



COMMUNE
DE
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

LES OAP DANS LE PLU 5

LES OAP AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE 5

DEUX OAP SECTORIELLES

OAP n° 1 : 31 rue de Rochefort 8

OAP n° 2 : L'Abbaye 10

OAP ENVIRONNEMENTALE

OAP Trame Verte et Bleue 13

LES OAP DANS LE PLU

Conformément aux articles L.123-1 et L.123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. » « Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

Le PLU de Clairefontaine-en-Yvelines intègre deux OAP spatialisées en vue de la réalisation d'opérations à vocation de logements et d'activités.

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

LES OAP AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

Les OAP répondent au projet de PADD qui vise à concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et le développement urbain dans le cadre d'une gestion maîtrisée du foncier d'autre part. Il demande également à favoriser un essor de la commune qui profite à l'ensemble des habitants grâce à un développement solidaire et intergénérationnel.

> DEUX OAP SECTORIELLES

Outre la capacité résiduelle du territoire qui identifie un potentiel foncier (sous réserve de regroupements adéquats) permettant à terme la construction d'environ 20 à 30 logements, la politique de la commune en matière de création d'habitat nécessite, de par l'importance des territoires sous servitude, de libérer des espaces nouveaux pour accueillir les opérations futures.

Le PLU définit 2 OAP sectorielles dont l'objectif est :

- la création de logements et d'activités sous forme d'opérations globales,
- la préservation et la valorisation, au sein de chacune des opérations, d'entités architecturales, paysagères et naturelles remarquables afin d'assurer le maillage et les continuités paysagères et écologiques au sein du territoire communal.

Les OAP sectorielles sont situées au sein même du bourg. Elles concernent des ensembles parcellaires de 16 400 et 2 500 m².

Plus précisément, il s'agit de deux sites :

1. Le site du 31 rue de Rochefort, à l'entrée Est de la commune : 16 400 m² bruts dont 5 570 m² en milieu naturel (vallée de la Rabette), à l'angle de la rue de Rochefort et de la route de Saint-Arnoult;
2. Le site de L'Abbaye, au Sud de la Place de la Mairie : 2 500 m² dont 1 325 m² bâtis (ancienne abbaye).

C'est au total, un potentiel foncier de 10 800 m² disponibles qu'il est possible de dégager pour réaliser des opérations de densification urbaine, au cœur de l'agglomération. Ce potentiel foncier et les caractéristiques physiques locales permettent d'envisager la réalisation d'une quinzaine de logements et la réservation de superficies à destination d'activités libérales.

> L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises.

Selon les termes de l'article 1er, l'État s'engage à respecter l'objectif fixé en avril 2021 par l'Union européenne : baisser d'au moins 55% les émissions des GES d'ici 2030. La loi prévoit notamment en matière de logement et d'artificialisation des sols la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030 et renforce la politique de préservation des milieux naturels, agricoles et des paysages.

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. Le SCoT de Rambouillet Territoire conforte ces orientations. 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.

LES OAP SECTORIELLES

OAP n° 1 : 31 rue de Rochefort	8
OAP n° 2 : L'Abbaye	10

L'OAP n°1 du 31 rue de Rochefort

DESCRIPTION DU SITE

Unité foncière 4 parcelles de 16 400 m² au total, à l'entrée Est du bourg et à proximité immédiate de la fourche rue de Rochefort-route de Saint-Arnoult. Il s'agit d'un site très sensible d'un point de vue paysager, ouvert sur les lointains, dont une partie est située en dehors des enveloppes urbaines du Plan de Parc.

Le site est limité au Nord par la rue de Rochefort et au Sud par la rivière La Rabette. Il présente une déclivité de 4 m avec une pente moyenne de 2 % dans le sens Nord-Sud.

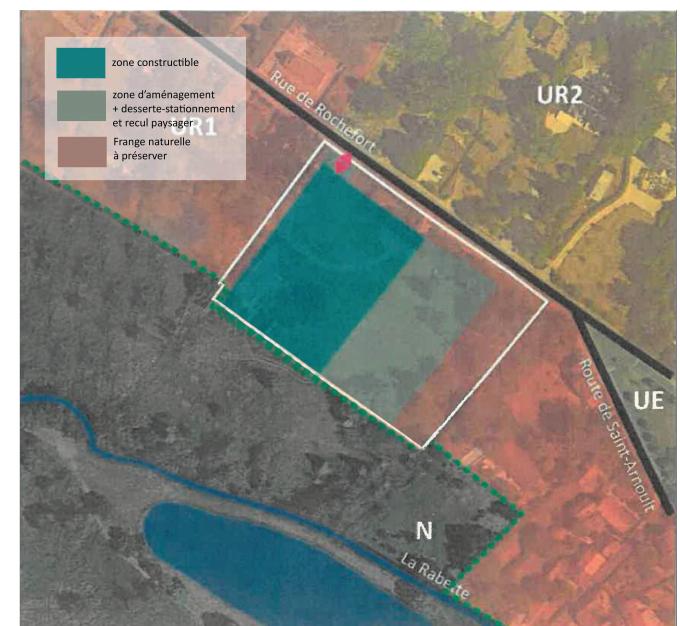
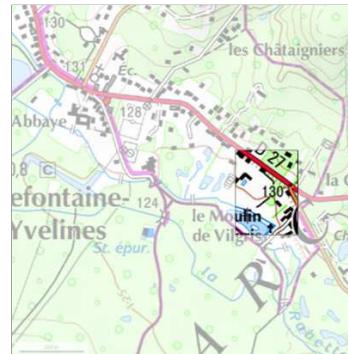
La partie Est du site (A579, A580 et A581) est constituée d'un ensemble de prairie et boisements. La partie Ouest (A582) accueille un ensemble bâti en forme de «L» + piscine, ainsi qu'une maison de gardien en bordure de la rue de Rochefort. L'ensemble est de bonne facture et peut faire l'objet d'une réhabilitation à XX

L'OAP concerne la partie actuellement en zone urbaine du site.

OBJECTIFS

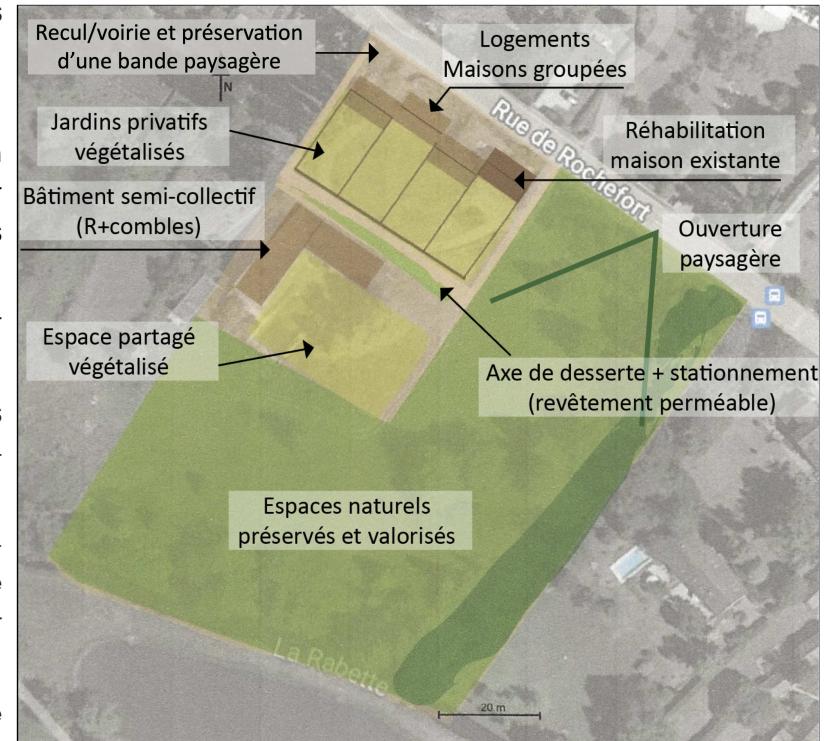
L'OAP portera une attention particulière au maintien de la coupure urbaine et paysagère : transparence de la rue vers le bas de pente afin de laisser le regard porter vers le sud-est et, aussi, de s'inscrire dans la séquence urbaine auquel le site appartient :

- > 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 afin d'assurer la meilleure sécurité pour les entrée-sortie
- > Assurer la préservation des milieux naturel et paysager 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 le gabarit du bâti existant sur la parcelle 582.



NATURE DE LA PRESCRIPTION

- > Prévoir environ 10 à 12 logements localisés dans l'enveloppe urbaine du PNR, c'est-à-dire dans les parcelles A582 et A579, les logements actuels étant compris, éventuellement repris
- > Conservation et réhabilitation de la maison du gardien existante
- > Création de logements sous forme de maisons d'habitations groupées en continuité de la maison de gardien, et en recul par rapport à la voirie pour préserver un premier plan paysager, avec un traitement différencié des hauteurs.
- > Réhabilitation ou construction d'un bâtiment semi collectif (T1 et/ou T2) sur l'emprise de la construction existante en forme de L, en R+1
- > Rechercher une qualité architecturale des constructions (sobriété des formes, des couleurs et des matériaux, éco construction, qualité énergétique, etc.).
- > Prévoir un accès véhicule sécurisé, permettant de desservir la zone de stationnement telle que définie sur le plan, avec éventuellement une zone de stationnement à l'est du bâtiment collectif; aménagement perméable et végétalisé, ponctué d'espaces végétalisés
- > Espaces végétalisés (jardins privatisés au nord et espace partagé aménagé au cœur de l'opération) favorisant la biodiversité (clôtures légères, essences locales) et la gestion alternative des eaux pluviales
- > Espaces naturels préservés et valorisés (préservation de la fenêtre paysagère sur la Rabette et de l'alignement d'arbres existant)
- > Privilégier le recueillement des eaux pluviales à la parcelle et prendre en compte la servitude canalisation eau pluviale.
- > Concevoir un projet architectural et urbain qui garantisse la percée visuelle vers la Rabette
- > Penser une vraie intégration paysagère du bâti, des clôtures naturelles, et des limites parcellaires avec des essences de haies conformes aux recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse .
- > Avant tout aménagement, le terrain devra faire l'objet d'une étude spécifique de caractérisation de la zone humide. Le cas échéant, il sera nécessaire d'y appliquer des mesures de type ERC (Éviter, Réduire, Compenser)



L'OAP n°2 de l'Abbaye

DESCRIPTION DU SITE

Unité foncière de 2 parcelles de 2500 m² au total, en cœur de bourg, entre la place de la Mairie et La Rabette.

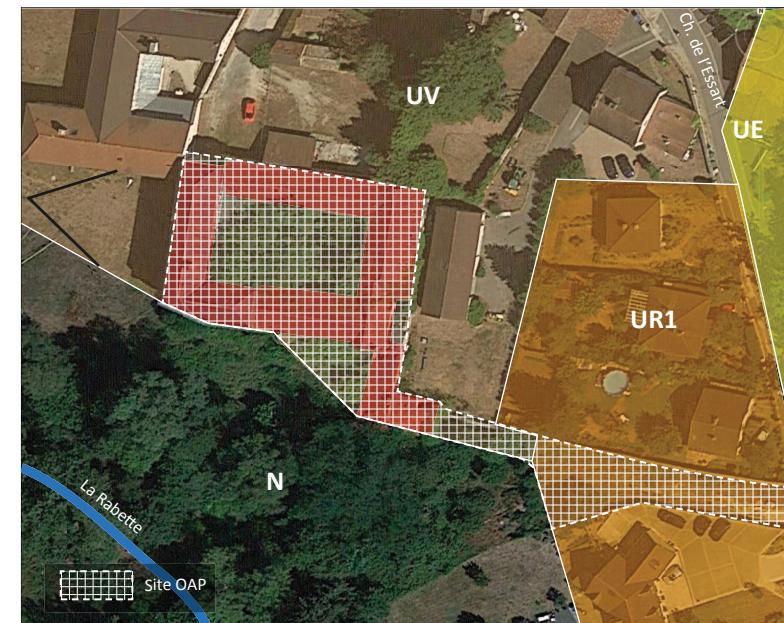
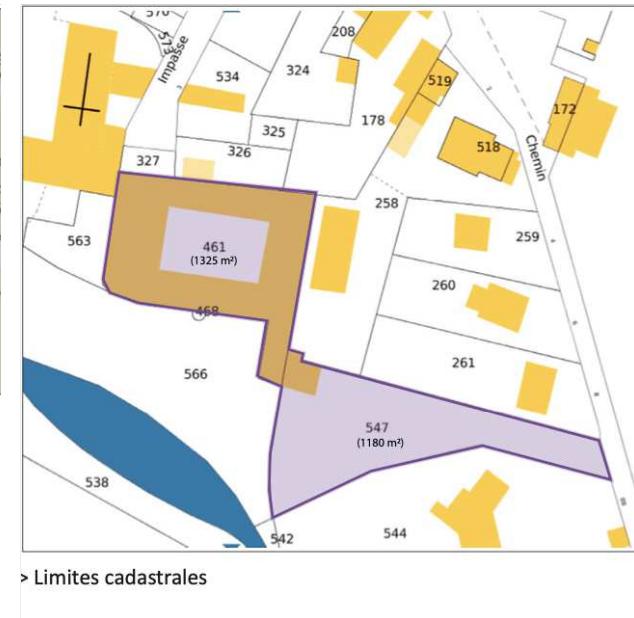
L'Abbaye Notre-Dame de Clairefontaine (ancien monastère des dominicaines), fondée en 1100 par Simon II de Montfort et Saint-Yves de Chartres a vu sa tradition de vie religieuse arrêtée avec le départ en mars 1996 des sœurs dominicaines. Les bâtiments monastiques sont aujourd'hui en déshérence.

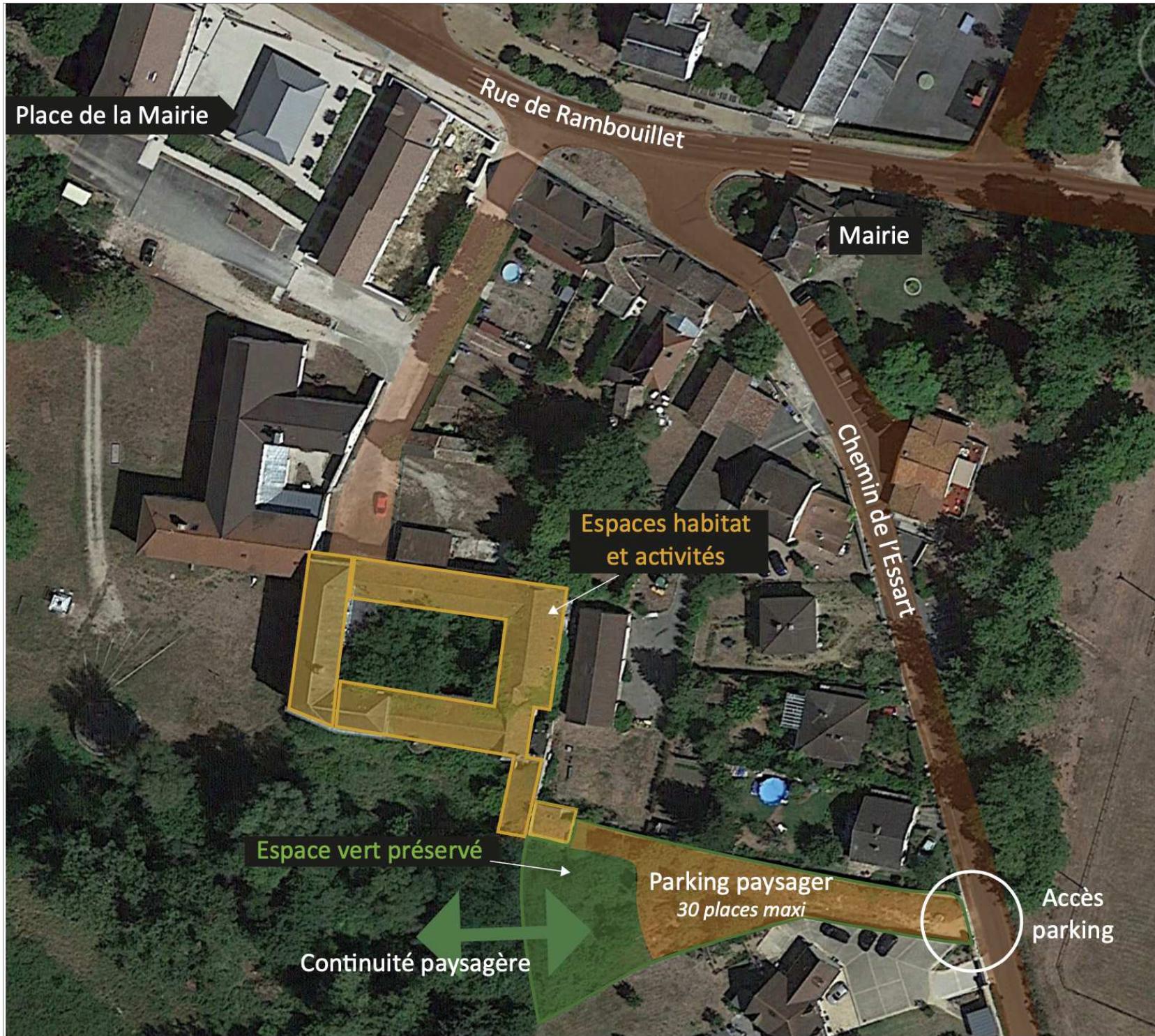
OBJECTIFS

- > Restauration et réhabilitation de l'ensemble bâti monastique avec conservation et restauration de la partie XIXe mansardée, de l'escalier d'accès, du cloître, de la tour et de la crypte
 - > Création de logements et de locaux à destination de professions libérales
 - > Préservation de la zone naturelle entre les bâtiments sud et la Rabette
 - > Réalisation de places de parking sur la parcelle 547 à l'Est du site, en zone UR1

NATURE DE LA PRESCRIPTION

- > Dans l'ex enceinte monastique, 1200 m² 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...).
 - > Respecter la carte archéologique de Clairefontaine-en-Yvelines
 - > Nombre de places de parking (30 places max) en cohérence avec la typologie des logements et la destination des locaux professionnel. Parkings situés sur la partie urbaine de la parcelle 547 (incluant si nécessaire le local «Buanderie» qui pourra être démolie). La partie N de la parcelle 547 pourra être aménagée pour permettre le retournement des véhicules. Elle devra faire l'objet d'une étude spécifique de caractérisation de la zone humide. Le cas échéant, il sera nécessaire d'y appliquer des mesures de type ERC (Éviter, Réduire, Compenser)





L’OAP TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue	14
Le réseau de trames	15
Les actions	16
Cartographies	18

La Trame verte et bleue

La trame verte et bleue de Clairefontaine a fortement évolué au cours de son histoire. Au XVIII^e 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^e 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 d'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.

L'OAP Trame Verte et Bleue répond aux objectifs du SCoT de Ram-

bouillet Territoire et au projet de PADD qui vise à concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et le développement urbain dans le cadre d'une gestion maîtrisée du foncier d'autre part.

L'OAP répond également aux orientations du SAGE Orge Yvette en assurant la préservation des milieux naturels et notamment des zones humides. Les actions à mener concernent prioritairement les questions relatives au ruissellement/infiltration des eaux ainsi qu'à la préservation de la biodiversité et des paysages.

La commune de Clairefontaine en Yvelines offre un territoire sur lequel la part des milieux naturels et des espaces verts est importante (plus de 90% du territoire communal) : la forêt de Rambouillet, la vallée de la Rabette et ses annexes, les sites des grands domaines, les espaces de loisirs, les voiries bordées de plantations etc.

L'OAP a pour ambition de conforter et constituer un maillage entre la vallée, les grands espaces ouverts et boisés et les espaces plus confidentiels publics ou privés, en permettant les liaisons douces internes, créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.

La présence de milieux naturels remarquables renforce la nécessité de préservation de ces espaces à vocation naturelle et paysagère. Le classement en secteurs N permet de conforter cette trame.

Pour leur part, les zones de projet à vocation de développement urbain respectent les trames vertes et bleues existantes ; les principes de maintien et/ou de création de milieux patrimoniaux sont confortés.

Le Réseau de trames

- > La trame Vallée de la Rabette dont l'objectif est d'assurer une continuité paysagère et naturelle le long des berges : maintien des berges végétalisées, valorisation des cheminements, réouverture de milieux naturels, prairies.
- > La trame verte Nord Sud reliant le centre bourg à l'étang de la Tour à Rambouillet et Vieille Église (trame intégrant les espaces protégés Natura 2000)
- > La trame Sud reliant, au Sud de la commune, la forêt départementale de Pinceloup au massif de Rambouillet.
- > La trame plus diffuse et intégrée au sein même des ensembles bâties constituée par les espaces publics de parcs et jardins, les alignements plantés le long de voiries ainsi que les grands domaines et certains coeurs d'îlots qui présentent une forte densité végétale.

Les orientations de l'OAP seront mises en œuvre au fur et à mesure des aménagements programmés et notamment lors des opérations de valorisation des voiries et autres espaces publics.

Les Actions

L'OAP s'articule autour de 5 actions :

• PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

- > Assurer la préservation des milieux sensibles et fragiles par le classement en zones naturelles et EBC
- > Mise en œuvre du programme Phyto-0 du PNR

• FAVORISER LES LIAISONS INTERNES ET INTERCOMMUNALES AU TRAVERS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- > Relier la trame verte et bleue aux espaces ouverts et boisés périphériques sur les communes voisines en assurant des liaisons fonctionnelles avec notamment les Chemins de randonnées GR1 et GR 655 Ouest
- > Ouverture ou réouverture de cheminements le long de la rivière et en travers de la vallée conformément aux orientations du PNR
- > Assurer un maillage de circulations douces sur les principales voies afin de permettre les liaisons entre les différents sites d'équipements publics.

• CRÉER UNE CONTINUITÉ ET UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET NATURELLE

- > Valoriser les espaces verts existants
- > Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein du village en aménageant les cheminements piétons et les circulations douces et en valorisant le réseau de sentiers et, le cas échéant de chemins ruraux.
- > Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité et les continuités écologiques en préservant les grandes entités naturelles assurant le maintien d'espaces ouverts dans la vallée.
- > Favoriser une gestion durable des eaux pluviales en multipliant les espaces perméables de pleine terre.

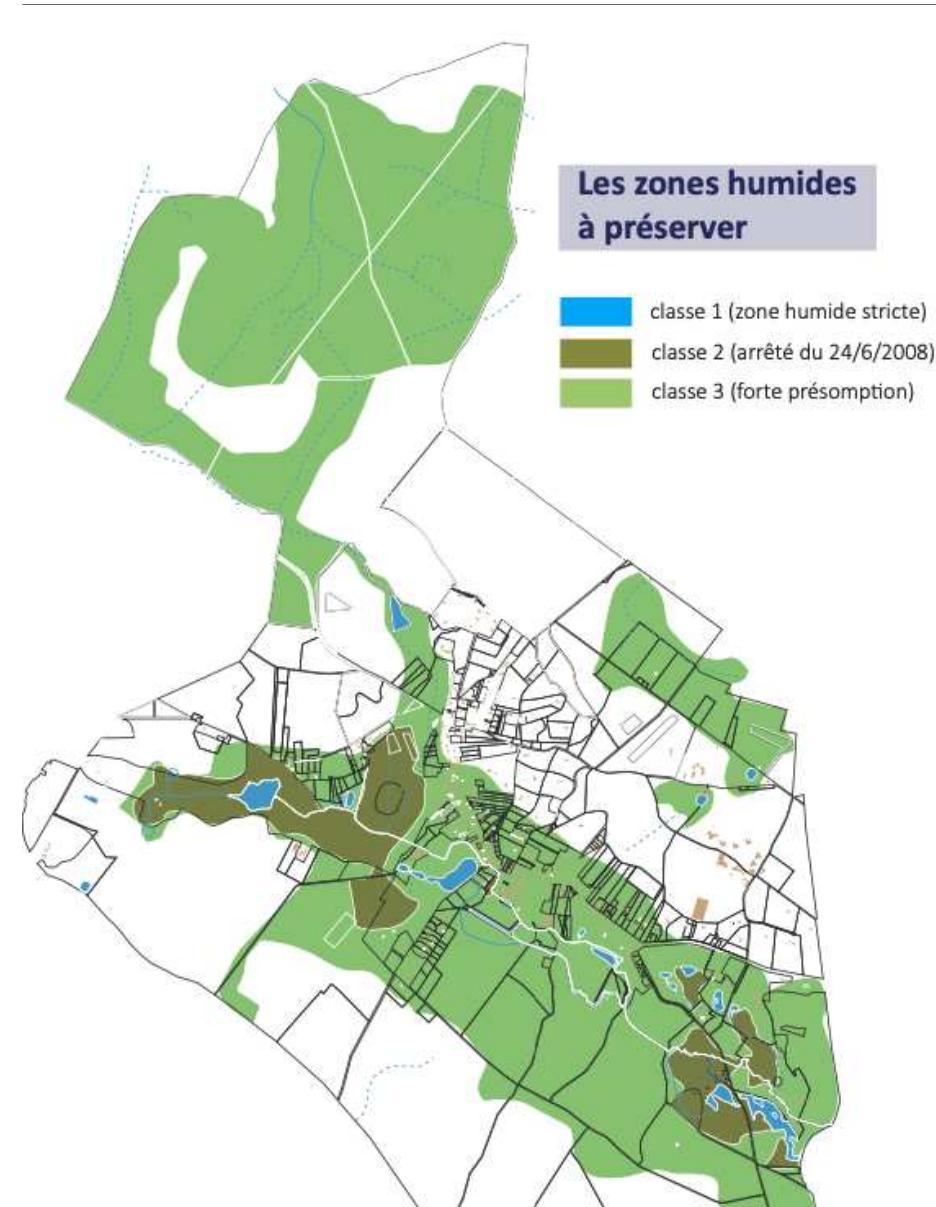
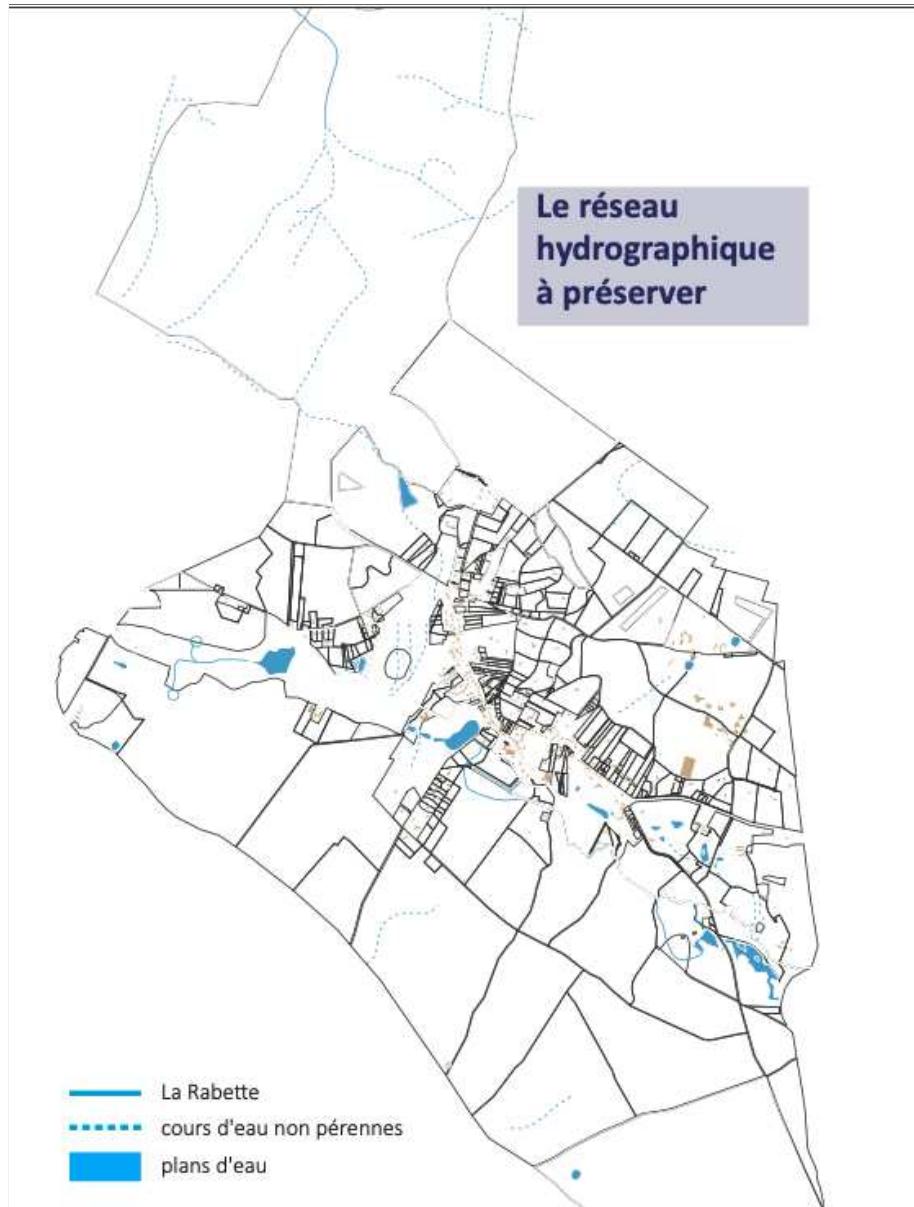
• CRÉER DES ESPACES DIVERSIFIÉS POUR L'USAGE DE TOUS

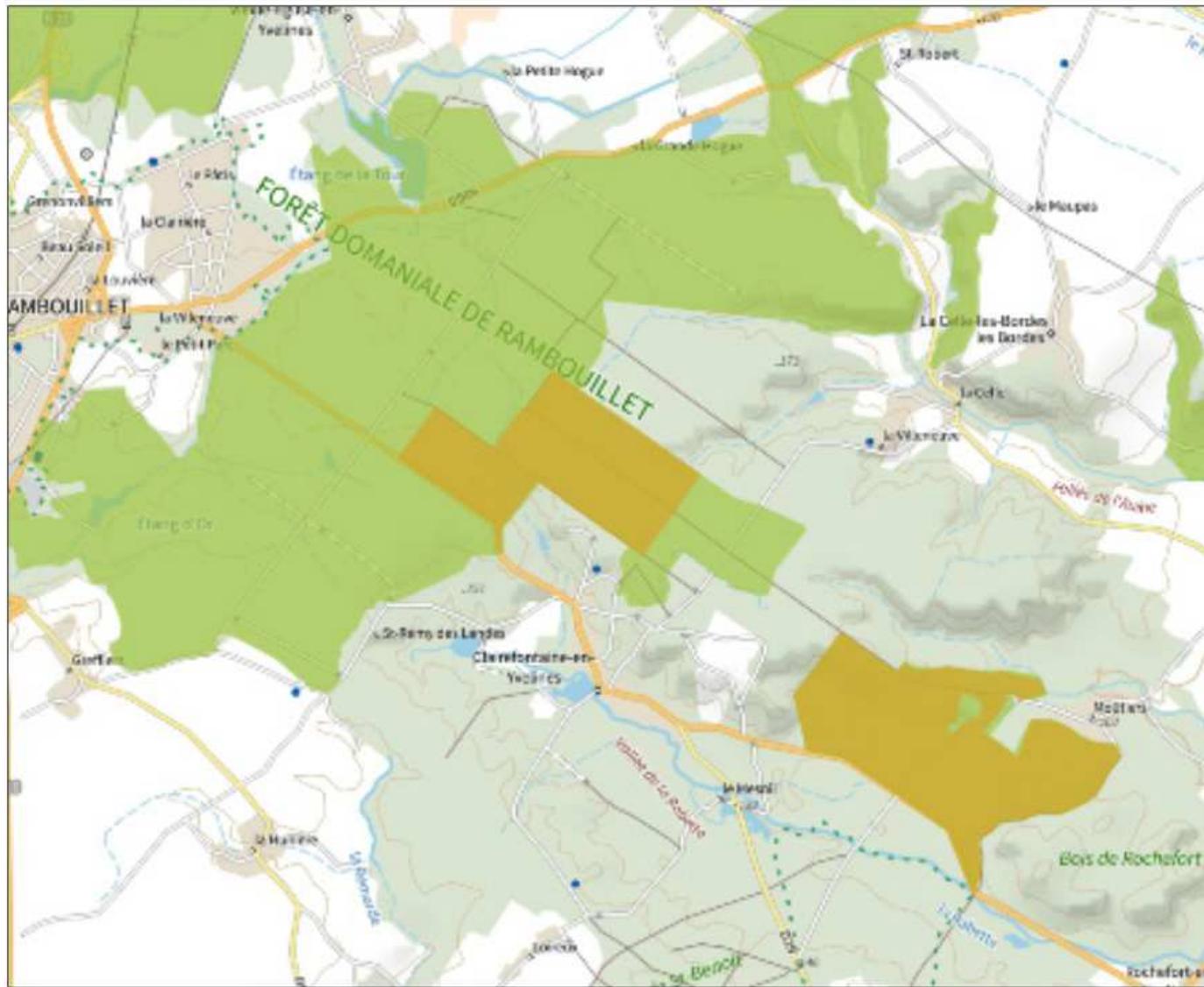
- > Aménager des espaces contigus à la trame verte et bleue avec des sols minéraux perméables, végétaux ou mixtes
- > Renforcer les qualités et aspects paysagers
- > Aménager les espaces en cohérence avec la présence des espaces publics
- > Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : cheminements piétons, placettes, assises en pieds d'arbres, lieux récréatifs et de loisirs.

• ENGAGER DES ACTIONS POUR LA PRÉServation DES MILIEUX HUMIDES

- > La commune s'engage à identifier les secteurs soumis à des problématiques de ruissellement et prévoira les aménagements, ouvrages de rétention, infiltration (conçus par des techniques fondées sur la nature) pour la lutte contre le ruissellement
- > La commune adoptera et mettra en œuvre les actions du Programme Phyto-0 du PNR
- > Le PLU classe en zone N toutes les zones humides avérées à l'exception de quelques parcelles déjà construites en zone urbanisée et de trois parcelles d'une contenance totale de 0,3 ha rue de la mare aux loups.
- > Le PLU prévoit le déclassement de la zone UR en zone N des parcelles du centre bourg (zone humide de classe 3) à des fins de valorisation de la roselière du Monastère
- > Le traitement des eaux à la parcelle est maintenu et renforcé afin de lutter contre le ruissellement
- > Le maintien des espaces humides et des espaces verts, la réduction de la mi-néralisation des sols permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbain ainsi que contre les risques d'inondations.
- > Par la préservation des milieux naturels et l'incitation au maintien des espaces verts au sein du milieu urbanisé, le PLU assurera la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- > La politique communale de limitation de l'urbanisation permettra la non aggravation des phénomènes d'inondation.







- Site inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS)
- Site inscrit au titre de la Directive Habitat (ZSC)