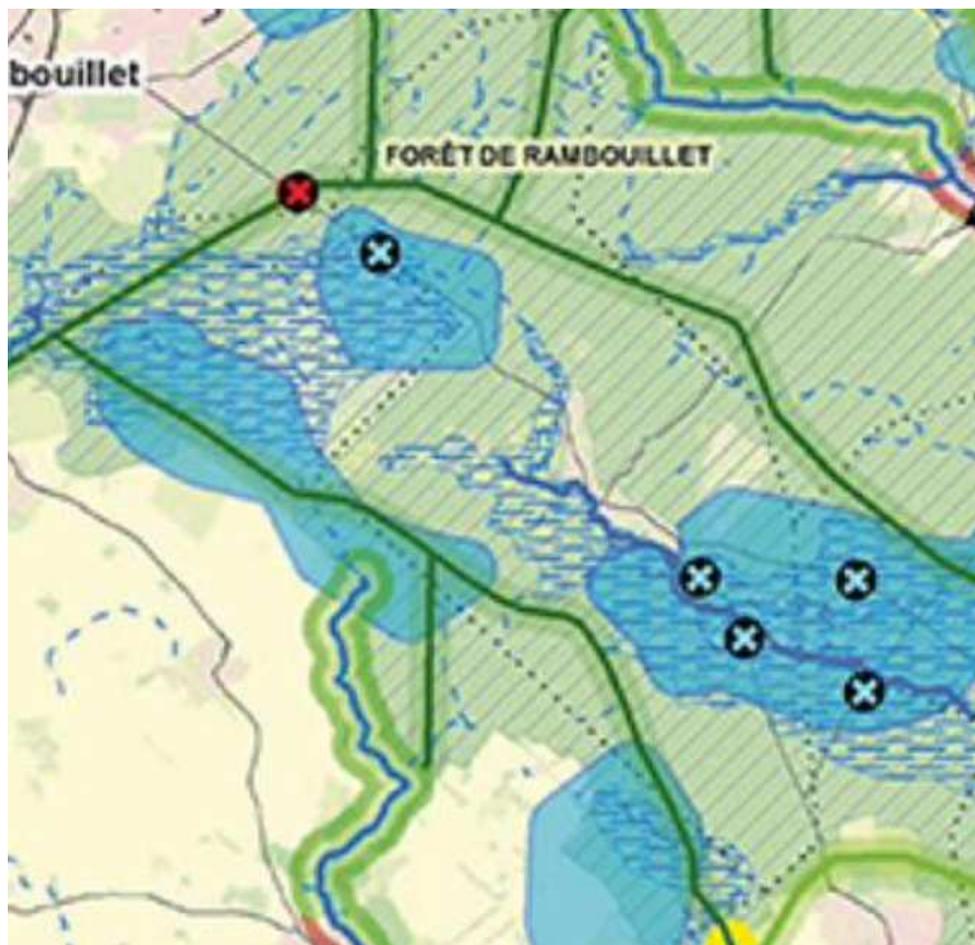
	Dénomination	Représentation dans le plan de zonage
<u>Sites de biodiversité remarquables</u>	bas de La Voisine	en EBC
	La carrière de la route de Paincourt	en EBC
<u>Zones d'intérêt écologique à conforter</u>	Poussarderie et vallée de la Rabette	en EBC
	plaine de la Marlotterie	en EBC
	Bois de Pinceloup (ENS)	en EBC
	Bois de Planis	en EBC
	Parc de la voisine	en EBC
	Autour de la route Robert Joly	en EBC



Dans le Projet de PLU, tous ces sites sont représentés en espaces boisés classés ou EBC dans le règlement graphique, et protégés en tant que tel dans le règlement écrit. Il est à noter qu'ils font partie de la forêt de protection.

On doit par ailleurs remarquer que d'autres espaces d'intérêt hautement écologiques ne sont pas représentés dans le plan de Parc, et en particulier, les zones NATURA 2000 et les ZNIEFs de type 1 et 2. Pareillement, les ENS du département (recoupement partiel avec les bois de Pinceloup et de Planis) ne sont pas représentées dans le Plan de Parc, ni l'ensemble des prairies humides préservées par la commune et le Département.

Enfin, dans la fin du document d'orientation et d'objectifs du SCoT Sud Yvelines, est présenté un «extrait du schéma régional de cohérence écologique du 26 septembre 2013» (voir extrait de cette carte sur la commune de Clairefontaine-en-Yvelines ci-après)



On y voit en particulier des éléments fragmentaires à traiter prioritairement, en particulier des obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue, les croix représentant à l'intérieur de ces zones de concentration de mares et mouillères, des secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport, dans le secteur de Vilgris, du Rosier Clair, du bas de Monjoye et de la Voisine, ainsi que le long de la rue de Rambouillet, en second rang vers l'Ouest.

La question spécifique de la Trame Bleue et des zones humides est reprise dans le point suivant de l'Autorité Environnementale.

Représenter tous ces éléments en surimpression de la carte de zonage rendrait cette dernière peu lisible. Il est d'ailleurs à noter que le Parc avait fait le même choix, puisque la carte contenant les SBR et ZIEC, augmentée des sites NATURA 2000 et des ZNIEFF est proposée dans sa cartographie trame verte et bleue téléchargeable à l'adresse TVB PNR. C'est pourquoi, la réponse à la remarque de l'Autorité Environnementale est que la partie informative des annexes du PLU arrêté sera augmentée d'une carte représentant ces différents éléments d'intérêt écologique.

D'autre part, en complément des espaces naturels protégés listés ci-dessus, les ensembles paysagers exceptionnels sont représentés sur le règlement graphique au travers des cônes de vue, et leur protection est assurée dans le règlement écrit par des dispositions particulières.

(11) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser l'analyse de l'état initial de l'environnement concernant l'inventaire des zones humides avérées ou probables sur le territoire communal ; - de les prendre en compte dans le PLU, notamment dans le règlement écrit et graphique, afin d'en garantir la préservation et d'expliquer cette prise en compte dans le rapport de présentation.

Concernant les zones humides, l'Autorité Environnementale suggère de prendre en compte la dernière versions des « enveloppes d'alerte des zones humides d'Île-de-France » disponible sur le site de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (Drieat) d'Île-de-France et d'y ajouter la carte des zones humides du Sage Orge-Yvette. Il demande par ailleurs de préciser la protection des zones humides dans la révision du PLU.

Cette seconde demande recoupe une demande faite par la Cle du SAGE dans son avis du 5 juin 2023 et une réserve de l'Avis de l'Etat en date du 13 juillet 2023 portant sur « la protection des zones humides avérées et probables, actuellement insuffisante ». Pour y répondre, une trame des zones humides avérées, selon la cartographie récente de la DRIEAT sera rajoutée au règlement graphique, ainsi qu'aux différentes cartographies de la Trame bleue apparaissant dans tous les documents du PLU, et il sera précisé dans le règlement écrit les dispositions de protection de ces zones humides avérées.

Pour rappel : une zone humide est caractérisée par « des terrains, exploitées ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

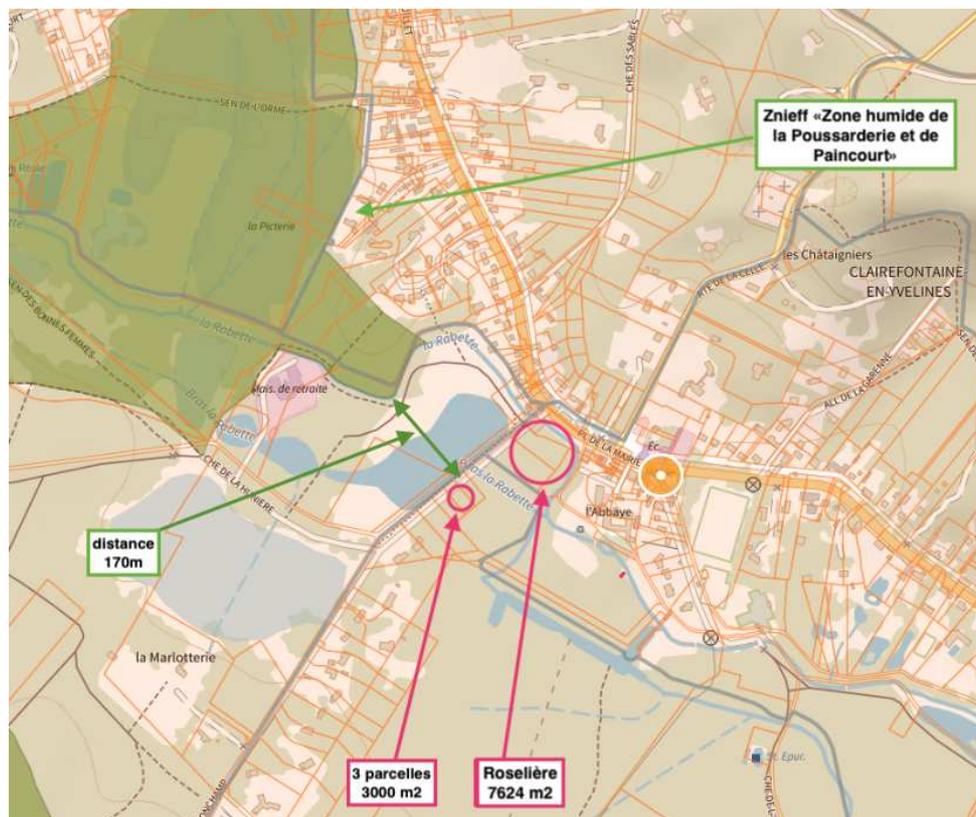
Lors d'un dépôt de demande d'urbanisme, concernant l'une de ces zones humides avérées, il conviendra que le pétitionnaire fournisse lors du dépôt de son dossier du droit du sol une étude d'impact démontrant et fournissant la preuve que son projet ne porte pas d'atteinte irrémédiable ou importante à la zone humide (le pétitionnaire pourra avoir recours à un bureau d'étude pour les projets d'ampleur).

(12) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer plus précisément les enjeux de biodiversité sur les parcelles de la rue de la Mare aux Loups, d'analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet de PLU et de proposer les mesures pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences

L'Autorité Environnementale indique que selon elle « il est probable que des enjeux de biodiversité soient présents sur les trois parcelles (rue de la Mare aux loups) prévues à l'aménagement et que celui-ci ait des incidences sur la zone voisine », et demande de produire une analyse de données concernant ces enjeux, et évaluation de ses incidences potentielles afin de proposer le cas échéant les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les incidences potentielles du PLU sur la biodiversité dans ce secteur.

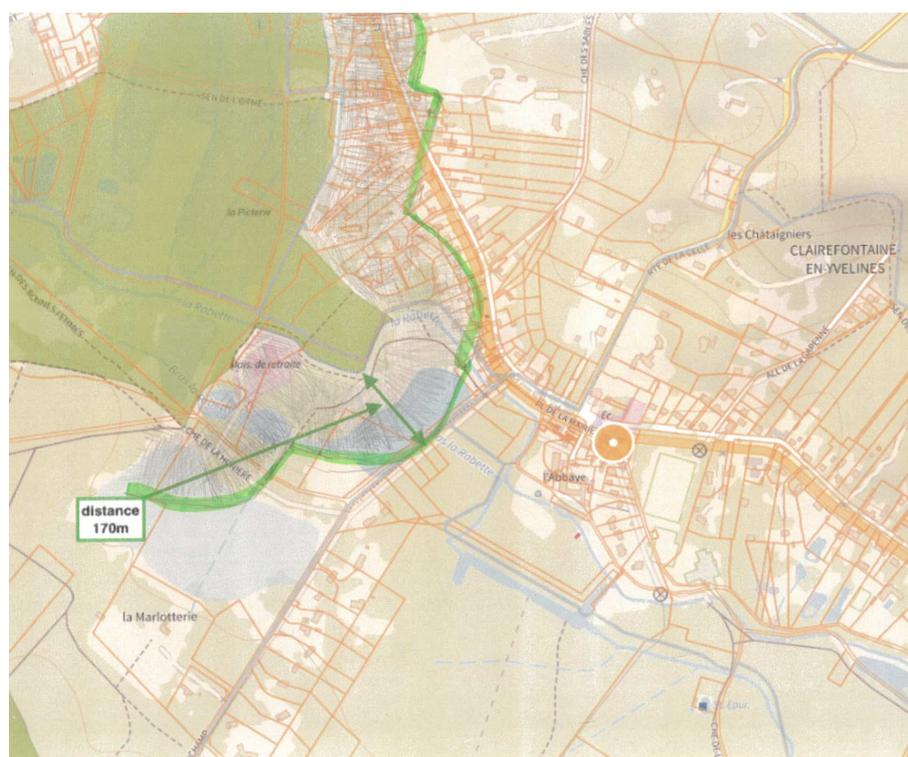
Cette dernière demande de L'Autorité Environnementale recoupe une demande de l'Etat indiquant qu'au titre de l'évaluation environnementale, la commune doit déterminer si des espèces protégées sont présentes sur ou à proximité de l'emprise du PLU (bibliographie et inventaires), et déterminer si son projet portera atteinte à ces espèces protégées (évaluation des impacts). Le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à prévoir.

La carte ci-dessous (source Znieffs-dans-geoportail) représente les trois parcelles concernées rue de la Mare aux loups d'une contenance totale de 3.000 m², en vert la Znieff de type I « Zone humide de la Poussarderie et de Paincourt », Znieff la plus proche des parcelles concernées, et enfin les parcelles de la Roselière d'une contenance totale de 7.624 m².



Il est à noter que l'urbanisation de ces trois parcelles d'une contenance totale de 3000 m² n'aura pas plus d'impact sur la Znieff que l'ensemble des parcelles construites ou à construire le long (et de part et d'autre) de la rue de RAMBOUILLET, en zone urbaine, et dont la distance par rapport à la Znieff est souvent inférieure à la distance (170 m) qui sépare la Znieff des parcelles de la rue de la Mare aux Loups (cf. carte dans la note de bas de page ci-après)¹.

1. En illustration, la carte suivante présente en addition de la la Znieff de type-1 «Zone humide de la Poussarderie et de Paincourt» une bande de 170 m d'épaisseur, traversant des habitations de part et d'autre de la rue de Rambouillet



Les enjeux de biodiversité sont réels et présents et si l'étude d'impact sur ces parcelles n'a pas été réalisée, il est à noter que :

- le retour en zone naturelle des parcelles de la Roselière, route de la Mare aux Loups, à proximité des trois parcelles concernées, évite une urbanisation lourde de 7 624 m² et permet de préserver de manière pérenne une parcelle à forte valeur environnementale
- il est raisonnable de considérer que l'acquisition par la commune, le retour en zone naturelle et la protection qui en découlera des trois parcelles de la Roselière, d'une surface de 7 624 m constitue une compensation au passage en zone urbaine de trois parcelles d'une contenance de 3 000 m². (cf. distance reportée sur la dernière carte infra)

Ce dernier point vient conforter le choix qui a été fait par le Maître d'Ouvrage de la révision du PLU, choix validé par les services de l'État et par la CDPENAF.

* *

*

Ce mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été transmis à la MRAE à l'adresse :

mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr