

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
de la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines

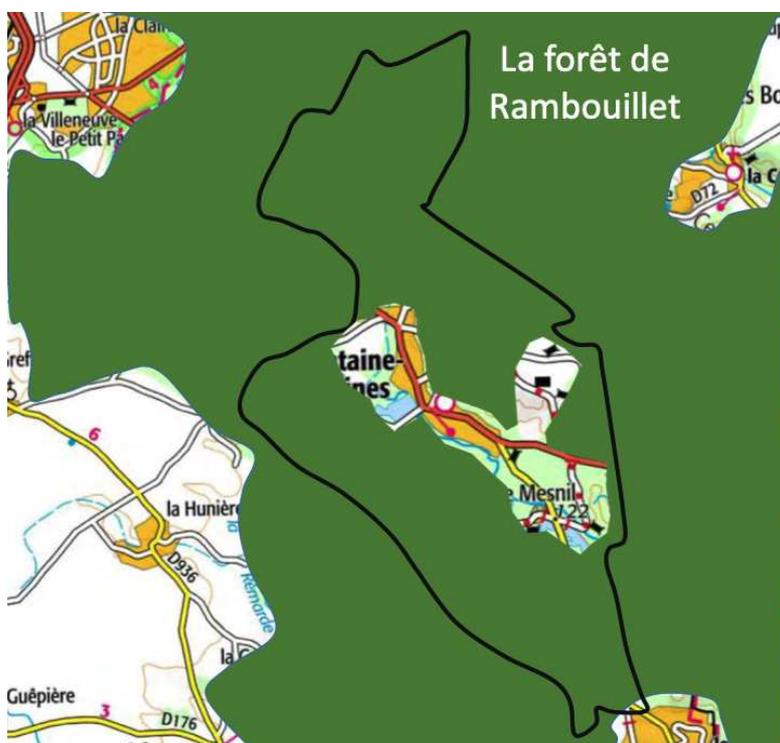
Sommaire

1. Contexte et présentation du projet de PLU	2
2. Les objectifs de la révision	3
- Prendre en compte les évolutions et changements constatés sur le territoire communal depuis l'approbation du PLU actuel	3
- Prendre en compte les modifications législatives et réglementaires	4
- Intégrer les enjeux de développement modéré programmés par le commune	4
3. Les enjeux majeurs développés dans la révision	5
- La volonté forte d'un mode de développement durable qui se traduit par l'absence de consommation d'espaces naturels assurant une diversification du parc de logements à l'intérieur de l'emprise du village	5
- Une attention particulière portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur les paysages urbains et les milieux naturels, la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier.	7
- Le souci de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et la volonté de ne pas bouleverser la structure urbaine de la commune, ni ses caractéristiques patrimoniales.	7
4. Analyse démographique et structure de l'habitat	8
- Une croissance légère de la population	9
- Une tendance au vieillissement	9
- Une diminution structurelle de la taille moyenne des ménages	10
- Une structure démographique met en évidence une population à revenus moyens et élevés.	11
- Des logements de qualité et des équipements publics conséquents.	12
5. Les secteurs de développement	13
- Faible potentiel de densification en milieu urbain	13
- Programmation de deux opérations spécifiques de création d'habitat : les 2 OAP	14
6. L'équilibre recherché	15
- ne pas violenter la structure actuelle de la commune	16
- des logements pour tous	16
- préserver ses qualités environnementales, paysagères	16
- préserver ses qualités architecturales et urbaines	17
- tableau synthétique des dispositions spécifiques à certaines zones	17
Conclusion	19
- un développement léger, équilibré, soucieux des qualités intrinsèques de la commune.	20

1. Contexte et présentation du projet de PLU

Clairefontaine-en-Yvelines est une commune du département des Yvelines, située à environ cinq kilomètres au sud-est de Rambouillet et à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Paris. Elle compte 818 habitants (données Insee 2019). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, qui regroupe 36 communes du sud du département des Yvelines et compte 79 127 habitants.

Clairefontaine-en-Yvelines est une commune rurale, très peu dense, située dans la vallée de la Rabette au cœur de la forêt domaniale de Rambouillet. Les espaces naturels, agricoles ou forestiers représentent environ 92 % du territoire (dont le massif forestier environ 86 %). L'altitude varie entre 175 m sur le plateau boisé et 122 m dans la vallée de la Rabette, soit un dénivelé de 53 m. La superficie communale est de 1 728 ha.



Elle comprend également deux sites Natura 2000 situés dans la partie nord du territoire communal. Le territoire communal est intégralement compris dans une Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (massif de Rambouillet sud-est) et comprend six autres zones de ce type de plus petites superficies. Elle contient plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) qui sont des espaces qui présentent des fonctions écologiques ou paysagères remarquables ou menacées, et qui ont été acquis par le Département pour leur préservation.¹

Au-delà de ce patrimoine naturel et paysager, il faut noter la présence de nombreux éléments de

¹. Se référer par exemple à la Cartographie Trame Verte et Bleue du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

qualité architecturale et urbaine qui font du territoire communal un site particulièrement remarquable et fortement apprécié.

L'urbanisation de la commune s'est développée le long et à partir de la route départementale RD27 (rue de Rambouillet/rue de Rochefort), qui traverse le territoire du nord-ouest au sud-est, sous la forme d'îlots pavillonnaires et d'un habitat plus diffus mais très présent implanté en lisière ou en milieu forestier. La commune accueille également le centre technique national de la Fédération française du football, sur le domaine de Montjoye, et le centre de formation du groupe Pernod-Ricard, sur le domaine de la Voisine. Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur a été approuvé le 18 décembre 2013 et sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 7 avril 2016.

Le projet de PLU révisé de Clairefontaine-en-Yvelines, tel que présenté dans le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), prévoit notamment d'atteindre à l'horizon 2030 une population communale de 950 à 980 habitants. Le projet de PLU envisage la construction d'environ 35 à 40 logements, soit un rythme annuel d'environ cinq à six logements, nécessitant une densification des espaces urbains existants, ainsi que l'urbanisation de trois secteurs. Le premier secteur concerne trois parcelles de 1 000 m² chacune dans la rue de la Mare aux Loups. Les deux autres secteurs sont identifiés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- l'OAP n°1 « du 31 rue de Rochefort » Sur un site à l'entrée est de la commune d'une emprise de 16 400 m², prévoyant la réalisation de 10 à 12 logements ;
- l'OAP n°2 « de l'Abbaye » ou « du Monastère » sur un site en cœur de bourg d'une emprise de 2 500 m² à l'emplacement d'une ancienne abbaye, prévoyant la réhabilitation du bâtiment monastique pour y aménager 1 200 m² à destination de 12 logements (dont trois logements sociaux) et de locaux professionnels.

2. Les objectifs de la révision

Prendre en compte les évolutions et changements constatés sur le territoire communal depuis l'approbation du PLU actuel

Le PLU actuel a été approuvé le 18 décembre 2013. Depuis cette date, plusieurs éléments ont contribué à transformer le territoire communal :

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

La mutabilité du bâti, c'est à dire sa propension à évoluer à court ou moyen terme au profit d'opérations immobilières est un facteur incontournable pour la compréhension du tissu urbain et de ses mutations. Il est apparu nécessaire de mesurer la mutabilité des différents tissus, d'identifier les plus

fragiles afin d'accompagner ou au contraire freiner certaines évolutions dites naturelles et spontanées pour mieux les programmer dans le sens d'un équilibre urbain.

En second lieu, l'évolution démographique des dix dernières années montre que, globalement, à Clairefontaine-en-Yvelines, la population ne croît que très légèrement par manque de renouvellement. Le taux de natalité est stabilisé à 14,8 ‰, la population vieillit et les jeunes adultes actifs ont tendance à quitter la commune. La part de couples sans enfants et de personnes seules s'accroît et le nombre de personnes par ménage diminue fortement.

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

Prendre en compte les modifications législatives et réglementaires

Le décret du 28 décembre 2015 a modifié la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme en modernisant le contenu du plan local d'urbanisme.

Le PLU est tenu également d'intégrer les orientations de la loi Climat et résilience d'août 2021 ainsi que celles de la démarche Zéro artificialisation nette (ZAN) consacrée par le Plan biodiversité.

Enfin, le PLU doit intégrer les orientations voire les prescriptions des documents de portée supracommunale :

- Schéma directeur d'Île-de-France
- Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
- Plan des mobilités en Île-de-France
- Schéma régional de cohérence écologique
- Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
- Schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines
- Charte du PNR de la Haute vallée de Chevreuse
- Espaces naturels sensibles du Département des Yvelines

Intégrer les enjeux de développement modéré programmés par la commune

La démarche de la commune a été de limiter le plus possible la consommation des espaces naturels afin de conserver sur son territoire ses caractéristiques paysagères, architecturales et urbaines tout en permettant un développement modéré à la hauteur des besoins de maintien voire de faible croissance de la population, garants d'une viabilité commune de la commune, des équipements publics et des commerces locaux.

Ainsi, nonobstant l'encadrement strict des opérations privées sur le parcellaire urbain actuel, les seuls développements envisagés consommant de l'espace naturel concernent :

- Pour 3 000 m² : L'urbanisation de trois parcelles rue de la Mare aux loups (en contrepartie du passage en zone naturelle de la Roselière, adjacente, actuellement en zone urbaine et d'une contenance de 7 624 m²);
- Pour 5 951 m² : La réalisation de l'OAP rue de Rochefort ;
- Pour 19 200 m² : Un potentiel d'aménagement sur les site de Montjoye et de La Voisine afin de permettre le développement programmé des sites.

Pour information, la réalisation de l'OAP du Monastère doit se réaliser sans consommation nouvelle d'espace naturel.

3. Les enjeux majeurs développés dans la révision

La méthode d'élaboration du PLU a permis de mettre en évidence et de partager des caractéristiques morphologiques, fonctionnelles et paysagères du territoire communal. Les éléments environnementaux et particulièrement la prise en compte du massif forestier de Rambouillet et des lisières forestières ont fait partie de l'ordre du jour de nombreuses réflexions quant à la redéfinition de leurs linéaires pour tenir compte de la réalité du territoire.

La thématique environnementale a été analysée et mise à jour au regard du PLU actuel en prenant en compte les thèmes suivants :

- Environnement physique (géologie, relief, climat, hydrosphère)
- Environnement biologique (espèces végétales et animales, protection des espaces naturels et particulièrement la forêt de Rambouillet, les sites Natura 2000, les Znieffs, ...)
- Ressources naturelles (sous-sol, sols, eaux superficielles et souterraines, sources d'énergie)
- Pollutions et nuisances (déchets, nuisances sonores, olfactives, atmosphériques)
- Risques majeurs (naturels, anthropiques et technologiques)
- Accès à la nature et déplacements non motorisés

qui sont repris en détail dans les documents «Evaluation Environnementale», qui a donné lieu à un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 26 juillet 2023, et à une réponse de la commune intitulée «Mémoire en réponse aux questions soulevées par la MRAE», mis à la disposition du public.

Les trois paragraphes suivant reprennent deux questions majeures qui ont été débattues.

La volonté forte d'un mode de développement durable qui se traduit par l'absence de consommation d'espaces naturels assurant une diversification du parc de logements à l'intérieur de l'emprise du village

La question de la consommation d'espace naturel est au centre de la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, consistant à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur

des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. avec un objectif de zéro artificialisation fixé pour 2050.

La démarche de la commune a été de limiter le plus possible la consommation de l'espace naturel,

- aux besoins des domaines de Montjoye et de la Voisine, en zone NE (ayant des projets importants de développement) validés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et par les services de l'État
- au passage de trois parcelles rue de la Mare aux loups, d'une contenance totale de 3000 m² (en contrepartie du passage en zone naturelle de la Roselière, adjacente, actuellement en zone urbaine, d'une contenance de 7624 m²)

en passant plus d'1,9 Ha, actuellement en zone UR, dans le PLU actuel, à la zone N.

L'estimation de la consommation d'espace naturel, suite à l'évolution de la carte de zonage et du règlement écrit, repris à la fin de ce paragraphe dans un tableau extrait du PADD et validé par la DDT 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.

Au-delà des aspects purement comptables, notons que l'opération d'échange entre la Roselière et l'urbanisation possible des trois parcelles de même nature (mais de contenance inférieure) est motivée par une volonté de donner une plus grande place à la nature au coeur du village, à côté de la place du village et de renforcer la qualité paysagère de la commune.

Enfin, il est apparu qu'il était important d'inscrire dans le PLU les besoins des deux domaines de MONTJOYE et de LA VOISINE pour que le règlement soit pris en compte dans les années futures, et que l'urbanisation additionnelle de ces domaines se fasse dans le respect du règlement du PLU.

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	

Une attention particulière portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur les paysages urbains et les milieux naturels, la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier.

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000 qui la traversent, le site «Massif de Rambouillet et zones humides proches» (FR1112011) et le site «Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline» (FR1100803). L'évaluation environnementale analyse les incidences potentielles du projet de PLU sur ces deux sites, et conclut 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.

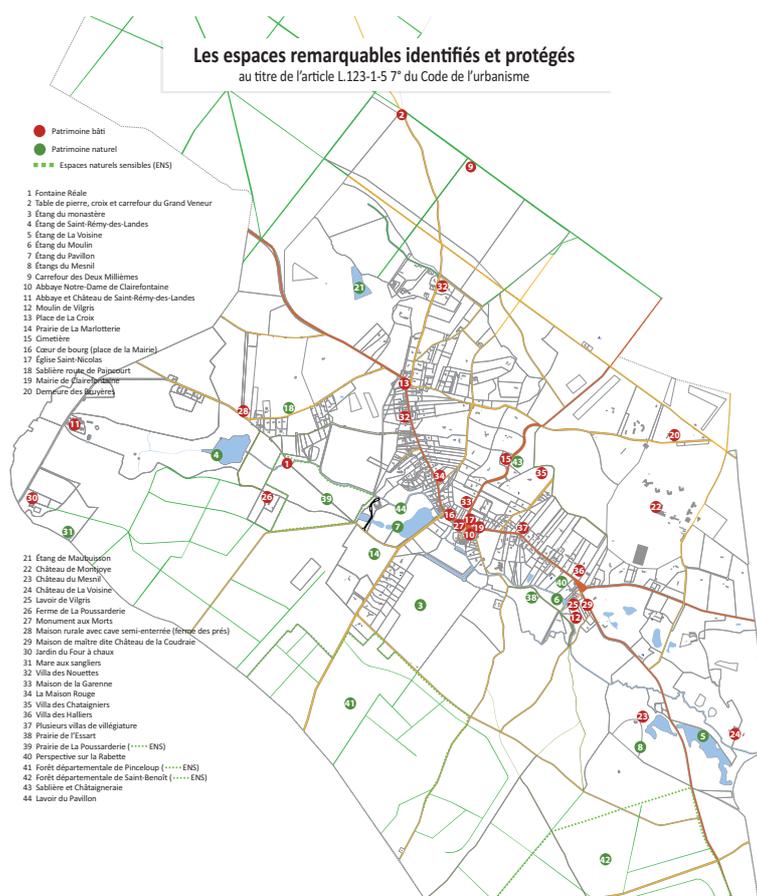
Le PLU s'attache clairement à préserver cette zone écologique par l'absence de projet à proximité directe et par une maîtrise du ruissellement des eaux pluviales qui ne concerne pas les sites Natura 2000 proches.

Le souci de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et la volonté de ne pas bouleverser la structure urbaine de la commune, ni ses caractéristiques patrimoniales.

Le PLU fait l'inventaire des espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7^o du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont de deux ordres :

- Des éléments bâtis : éléments de patrimoine. Ces éléments bâtis protégés identifiés par le PNR font l'objet d'une interdiction de démolir au titre de l'article 2 du règlement.
- Des espaces naturels ou paysagers boisés ou non. Leur identification a été faite en s'appuyant sur le diagnostic paysager, l'analyse des anciennes zones du PLU actuel et le référencement PNR des prairies et des points d'eaux à protéger.
- Les espaces naturels sensibles du département (une partie de l'ENS départemental du Bois de Pinceloup-Poussarderie et une partie de l'ENS départemental du Bois de Saint-Benoit).

La carte suivante, qui est annexée au PLU contient ces trois éléments.



Le PLU révisé conforte les intérêts patrimoniaux de la commune : architecture, urbanisme, paysages et milieux naturels, détaillés dans le paragraphe «préserver ses qualités architecturales et urbaines» du chapitre 5 de ce document.

4. Analyse démographique et structure de l'habitat

L'analyse menée dans le cadre du PLU a conduit à ces deux constats :

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

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

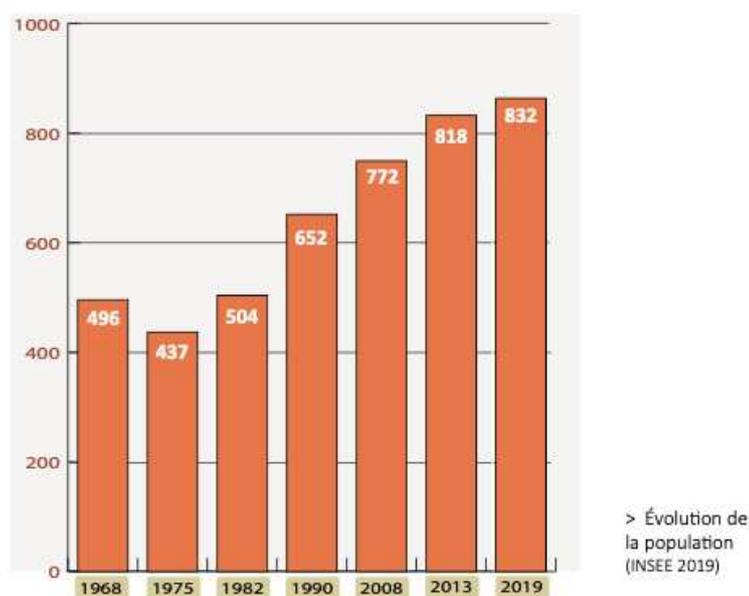
Les paragraphes suivants détaillent cette analyse.

Une croissance légère de la population

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

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

À noter que la croissance démographique s'appuie essentiellement sur le solde migratoire (turn over important de la population) avec un solde naturel de la population communale négatif.

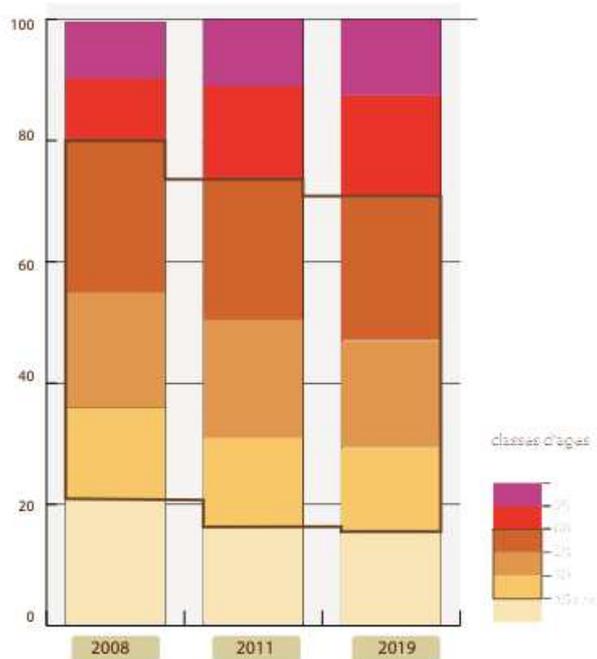


Une tendance au vieillissement

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

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

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



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

Une diminution structurelle de la taille moyenne des ménages

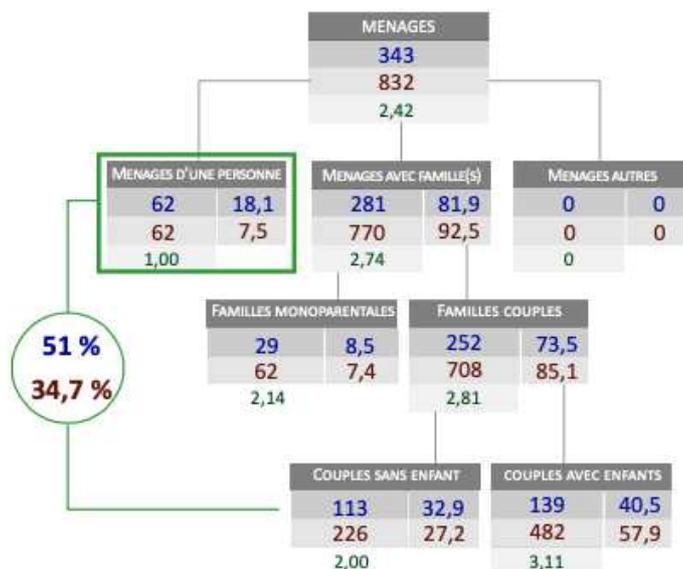
Entre 2008 et 2016, le nombre total de ménages a augmenté de 12,7 % soit 32 ménages supplémentaires. Cependant, plus de la moitié des ménages (50,9 %) comptant pour près d'un tiers de la population sont des personnes seules ou des couples sans enfants.

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

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

STRUCTURE DES MÉNAGES

Clairefontaine-en-Yvelines

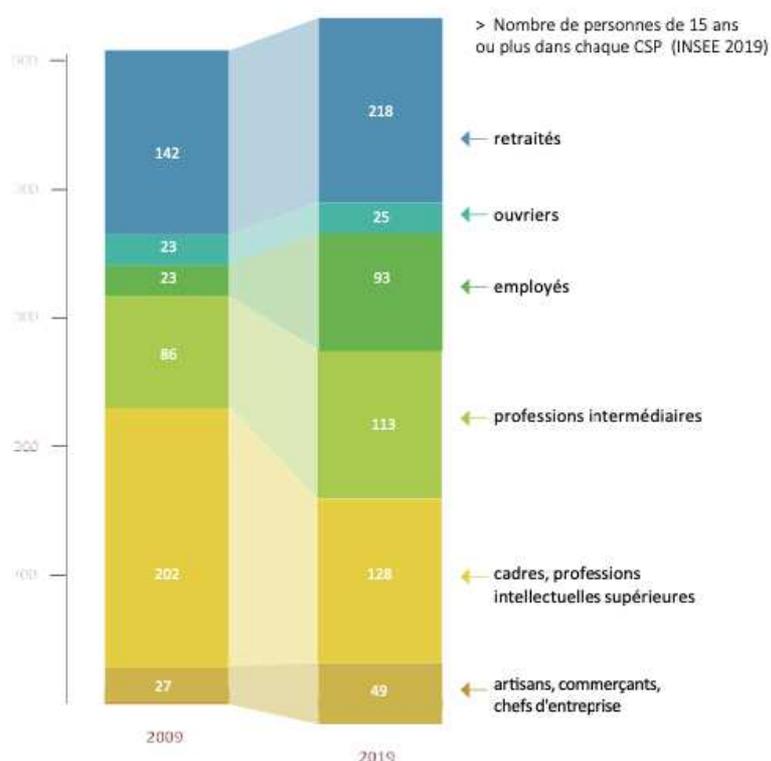


> Structure des ménages (INSEE 2019)

Une structure démographique met en évidence une population à revenus moyens et élevés.

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

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



Des logements de qualité et des équipements publics conséquents.

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

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

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

Les 3/4 des résidences principales ont été construites avant 1990 et 1/3 avant 1946. Les résidences principales sont relativement grandes. 90 % d'entre elles comptaient en 2016 plus de 3 pièces et les 2/3 comptent 5 pièces ou plus. Leur nombre est resté quasi stable depuis 2008. Sur la même période, le nombre de petits logements (moins de 3 pièces) est également resté stable.

Dans les dernières années, la commune n'a accueilli presque exclusivement que des familles, ce qui tend à rajeunir sa population mais qui, à terme, risque de générer de nouveaux besoins en équipements. En

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

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

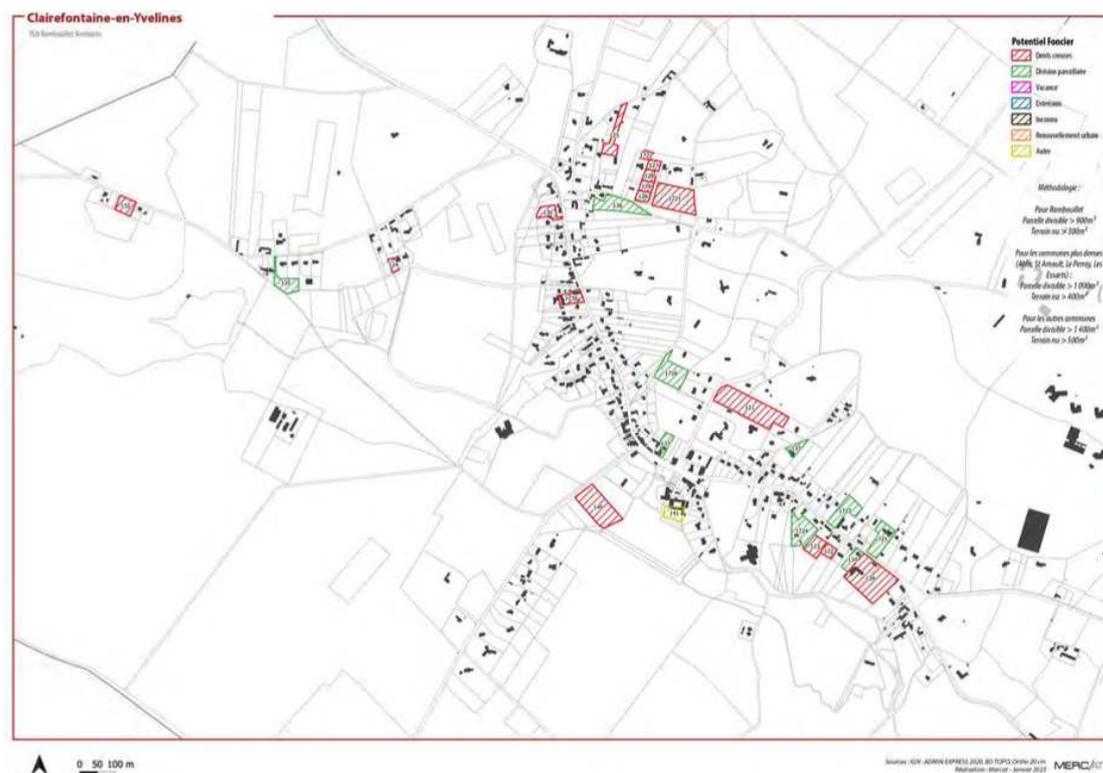
La forte proportion de propriétaires engendre une importante sédentarisation, les ménages propriétaires étant moins mobiles que les ménages locataires. La commune connaît ainsi un fort vieillissement sur place.

Si l'on prend en compte l'évolution de la population sur une base de + 120 à 150 habitants à l'horizon 2030 (soit une population estimée entre 950 et 980 habitants), il est nécessaire pour la commune d'avoir + 35 à 40 logements supplémentaires (4 à 5 logements/an), pour tenir compte : de la croissance démographique, du renouvellement urbain et du desserrement des ménages.

5. Les secteurs de développement

Faible potentiel de densification en milieu urbain

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 urbanisable d'une contenance de 85 418 m². Cet inventaire, réalisé par la CART dans le cadre du PLHi, 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.

Programmation de deux opérations spécifiques de création d'habitat : les 2 OAP

Outre la capacité résiduelle du territoire qui identifie un potentiel foncier (sous réserve de regroupements adéquats) la politique de la commune en matière de création d'habitat nécessite, de par l'importance des territoires sous servitude, de d'envisager 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 m² 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'environ 22 logements et la réservation de superficies à destination d'activités libérales.²

6. L'équilibre recherché

Le parti d'aménagement de cette révision repose sur trois notions clés :

- Conserver l'organisation générale de la commune, tout en améliorant son fonctionnement et ses qualités ;

² Se référer au document «3. OAP» mis à disposition pendant l'Enquête publique pour la mise en oeuvre détaillée de ces OAP

- Conforter la richesse de ses formes urbaines, de son caractère rural et de ses espaces naturels et paysagers ;
- Conforter la qualité du cadre de vie dans tous les quartiers.

ne pas violenter la structure actuelle de la commune

Clairefontaine-en-Yvelines a su rester un village peu dense. C'est un atout essentiel pour la qualité de vie et propice à une image attractive. La collectivité souhaite préserver cette caractéristique, partie intégrante de l'identité de la commune. Elle souhaite que l'accroissement de population reste modéré, dans le fil de l'évolution observée ces dernières années (environ 1 % par an à l'horizon 2030).

Ainsi, le PADD propose d'éviter une sur-densification du territoire urbain.

Clairefontaine-en-Yvelines a une vocation essentiellement résidentielle, La commune souhaite également favoriser une diversité de ses fonctions en accompagnant l'installation d'activités commerciales ou autres de proximité en centre-bourg avec des partenaires à rechercher.

des logements pour tous

La vitalité du village passe par une mixité générationnelle et sociale qui ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants et, le cas échéant, permettant un parcours résidentiel complet sur la commune.

- C'est permettre la réalisation d'un parc diversifié en termes de taille de logements et privilégier des opérations intégrant des logements pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle.
- C'est privilégier une réhabilitation des immeubles situés en centre-bourg en insistant particulièrement sur la rénovation énergétique dans le respect de l'architecture traditionnelle.

préserver ses qualités environnementales, paysagères

Clairefontaine-en-Yvelines a su rester une commune verte. Au-delà de la forêt de Rambouillet, omniprésente sur le territoire, le village possède des espaces naturels et des paysages urbains de qualité.

Le PLU valorisera les espaces verts urbains existants ainsi que les espaces ouverts et les perspectives remarquables qui participent à son identité. Il intégrera des continuités paysagères et écologiques transversales au sein du milieu urbanisé, en direction des grands espaces naturels du massif forestier.

Le PLU préservera les milieux naturels, les prairies, les milieux humides et les espaces verts. Il permettra la mise en valeur des perspectives paysagères et urbaines afin de préserver l'identité du bourg.

préserver ses qualités architecturales et urbaines.

Le patrimoine et la structure urbaine de Clairefontaine-en-Yvelines sont des atouts indéniables quant à l'attractivité du village. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales doit continuer à être préservé et mis en valeur. Ainsi, le caractère village rue sera préservé par une urbanisation limitée sur les rives de la RD 27 et, par un règlement soucieux du respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles.

Toutefois, il n'est pas question de figer son évolution, compte tenu des nouveaux besoins des habitants, mais de l'encadrer afin de permettre son adaptation en empêchant les opérations de nature à altérer les spécificités urbaines de la commune. Ainsi, le PLU permettra des évolutions douces, pour agrandir, transformer ou rénover le bâti actuel dans le respect des formes urbaines et de l'architecture d'origine et, au-delà des éléments du patrimoine ancien existant et des ensembles urbains et paysagers à protéger, il est nécessaire de permettre, pour les nouvelles constructions, la constitution du patrimoine futur par le développement d'un urbanisme et d'une architecture de grande qualité et durable dont la promotion sera assurée au sein de prescriptions servant de guide pour l'ensemble des constructions menées sur la commune.

Ainsi dans la zone UV les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger a été conçu comme un outil de protection des formes urbaines et du patrimoine. Il distingue les constructions nouvelles et les travaux sur le bâti existant ;

Dans les autres zones (notamment UR1, UR2), l'article analogue prévoit des prescriptions sont plus ouvertes afin de laisser une certaine marge de créativité et d'innovation, il permet notamment la réalisation d'architecture bioclimatique.

Dans toutes les zones, il est requis que la proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits soit comprise entre 25 % et 50 % en fonction de la zone.

Tableau synthétique des dispositions spécifiques à certaines zones

La commune entend préserver et conforter le caractère rural du bourg ancien. Les formes et perspectives urbaines caractéristiques du village-rue seront préservées par le maintien des gabarits, volumes et couleurs au moyen de prescriptions incluses dans le règlement.

- Afin de ne pas porter atteinte au paysage urbain caractéristique du bourg, les opérations nouvelles devront adopter des hauteurs et des volumétries compatibles avec les hauteurs et les volumétries traditionnelles de leur environnement urbain ;
- Les silhouettes urbaines et les éléments caractéristiques du patrimoine bâti seront identifiés afin d'en assurer la préservation. Les éléments remarquables du patrimoine bâti situés pour la plupart dans le centre bourg seront protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Leur démolition, même partielle, sera interdite et leur restauration devra conserver ou restituer les dispositions spécifiques à leur époque. Les bâtiments retenus sont identifiés dans les documents graphiques du règlement et leur liste figure en annexe du dit règlement ;

- Les composantes du patrimoine vernaculaire sont identifiées et préservées car elles participent également au caractère identitaire de la commune.

Les dispositions concernant l'implantation des constructions, leur emprise au sol, la hauteur des constructions, et les obligations sur la proportion minimale d'espaces verts varie d'une zone à l'autre. Le tableau suivant détaille les règles et leur justification au regard des orientations de préservation de la structure de la commune et de ses qualités architecturales et urbaines.

Table 1: dispositions spécifiques à certaines zones

Articles du règlement	PLU	Justifications
Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Retrait minimum de 5m sauf : - Zone UV construction en limite séparative de la voirie autorisée - zone N et NE : retrait minimum de 20m si voirie départementale.	<p><i>Afin de tenir compte de l'aspect actuel du village et de l'implantation des constructions actuelles, une souplesse a été autorisée concernant le retrait ou l'alignement.</i></p> <p><i>Le retrait est fixé à 5 m ou 20 m par rapport à une voie départementale en zone N. Ce retrait imposé est justifié par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible.</i></p> <p><i>En effet l'implantation en retrait permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain.</i></p> <p><i>De plus, la marge de retrait fixée à 5 mètres minimum permet de garer une ou plusieurs voitures entre les constructions et l'alignement, ce qui incite les habitants à ne pas laisser leur voiture dans la rue.</i></p> <p><i>Vis-à-vis de la Route Départementale, le retrait permet également de diminuer les nuisances de la rue.</i></p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En zone UV et en zone UR toute nouvelle construction doit respecter un retrait égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m ou 2,50 m si murs aveugles En zone naturelle ou UE, toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 10m, que les murs créent ou non une vue.	<p><i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre-ville où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs avec vues. L'objectif est aussi de protéger les jardins et les fonds de parcelles.</i></p>

continué page suivante

Table 1: dispositions spécifiques à certaines zones (suite)

<p>Emprise au sol des constructions (toutes constructions existantes et nouvelles confondues)</p>	<p>60 % de l'unité foncière en zone UV, jusqu'à 400 m², et 10% au-delà 35 % de l'unité foncière en zone UR1 (ramené à 30 % en zone UR2), jusqu'à 700 m², et 10% au-delà 20 % de l'unité foncière en zone UE 5 % de l'unité foncière en zone NE, admis pour les nouvelles constructions.</p>	<p><i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre-village et des quartiers périphériques. Cela permet néanmoins de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés. La mise en place de doubles coefficients d'emprise au sol permet de limiter la constructibilité sur des parcelles de grande superficie afin de conforter une orientation majeure du PADD qui vise à maintenir le caractère villageois de la commune.</i></p> <p><i>La règle de double coefficient n'est pas prise en compte pour la zone UE, dédiée aux équipements collectifs</i></p> <p><i>Enfin, régime spécial pour la zone NE, où sont nécessités des projets de grande ampleur. Le taux d'emprise retenu n'est que pour les nouvelles constructions.</i></p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>9 m au faitage en toutes zone, hormis en zones UV, UE et NE En zone UV la hauteur maximale est portée à 10m, et en zones UE et NE, la hauteur maximale est portée à 12m Enfin, en toutes zones, la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2m80</p>	<p><i>Ces hauteurs sont conformes au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre-village et quartiers périphériques. Elles sont suffisantes pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain et naturel environnant. Cette hauteur est portée à douze mètres pour les équipements collectifs ou d'intérêt public susceptibles d'être accueillis en zone UE ou NE</i></p>
<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p>	<p>La proportion d'espaces verts est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière en zone urbaine UR2, à 30% en zone UR1 et à 25% pour les zone UV et UE. La proportion d'espaces verts est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière dans toutes les zones naturelles.</p>	<p><i>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le tissu urbain. La proportion d'espaces verts correspond aux petites cours ou jardins que l'on trouve dans le centre-bourg.</i></p> <p><i>Les proportions de 30 et 25 % permettent en outre de répondre aux orientations du SAGE Orge-Yvette qui vise à permettre la bonne gestion des eaux pluviales.</i></p>

Conclusion

Il n'est pas inutile de rappeler en conclusion que le projet soumis à enquête publique n'est pas l'élaboration d'un nouveau PLU, mais une simple révision du PLU actuel d'une part en vue de l'adapter à l'évolution des réglementations et, d'autre part, afin de prendre en compte les modifications démographiques et celles du territoire communal, observées depuis l'élaboration de l'actuel PLU (2013). Enfin, il faut également noter que les nombreuses servitudes (rappelées dans la seconde partie de ce résumé) rendent notre territoire extrêmement contraint physiquement, ce qui a grandement compliqué la mise en œuvre de cette révision.

un développement léger, équilibré, soucieux des qualités intrinsèques de la commune.

Le projet proposé pour la commune concilie protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et développement modéré dans le cadre d'une gestion économe et maîtrisée de l'espace 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.

Le projet traduit la volonté de conduire l'évolution du village de Clairefontaine-en-Yvelines de manière qualitative et équilibrée afin qu'elle s'inscrive résolument en tant que village durable du 21^{ème} siècle. Il est porteur d'une haute qualité urbaine et s'inscrit dans une démarche de développement durable au sein de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires.

Les trois orientations qui traversent le projet, depuis le PADD jusqu'à sa traduction dans les différentes parties du règlement (écrit et graphique) :

- Conserver l'organisation générale de la commune, tout en améliorant son fonctionnement et ses qualités ;
- Conforter la richesse de ses formes urbaines, de son caractère rural et de ses espaces naturels et paysagers ;
- Conforter la qualité du cadre de vie dans tous les quartiers.