

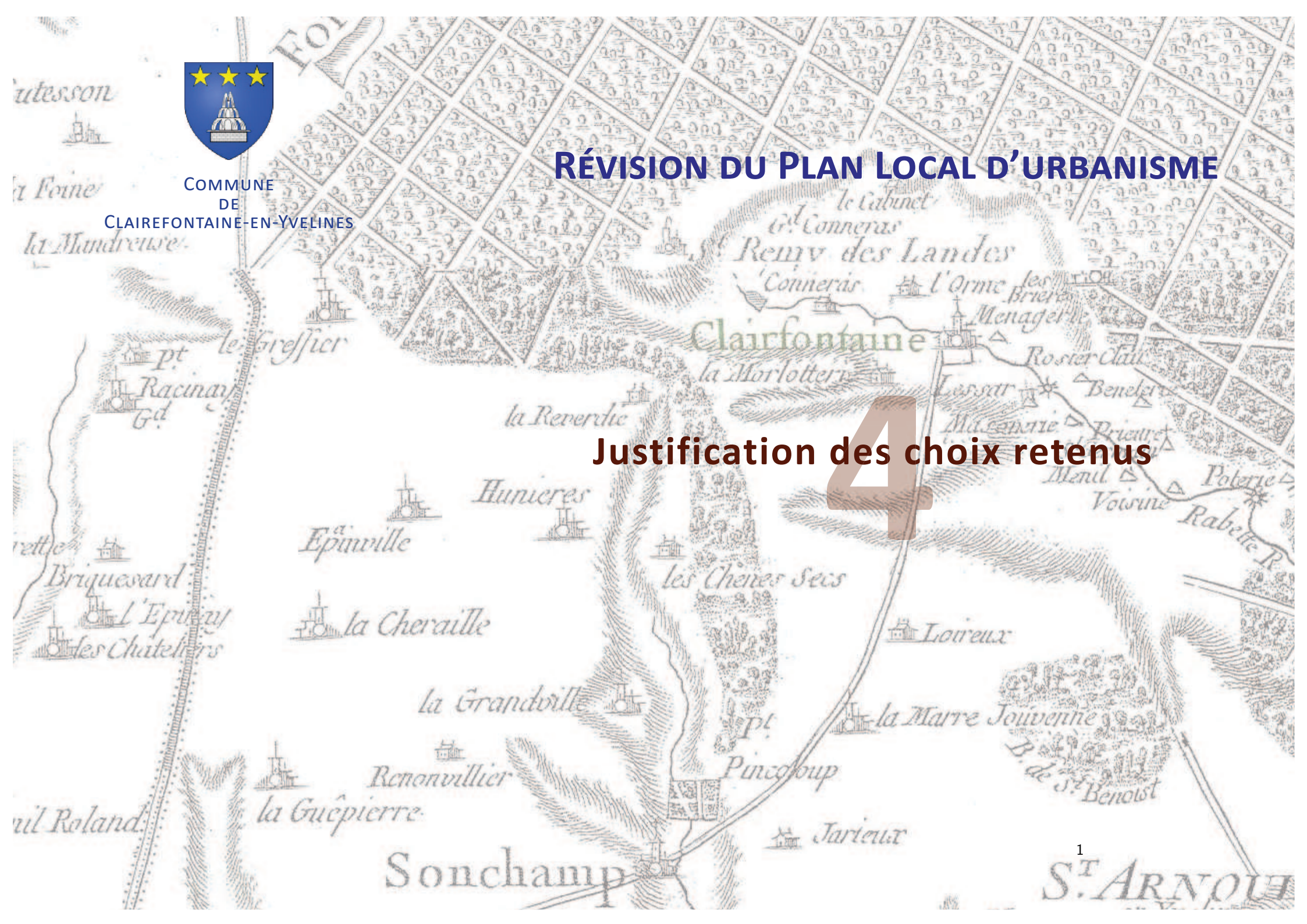


COMMUNE
DE
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Justification des choix retenus

4



SOMMAIRE

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD

I-1 Explication au regard des enseignements du diagnostic

I-2 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

I-3 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales : SDRIF et Plan du parc du PNR

II – Motifs de détermination des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

II-1 Motifs de la délimitation des zones

II-2 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

II-3 Les autres limitations

II-4 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

III – Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD

Ce chapitre explique de quelle manière ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU :

Section 1 : Les enseignements du diagnostic

Section 2 : Les orientations définies par l'équipe municipale pour la révision du PLU

Section 3 : Les prescriptions supra-communales

Section 1 - Explications au regard des enseignements du diagnostic

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
ENVIRONNEMENT	<p>MILIEUX NATURELS, PAYSAGE ET BIODIVERSITE</p> <p>Situé au coeur de la forêt de Rambouillet, Clairefontaine est un « village clairière », entouré d'espaces boisés. Cette situation particulière implique un projet spécifique intégrant la prise en compte des nombreuses contraintes environnementales.</p> <p>La commune est caractérisée par son patrimoine paysager et naturel remarquable (grands espaces boisés couvrant plus des 80% du territoire communal, vues depuis les co-teaux) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent la majeure partie du territoire communal : sites Natura 2000, ZNIEFF type 1, forêt de protection. Ces sites de protection jouxtent parfois des zones urbaines porteuses de projet 	<p>Le PADD intègre fortement la question environnementale au projet de territoire. Il en fait un de ses axes majeurs. Au-delà de la prise en compte des éléments classés par les documents supracommunaux, le PADD identifie trois types d'espaces porteurs d'enjeux de protection forte : les massifs boisés, les zones humides et les fonds de vallées et clairières. Sur ces sites, qui représentent une large majorité du territoire Clarifontain, toute urbanisation est interdite.</p> <p>Il vise à préserver les grands espaces naturels, maintenir les corridors écologiques, protéger la trame verte et la trame bleue</p> <p>Ces mesures de protection portent notamment sur les sites identifiés dans les différents documents supra communaux comme des zones sensibles à protéger (ZNIEFF, charte du PNR, servitudes de protection du code forestier, délimitation du massif issue de l'application du SDRIF) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les zones naturelles et en particulier, les fonds de vallée et les clairières, ▶ Les zones humides et les milieux écologiques sensibles : sites supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique à conforter, identifiés comme tels dans le plan de Parc ▶ Les massifs boisés. 	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ Classement en zone N des espaces identifiés comme naturels dans le PADD. ↔ Les bois et forêts sont par ailleurs classés en espaces boisés selon les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. ↔ Les espaces naturels accueillant déjà des constructions sont pris en compte, en particulier les habitations dispersées en espaces boisés classés et certaines parties des sites spécifiques de Montjoye et de La Voisine qui ont été classés en zone Ne. ↔ Enfin, dans le respect des dispositions du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), une zone inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha est indiquée sur le document graphique. Toujours selon les dispositions du document supra-communal, les lisières situées dans des « sites urbains constitués », en coeur de village ou dans les hameaux, sont indiquées avec un graphisme différent.

	<ul style="list-style-type: none"> • Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement, et notamment les projets d'aménagement liés au tourisme/loisirs. • Des outils de gestion adaptés pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (DOCOB pour les sites Natura 2000, ONF pour la forêt de protection). 	<p>Par contre les boisements « spontanés » de fond de vallée ou de parcs doivent pouvoir être défrichés afin de reconstituer des prairies humides. Cela permettrait de restaurer la qualité paysagère des fonds de vallée en ouvrant des perspectives qui ont été fermées par des boisements sans intérêt écologique particulier (projet du PNR et/ou du Département concernant la gestion des prairies humides).</p> <p>► L'objectif est de maintenir ou, si nécessaire, de rétablir les continuités écologiques, notamment entre le nord et le sud du massif de manière transversale par rapport à la RD 27.»</p> <p>La carte de synthèse du PADD localise les espaces ouverts à maintenir et les espaces boisés à protéger strictement. Par ailleurs, il identifie les axes majeurs de la protection et la mise en valeur de la trame verte et bleue.</p>	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <p>Le règlement de la zone N n'autorise pas de construction sauf pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à l'exploitation agricole ; ↪ Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone et que la forme et la couleur des ouvrages soient compatibles avec la perception des paysages naturels ou urbains. ↪ Afin de prendre en compte la situation particulière de la zone NE, la prise en compte des constructions existantes, voire l'agrandissement ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sont possibles, dans le but de permettre l'évolution du site et l'amélioration du bâti existant sans créer de nouveaux logements. ↪ Afin de prendre en compte l'habitat diffus historiquement très développé sur la commune, il est admis, pour les habitations isolées dans la zone N, des extensions et des annexes modérées uniquement à moins de 30m de l'habitation, pour ne pas conduire à un mitage excessif de nature à remettre en cause la protection du massif ↪ Afin de prendre en compte la spécificité des zones humides en zone N, le règlement y limite fortement la constructibilité en n'y autorisant que les mesures nécessaires à leur entretien et/ou leur valorisation ainsi que les extensions mesurées n'affectant pas leur nature.
--	--	--	---

	<p>LES RISQUES ET NUISANCES, LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Un village resté à l'écart de la plupart des nuisances et pollutions, aucun risque industriel : un cadre de vie résidentiel très agréable dans la vallée et sur le coteau, en coeur de forêt, ● Une très bonne qualité de l'air, grâce à l'éloignement relatif des zones de pollution, par l'absence de production de polluants (autoroutes, usines, etc.) et par l'isolement dans la forêt, ● Pas de risque naturel majeur sur la commune, mais des inondations ponctuelles possibles et un risque modéré de mouvement des sols, ● Une eau de bonne qualité dans le milieu naturel, liée à la présence de sources sur le territoire et d'une protection optimale des bassins versants par la forêt, ● Une collecte des déchets efficace et fonctionnelle gérée de façon durable, ● Une adaptation possible du tissu pavillonnaire aux énergies renouvelables et une action à envisager sur les bâtiments publics. 	<p>Le PADD tient compte de l'environnement exceptionnel dans lequel est implanté le village de Clairefontaine et fait de sa protection une orientation forte, qui se décline en plusieurs actions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permettre le recours aux dispositifs énergies renouvelables notamment pour les constructions nouvelles (panneaux solaires. . .) ▶ Améliorer la gestion de l'eau, favoriser l'infiltration des eaux pluviales ainsi que le stockage et la récupération pour des usages domestiques ▶ Favoriser les liaisons douces pour les déplacements de proximité en développant les sentiers piétons. 	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <p>Le document graphique classe les abords des cours d'eau, et notamment de la Rabette, en zone N inconstructible. Les étangs présents sur le territoire communal le sont également.</p> <p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <p>En toutes zones urbaines, l'article qui régleme les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, impose le raccordement au réseau d'assainissement de type séparatif.</p> <p>Par ailleurs, il incite fortement à la gestion écologique des eaux pluviales, notamment en favorisant leur stockage sur la parcelle, ce qui permet de diminuer le risque d'inondation.</p> <p>Enfin, le règlement encourage la mise en place de dispositifs liés à la réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments nouveaux ou existants (isolation, recours aux énergies renouvelables)</p>
--	---	---	---

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
PATRIMOINE - FORMES URBAINES	<p>PATRIMOINE - FORMES URBAINES</p> <p>Clairefontaine est un village qui s'est développé en 3 périodes distinctes qui ont développé chacune des formes urbaines aux caractéristiques propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le village agricole : c'est le village historique, aujourd'hui représenté par le coeur du village et des hameaux. On y recense le patrimoine rural de Clairefontaine. Le bâti est implanté à l'alignement et forme un front bâti continu. • Le village de villégiature : composé de maisons de vacances aux styles architecturaux plus variés et fantaisistes, proche du coeur de village, sur des terrains généralement peu étendus. • Le village récent : des maisons plus sobres, implantées sur de grandes parcelles. <p>En parallèle se sont constitués de grands domaines en périphérie du village, notamment autour de châteaux, qui aujourd'hui sont toujours habités, ou accueillent des entreprises ou des associations (FFF, Ricard).</p>	<p>Le PADD prend en compte les différentes typologies d'habitat du territoire clarifontain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Le centre village ancien historique où les orientations sont la mise en valeur et la protection du patrimoine ainsi que la redynamisation de la vie de village. ▶ Les extensions résidentielles du village dans lesquelles sont autorisées une évolution modérée du bâti ainsi que la possibilité d'accueil de constructions nouvelles dans un souci de préservation de l'équilibre bâti/non bâti. ▶ Les habitats diffus en milieu naturel et boisé (représentant plus du tiers des habitations de la commune) : évolution douce de l'habitat existant, éventuellement possibilité de constructions sous forme d'extension ou de création d'annexes modérées de manière très limitée et encadrée. ▶ Les sites des domaines de La Voisine et de Montjoye : possibilité d'évolutions du bâti existant si prise en compte de l'aspect patrimonial et paysager, dans le cadre d'un projet d'ensemble. <p>Par ailleurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser les contours des projets initiés ou portés par la commune :</p> <p>Sur le centre village, l'OAP Le Monastère précise le programme de logements et de bureaux.</p> <p>Sur la l'OAP rue de Rochefort sont précisées les orientations pour assurer un développement léger soucieux de la prise en compte des paysages et de l'environnement.</p> <p>La préservation du patrimoine bâti de Clairefontaine fait également l'objet d'une orientation du PADD.</p>	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Le centre village est classé en zone UV. Les extension résidentielles du village et les hameaux sont classées en zones UR1 et UR2. Cette ventilation permet de prendre en compte plus finement les caractéristiques et les densités de chaque secteur. La zone UR1 s'applique aux secteurs d'extensions limitrophes du coeur de village, le long de la RD27. La zone UR2, autorisant des densités moindres, s'applique sur des secteurs d'habitat plus périphériques, où une transition avec les espaces naturels est à prendre en compte. ↪ En zone N, seul l'habitat diffus en espace boisé classé est identifié sur le document graphique. ↪ Les deux grandes propriétés (site de Monjoye et site de la Voisine) sont classées en zone Ne. <p>La préservation du patrimoine bâti trouve également sa traduction réglementaire directe par le classement au titre de l'article L123-1-5 7^o du Code de l'Urbanisme d'un certain nombre de bâtiments, sur la base du repérage effectué dans le diagnostic du PLU.</p>

	<p>Les enjeux thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Assurer la protection du patrimoine architectural ▶ Conforter la protection de l'environnement notamment des milieux écologiques sensibles ▶ Protéger le cadre de vie et maintenir le caractère et le cachet du village ▶ Améliorer les liaisons piétonnes et vélos pour les déplacements de proximité ▶ Permettre la construction de logements en nombre suffisant pour maintenir les équilibres démographiques et conforter les effectifs scolaires, en donnant la priorité si possible aux logements destinés aux jeunes ménages 	<p>Enfin, le PADD donne des orientations sur le bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La commune entend préserver et conforter les formes et perspectives urbaines caractéristiques du village 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 ; ▶ La commune favorise la création de logements plus petits, notamment dans les OAP 	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↷ La zone UV permet de prendre en compte les spécificités de l'habitat de village rural traditionnel dans ses gabarits et son implantation, tout en prélevant le confort des habitants. Elle permet en effet l'implantation en retrait de la RD27. ↷ La zone UR tient compte des spécificités de l'habitat clarifontain : des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle, avec un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis. Pour faciliter l'évolution du bâti et une légère densification du tissu urbain, les droits à construire, et notamment les emprises au sol, ont été légèrement augmentées. Des taux d'emprise au sol non linéaires ont été adoptés pour éviter les constructions aux gabarits disproportionnés. ↷ La zone N n'autorise que des extensions de l'habitat diffus sans possibilité de créer de nouveau logement ↷ La zone Ne dispose d'un règlement assez souple puisqu'il est possible d'y réaliser des constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes destinées aux activités hôtelières, aux bureaux, aux services (formation, séminaires), au tourisme et aux loisirs, aux équipements collectifs et installations sportives. Au sein de ces périmètres, la densité des constructions nouvelles est limitée à 5 % de la superficie de la zone ↷ En dehors de ces périmètres, tout reste protégé.
--	---	---	---

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
POPULATION, LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS	<p>LA POPULATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation régulière et modérée de la population • Une population principalement jeune et active • Une tendance au vieillissement peu importante • Une diminution du nombre moyen de personnes par logement • Une représentation assez importante de la population active • Le taux de chômage est très faible dans la commune • Une part importante d'actifs résidents 	<p>Le projet de révision définit de manière précise les objectifs démographiques et le programme de logement qui en découle, quantitativement et spatialement, en lien avec les conclusions du diagnostic afin de permettre une évolution modérée de la construction en vue de diversifier le parc de logements et de maintenir les effectifs scolaires</p> <p>L'objectif est de développer une nouvelle offre de logements diversifiés en direction des jeunes ménages notamment. La perspective retenue est la construction d'environ 35 à 40 logements à l'horizon 2030 soit une augmentation d'environ cent personnes.</p> <p>Cet objectif permettra de conserver une certaine mixité entre les types de logement, d'assurer un équilibre entre les générations et autoriser un renouvellement satisfaisant des effectifs scolaires.</p>	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ Le centre village est classé en zone UV. ↪ Les extension résidentielles du village sont classés en zones UR1 et UR2. Cette ventilation permet de prendre en compte plus finement les caractéristiques et les densités de chaque secteur. La zone UR1 s'applique aux secteurs d'extensions limitrophes du coeur de village, le long de la RD27. La zone UR2, autorisant des densités moindre, s'applique sur des secteurs d'habitat plus périphériques, ou une transition avec les espaces naturels est à prendre en compte. ↪ Le maintien et le développement de l'offre en équipement se traduit sur le plan de zonage par la création de zones UE dédiées aux équipements publics. Ces zones reprennent les emplacements des équipements actuels. De plus, les parcelles contenant l'école, la mairie et la crèche ont été reclassées en zone UE.

	<p>LES LOGEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation régulière du nombre de logements, peu de logements vacants • Une proportion très importante de grands logements • Un parc de logements principalement composé de maisons individuelles <p>LES ÉQUIPEMENT</p> <p>Les équipements se situent quasi exclusivement autour de la place de la Mairie et le long du chemin de l'Essart.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le seul équipement privé excentré est la maison de retraite, qui se situe chemin de la Hunière à proximité des étangs. Il bénéficie d'une bonne accessibilité. • L'école pourrait bénéficier de liaisons piétonnes depuis les différents quartiers plus sécurisées. <p>—</p>	<p>Le PADD oriente donc le développement de l'offre en logement vers une diversification qualitative plutôt que sur une évolution quantitative, tenant compte du fait que Clairefontaine reste un village relativement isolé, sans gare sur son territoire et très contraint par son environnement naturel. En revanche, le projet cible précisément les sites d'accueil des opérations de logements, dans le but de concentrer l'offre nouvelle en cœur de village, afin de ne pas consommer d'espace naturel et d'implanter la nouvelle offre de logements au plus près des équipements.</p>	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ La zone UV permet de prendre en compte les spécificités de l'habitat de village rural traditionnel dans ses gabarits et son implantation, tout en préservant le confort des habitants. Elle permet en effet l'implantation en retrait de la RD27. ↪ La zone UR tient compte des spécificités de l'habitat clarifontain : des maisons individuelles implantés en milieu de parcelle, avec un équilibre en espaces bâtis et non bâtis. Pour faciliter l'évolution du bâti et une légère intensification du tissu urbain, les droits à construire ont été légèrement augmentés. ↪ La zone UE dispose d'un règlement souple permettant de faire évoluer facilement les équipements publics afin qu'ils correspondent à l'évolution des besoins des habitants.
--	--	--	---

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
COMMERCES ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<p>LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus des deux tiers des entreprises sont localisées dans le tertiaire, en particulier dans le secteur des services. • Le tissu économique de la ville se compose pour l'essentiel d'établissements de taille réduite qui, pour les trois quarts d'entre eux ne comportent aucun salarié <p>LE COMMERCE ET L'ARTISANAT</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune de Clairefontaine n'accueille quasiment pas de commerces, hormis deux restaurants (Au Rosé de Touraine et les terrasses de Clairefontaine) une boulangerie et un marché le dimanche matin • Clairefontaine compte aujourd'hui une dizaine d'entreprises artisanales, représentant plus de 15 % des entreprises de la commune. Il existe aussi un centre d'art contemporain dénommé « La Chapelle ». 	<p>Le projet de PLU oriente le développement économique dans deux directions principales, adaptées à la taille de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintien et développement de l'offre commerciale dans le centre du village. ▶ La confortation des deux entités les plus pourvoyeuses d'emplois sur le territoire : la FFF et la société Pernod Ricard. Le fait de permettre à ces deux entités de renommée internationale de poursuivre et de développer leurs activités sur la commune, permet d'assurer un réel avenir à l'activité économique. 	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ La zone Ne dispose d'un règlement assez souple puisqu'il est possible d'y réaliser des constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes destinées aux activités hôtelières, aux bureaux, aux services (formation, séminaires), au tourisme et aux loisirs, aux équipements collectifs et installations sportives, ce qui permet le développement des activités vitales pour l'économie communale mais uniquement à l'intérieur des périmètres de constructibilité. Cette solution permet d'offrir aux deux entités économiques les moyens de leur pérennisation et de leur développement sur le territoire Clairefontain, tout en préservant le cadre naturel et paysager dans lequel elles s'implantent. ↪ Sur le site de la Voisine, il s'agit de permettre le développement du centre de formation de la société Pernod Ricard, tout en assurant la protection du domaine et des massifs boisés, et en prenant en compte les diverses protections environnementales qui s'appliquent sur ce site. ↪ Sur le site de la FFF, l'enjeu est de permettre l'évolution mesurée des équipements tout en préservant les espaces naturels et paysagés du domaine.

Section 2 - Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

Evolutions socio économiques

Clairefontaine était à l'origine un village rural, agricole, vivant de ses ressources (la terre, la forêt, les rivières et ruisseaux) et un lieu de villégiature (grandes propriétés, châteaux). Ensuite se sont implantées des résidences secondaires du fait de la qualité du cadre de vie et de la proximité de Rambouillet et notamment de sa gare. Le développement de pôles d'activités dynamiques à proximité et l'amélioration des liaisons ont entraîné des évolutions : 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.

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.

Face à cette situation, l'objectif retenu dans le PLU est de mettre en place les mesures qui permettront

- de maintenir une population suffisante pour conserver les services et les équipements existants,
- de garantir un équilibre démographique favorisant l'accueil de jeunes ménages,
- de soutenir les effectifs scolaires.

Cela suppose de maintenir un certain rythme de construction ou d'aménagement et de diversifier l'offre avec la réalisation de logements de taille moyenne adaptés aux besoins et aux possibilités des jeunes ménages. La perspective retenue est d'atteindre le seuil d'environ 950 à 980 habitants à l'horizon 2030, ce qui suppose d'envisager la création d'environ 35 à 40 logements soit en moyenne 5 à 6 logements par an.

Indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats du document d'urbanisme

Les indicateurs suivants sont retenus pour l'évaluation des résultats du document d'urbanisme. Pour chaque indicateur, qu'il soit qualitatif ou quantitatif, on fait état de l'origine et de la cible recherchée,

- **Préservation des espaces naturels et forestiers**

Les espaces forestiers et naturels sont prépondérants dans la commune : ils représentent 92% du territoire (soit une surface de 1.588 Ha) ; les espaces ouverts artificialisés (les jardins) représentent quant à eux 5% du territoire et l'habitat, 2,6 % du territoire (pour une surface de 139 Ha). Les dispositions intégrées au nouveau PLU ne modifieront qu'à la marge les ratios de partage de l'espace

- **Préservation des abords des cours d'eau et notamment de la Rabette**

La compétence de gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations a été transférée à la CART. La commune suit les recommandations des services de la GEMAPI, en particulier, laisser les abords des rivières à l'état naturel. La commune a par ailleurs adhéré au programme zéro phyto proposé par le PNR.

- **Préservation des points de vue et du grand paysage**

La liste des cônes de vue est considérée comme le point zéro. Toute construction ultérieure constituerait une atteinte aux paysages et est donc proscrite.

- **Nombre de logements réalisés**

Le point zéro est la référence donnée par l'INSEE du nombre de logements au dernier recensement. En 2030, on comparera avec les données de l'INSEE dernier recensement.

- **Nombre de logements sociaux réalisés**

À ce jour, il n'y a pas de logement social sur le territoire de la commune. La commune a programmé la création de 3 à 5 logements sociaux

- **Circulations douces et espaces publics réalisés**

La commune est associée au projet «véloscénie». Elle plaide depuis plusieurs années auprès du Département pour la création d'une piste cyclable, le long de la RD27, permettant une liaison entre la gare de Rambouillet et la sortie du village.

- **Densification du tissu urbain du cœur de village**

Pour le point zéro, se référer au rapport de présentation, chapitre Organisation et structure urbaine/Densité des zones urbaines d'habitat qui identifie et analyse en densité 12 secteurs de la communes (densité moyenne de 21 % avec une fourchette variant de 5 à 33 % selon les secteurs.) Le PLU a augmenté la densité dans les zones urbaines. Une mesure analogue de la densité des secteurs sera effectuée en 2030.

- **Equipements économiques et commerciaux réalisés**

La commune entend poursuivre sa politique d'intégration d'activités commerciales sur son territoire.

- **Evolution des effectifs scolaires**

L'effectif de l'école a augmenté ces dernières années, il est en mars 2023 de 83 (versus 58 en 2017). La création d'une quatrième classe (prévue avec une rénovation de l'école) est à l'ordre du jour. L'objectif est de pérenniser le nombre d'enfants inscrits et le nombre de classes.

- **Evolution de la population**

Le point zéro est la population à la date d'approbation du PLU. L'objectif est 950 à 980 habitants à l'horizon 2030

- **Evolution de la pyramide des âges**

La commune s'est rajeunie, en particulier avec moins de résidences secondaires. La commune entend préserver ce mouvement de fond en favorisant la diversité de la taille des nouveaux logements construits. L'évolution des tranches d'âges se fondera sur le point zéro au dernier recensement de l'INSEE (population légale de 2020 publiée en décembre 2022, comparée au recensement en date à l'horizon 2030).

- **Evolution des prix de l'immobilier**

La commune entend préserver le village, son caractère et sa spécificité, et donc la valeur foncière du bâti. L'indicateur est la référence du prix moyen de l'immobilier, individuel et collectif, sur le territoire communal.

- **Diversification de l'offre en logements**

Le point zéro c'est le nombre de logements collectifs et individuels à la date d'approbation du PLU, à comparer avec ces mêmes valeurs à l'horizon 2030 (données légales du nombre de logements de 2020 publiée en décembre 2022, comparées au recensement en date à l'horizon 2030).

- **Indicateurs Environnementaux**

Les indicateurs environnementaux sont développés dans l'évaluation environnementale.

Justification du parti d'urbanisme retenu

Le parti d'aménagement retenu pour l'élaboration du PLU, et repris dans le PADD, repose sur les justifications suivantes :

La prise en compte des prescriptions supra communales qui s'imposent au PLU

- Les servitudes d'utilité publique et en particulier la forêt de protection : la forêt de protection est intégralement classée en zone N avec un espace boisé classé.

La Charte du parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse : l'ensemble des prescriptions du plan du parc ont été prises en compte et notamment la délimitation des périmètres des zones urbaines où des possibilités de construire peuvent être prévues et celui des zones naturelles qui doivent rester protégées, à une exception près, qui a fait l'objet d'une OAP avec l'accord du PNR.

Le SDRIF : il instaure sur le territoire de Clairefontaine un périmètre de zone urbanisée qui peut être conforté et un périmètre de délimitation du massif forestier. Le périmètre de la zone urbanisée a été repris dans le PADD et sur le plan de zonage pour délimiter l'enveloppe de la zone urbanisée constructible, en s'appuyant sur la délimitation des quartiers existants. Un certain nombre de quartiers existants, composés de maisons individuelles sur de grandes parcelles sont inclus dans la délimitation du massif. Pour ces quartiers, l'orientation retenue est de limiter la constructibilité aux seules extensions et annexes des habitations existantes, dans une proportion modérée. Lorsqu'ils étaient classés en zone U le classement en zone U est maintenu à deux exceptions près, où 19.225 m² sont restitués à l'espace naturel. Lorsqu'ils étaient classés en zone N le classement en zone N est maintenu à une exceptions près, où 3.000 m² passent de zone N à zone U.

La volonté de protéger les bois et forêts, les espaces naturels et les zones humides :

Le territoire de Clairefontaine possède une couverture boisée très importante, support de la trame verte qui joue un rôle biologique essentiel. Ces espaces sont par ailleurs identifiés au SDRIF et en grande partie classés en forêt de protection. Qu'ils soient boisés ou non, lorsqu'ils font partie intégrante du massif forestier constituant la forêt de protection, ils sont classés en zone N et en espaces boisés classés (EBC). Lorsqu'ils correspondent à des parcs ou à des jardins de résidences, ils sont également classés en zone N.

La vallée de la Rabette et ses zones humides périphériques sont les principales sources de biodiversité sur la commune, composantes essentielles de la trame bleue. Ce sont des espaces à l'équilibre fragile que la proximité de l'urbanisation peut perturber. Le plu identifie ces espaces et, le règlement y limite fortement la constructibilité en n'y autorisant que les mesures nécessaires à leur entretien et/ou leur valorisation ainsi que les extensions mesurées n'affectant pas leur nature.

Le règlement prévoit la réalisation d'une étude de caractérisation des zones humides pour tout projet susceptible d'interférer sur ces zones, qu'elles soient avérées ou probables.

L'objectif de protection des éléments de patrimoine remarquable :

Clairefontaine bénéficie de nombreux éléments de patrimoine remarquable : monuments, châteaux, maisons de villégiature, maisons rurales, moulins, ponts. . . Le PLU a pour objectif d'assurer la protection de ces éléments de patrimoine remarquable.

Ne pas prévoir d'étalement urbain, centrer les potentialités de construction nouvelle à l'intérieur des zones déjà urbanisées :

- Les zones résidentielles du village qui pourront accueillir de l'habitat diffus dans le cadre d'initiatives privées

- Deux sites sont considérés comme des opportunités intéressantes pour privilégier la construction de maisons groupées ou d'appartements destinés plus particulièrement à de jeunes actifs. Ce sont deux sites qui, de par leur localisation, leur utilisation actuelle, leur desserte, ont été identifiés comme ayant un réel potentiel d'accueil de logements.
 - Une partie de l'ex-Abbaye : situé en continuité de la place du village, ce site pourrait accueillir un petit ensemble de logements sous la forme d'appartements ainsi que des locaux pour professions libérales.
 - Une emprise située au sud de la route de Rochefort : le site pourrait accueillir une petite opération de maisons individuelles groupées. Le cône de vue serait préservé conformément aux orientations définies par le Plan du PNR tout en conservant la partie arborée en limite de propriété.

Conforter les quartiers d'habitation existants : permettre l'accueil de constructions nouvelles ainsi que l'extension du bâti existant tout en protégeant la qualité paysagère :

- Dans le centre historique du village, l'enjeu est la préservation de la forme urbaine traditionnelle et de la qualité du patrimoine issu de l'origine rurale du village. L'objectif est également de conforter la fonction de centralité du coeur de village en y valorisant l'offre commerciale, les espaces publics et en y développant des animations.
- Pour les différents quartiers d'habitation correspondant aux extensions du village qui se sont constitués progressivement autour des axes de circulation, l'objectif est de donner des possibilités de construction nouvelle et d'extension des constructions existantes tout en encadrant cette évolution afin de ne pas dénaturer la qualité du paysage. En effet ces quartiers résidentiels présentent un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, et ils bénéficient de nombreux jardins ou parcs qui confèrent au village de Clairefontaine une ambiance paysagère de grande qualité à laquelle les habitants sont très attachés.
- Pour les quartiers situés à l'intérieur de la limite du massif, l'objectif est de limiter les droits à construire existants en permettant une évolution très modérée du bâti existant, sous forme d'extension ou de construction d'annexes.

Maintenir les activités économiques, artisanales et de services : bien que le tissu économique ne soit pas excessivement développé à Clairefontaine il existe néanmoins un certain nombre d'activités notamment artisanales. Ces activités permettent de constituer une offre d'emplois à proximité des logements, et contribuent à l'animation du village. L'objectif est de les conforter et de permettre l'accueil d'activités non nuisantes, compatibles avec le voisinage d'habitations, en toutes zones.

- Certains domaines qui accueillent aujourd'hui une fonction d'équipements collectifs, font régulièrement l'objet de projets de réaménagement. Ce sont des projets qui répondent à un but d'intérêt général sur le plan économique et/ou sur le plan sportif. En conséquence, dans le PLU sont mises en place les mesures permettant une possibilité d'évolution afin de répondre aux besoins actuels et futurs, et de manière très encadrée

Section 3 - Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales : Schéma Directeur Régional d'Ile de France et plan du parc du Parc Naturel Régional.

Le SDRIF

Les orientations retenues sont compatibles avec le SDRIF :

- Les bois et forêts identifiés en vert clair et vert foncé sur la carte du SDRIF sont intégrés au projet comme des espaces naturels à préserver et sont protégés dans le document graphique et le règlement écrit.
- Le PLU reprend le tracé des espaces boisés ainsi que la zone inconstructible des 50 m à partir des lisières pour les massifs de plus de 100 hectares.
- Étant donné l'ancienneté du PLU actuel, la commune a souhaité vérifier l'exactitude de la situation de la lisière. Après étude spécifique sur le terrain, et sur la base des photos aériennes, il est apparu que les quelques différences constatées avec la lisière telle que souhaitée

par la commune et définie par la servitude de la forêt de protection ne sont pas de nature à remettre en cause cette définition de la lisière. Aussi, il a été choisi par la commune de représenter la bande des 50 m en reprenant scrupuleusement les limites de la forêt de protection. La possibilité d'un tel choix par la commune a été validé par l'État lors d'une réunion de travail sur le PLU de CLairefontaine-en-Yvelines en sous-prefecture de Rambouillet.

- En EBC, il a été acté que les très rares maisons existantes auront les mêmes droits d'extension modérée et de constructions d'annexes que les habitations en zone N. En effet, conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols, lorsque ces opérations sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, le PLU n'emporte pas interdiction pure et simple de construire sur une parcelle grevée d'un EBC et, de fait, les constructions existantes en secteur EBC à la date d'approbation du présent PLU bénéficient des mêmes droits d'extension modérée et de construction d'annexes que les constructions situées en zone N. Dans ce cas, le pétitionnaire devra démontrer que le projet, et notamment l'impact des travaux, ne sera pas de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements classés (CE, 31 mars 2010, Ven c/ Commune de Martigues, n° 310774).
- La construction est interdite dans la bande de protection des lisières de 50 m autour des massifs située en zone N . Il a cependant été acté que les rares maisons situées dans la Bande des 50 m auront les mêmes droits d'extension modérée et de constructions d'annexes que les habitations en zone N, parce que cette exception correspond à un très faible pourcentage de la Bande des 50 m. .
- Le village et les hameaux sont confortés en tant qu'espaces urbains constitués et une densification maîtrisée du bâti est autorisée.

Le plan du Parc et la Charte du PNR

Conformément à l'article L. 333-1 du Code de l'environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures des chartes des parcs naturels régionaux.

Toutes les orientations du PLU de Clairefontaine sont compatibles avec la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et avec le plan du Parc :

- Maintenir l'activité sylvicole
- Maintenir des espaces agricoles ouverts et fonctionnels
- Restaurer et conforter les paysages fragiles et menacés identifiés par les Périmètres Paysagers Prioritaires (PPP)
- Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villes, villages
- Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification, aux abords des services et équipements de centralité,
- Ne pas densifier les ensembles urbains isolés (hameaux. . .) sans desserte en transport collectif,
- Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de Biodiversité Remarquables (SBR),
- Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) sur les sites sensibles sur le plan de la biodiversité
- Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques
- Aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Sud Yvelines

Apparu avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) est un document d'urbanisme et de planification stratégique à l'échelle intercommunale.

Le SCoT vise à coordonner les politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux à l'échelle d'agglomérations ou de territoires cohérents.

Approuvé le 8 décembre 2014, le SCoT du Sud-Yvelines couvre les 36 communes de Rambouillet Territoires.

Le SCoT a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil communautaire le 16 novembre 2020, et il est actuellement en révision.

Les défis à relever :

- Un développement urbain et rural harmonieux
- Une politique de développement économique dynamique
- Un logement pour tous
- Des transports adaptés
- Une préservation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire.

Le projet de PLU permet de prendre en compte les orientations proposées par le SCoT.

Le PLU répond à l'objectif de modération du développement urbain des communes rurales. En effet, Pour les 30 communes rurales du SCoT, la construction de 119 logements par an d'ici 2023 est autorisée. En extrapolant cette donnée au prorata du nombre d'habitants, on obtient un objectif de 35 à 40 logements attendus à l'échéance 2030.

Le SCoT affiche un objectif sur la commune de 10 % de logements sociaux afin d'assurer une mixité sociale. La commune n'a pas à ce jour de logements sociaux. Cependant, il a été acté avec l'État d'un objectif de 3 à 5 logements sociaux, lors de la réunion du 19 septembre 2023, en sous-préfecture de Rambouillet, organisée par Madame Florence Ghilbert, Sous-préfète de l'arrondissement de Rambouillet.

Le SCoT demande une densité minimale pour les communes du PNR pour les opérations d'ensemble privées ou publiques de 20 logements/ha pour les constructions diffuses. ou de centre village peu dense et de 40 log/ha pour l'environnement pavillonnaire, de centre-village ou de faubourg. Cette densité est respectée dans les deux opérations d'aménagement programmées visées par le PLU

- Pour l'OAP du Monastère, il est prévu 12 à 15 logements pour une surface de 1871 m² (1187 m² pour la parcelle A461 en zone UV, et 480 m² pour la partie UR1 de la parcelle A547 et 204 m² pour la partie UV de la parcelle A547), soit une densité minimale de 101.1 logements à l'hectare pour cette opération.
- Pour l'OAP de la rue de Rochefort, il est prévu 10 à 12 logements pour une surface de 4571 m² (partie en zone UR1 de la parcelle A582 : 4.463 m² et partie en zone UR1 de la parcelle A579 : 108 m²) soit une densité de 21.88 logements à l'hectare pour cette opération (sur la base de 10 logements). Il a été suggéré par l'État que la partie en UR1 de la parcelle A580, attenante à ce projet, d'une contenance de

5951 m² soit destinée à recevoir parking et accès pour les habitations de l'OAP. Si l'on intègre cette surface dans le calcul des densités, on trouve que sur l'ensemble de ces zones urbaines, la densité de l'OAP de la rue de Rochefort égale 9.5 logements à l'hectare (densité calculée sur la base de 10 logements), cette densité plus faible que l'objectif du SCoT étant justifiée par la protection par un double cône de vue de la parcelle A580.

Enfin, 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.

Enfin, l'attention particulière du SCOT d'éviter le mitage en milieu rural a été particulièrement respectée, alors même que 1/3 des habitations de la commune est historiquement en zone N. Pour ces habitations, il a été accordé par l'état, à titre dérogatoire que soient autorisées des droits d'extensions et d'annexes modérés décrits supra. L'estimation de consommation qui a conduit à autoriser ces droits, sur la base de la demande d'extensions et d'annexes dans ces mêmes zones, est de 972 m² à l'horizon 2030 (Il est à noter que ce chiffre est obtenu en se basant sur les droits du Plu actuel qui accordaient plus de constructibilité).

Le PLHi

Le PLHI définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. . .

Rambouillet Territoires, par délibération en conseil communautaire du 26 septembre 2017, a engagé la procédure d'élaboration de son PLHI.

Ce dernier sera établi pour l'ensemble des 36 communes membres et permettra de définir une véritable politique d'habitat communautaire.

Les éléments concernant Clairefontaine ont été intégrés d'une part dans l'analyse de la réceptivité résiduelle du PLU actuel et, d'autre part, dans l'analyse du potentiel de constructibilité futur de la commune.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, a été adopté pour la période 2022-2027, le 23 mars 2022, et son programme de mesures est entré en vigueur le 6 Avril 2022. Il fixe, pour une période de 6 ans, 5 orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Les mesures du PDM 2022-2027 sont déclinées selon 5 grands thèmes en lien avec les orientations fondamentales du SDAGE :

1. Protection des milieux aquatiques et humides
2. Réduction des pollutions diffuses
3. Réduction des pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries
4. Gestion de la ressource en eau
5. Amélioration des connaissances et de la gouvernance

Le PLU a pris en compte les mesures les plus en rapport avec le territoire communal (objectifs 1, 2, 3 et 4). Il fixe notamment comme objectif de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux dispositions du SDAGE de réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales), permettant ainsi de limiter les apports dans le réseau d'eaux pluviales et de limiter les besoins en eau. Il conviendra par ailleurs d'éviter les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations des bâtiments en zones à aléa des argiles et de vérifier la qualité des rejets dans le milieu naturel.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. Le SDAGE est le document de portée pluricommunale au niveau du grand bassin Seine-Normandie. Le SAGE est sa déclinaison locale au niveau du bassin Orge-Yvette.

Le SAGE a été approuvé en 2006, puis en 2014. Il est actuellement en révision nouvelle. Sa validation est envisagée en 2024. Les objectifs principaux sont :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau

- Maîtrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en eau potable

Le projet de PLU répond aux orientations du SAGE Orge-Yvette. Il indique notamment la localisation des zones humides (carte des ZH en annexe de l'arrêté de PLU) et le règlement précise les prescriptions relatives à leur protection et à la bonne gestion des eaux pluviales. L'OAP Trame verte et bleue identifie les zones humides.

Le PDMIF (Plan de mobilité d'Île-de-France)

La Loi d'orientation sur les mobilités (LOM) adoptée le 24 décembre 2019 a instauré que les plans de déplacements urbains sont ré-intitulés « Plans de mobilité » (PDM).

Ils ont désormais un rôle à jouer en matière de diminution des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution de l'air et contre la pollution sonore, et de préservation de la biodiversité. Ils doivent également désormais explicitement tenir compte de la diversité des composantes du territoire, notamment des zones périurbaines et rurales, ainsi que des besoins spécifiques de la population de ces différents territoires.

« Île-de-France Mobilités » s'impose au PLU, tout comme le SDAGE et le SAGE, dans un rapport de compatibilité au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le projet de PDMIF a identifié 8 défis à relever :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs PMV : Le partage multimodal de la voirie au coeur de la stratégie du PDUIF
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Beaucoup d'entre ces défis ne concernent pas le village Clairefontaine, commune à l'écart des grandes infrastructures de transport en commun et routières. Toutefois, lorsque cela est à sa mesure, le PLU est compatible avec les défis du PDMIF. C'est notamment le cas pour les défis 1, 3 et 4.

Le PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnées)

La loi n°83-663 du 2 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a transféré aux départements la compétence pour établir des Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les sentes et chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment, pédestre et équestre.

Conformément à l'article L. 361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord, par délibération du Conseil Municipal, à l'inscription au Plan des sentes et chemins ruraux les concernant en indiquant avec précision ces chemins.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé deux plans départementaux, l'un composé d'itinéraires pédestres le 29 octobre 1993, mis à jour en 1999 et 2019, et l'autre composé d'itinéraires équestres el 3 juin 2006, mis à jour en 2011 et 2013.

La commune de Clairefontaine est traversée par 4 itinéraires inscrits au PDIPR :

- 3 itinéraires du PDIPR Pédestre : GR1, GR655 (itinéraires de Grande Randonnée) et PR4 (itinéraire de Promenade et randonnée), approuvés par la délibération municipale du 21/06/2018.

GR1	
	Route Forestière du Poteau des Yvelines (ONF)
	Route Forestière du Parc de la verrerie (ONF)
	Route Forestière reliant la route forestière du Parc de la Verrerie à la Route forestière du Chêne Quiquet (ONF)
	Route forestière reliant la RF du Chêne Quiquet à la RF du Haut levé (ONF)
	Route Forestière du Haut levé (ONF)
	Route Forestière de la croix du grand Veneur(ONF)
PR 4	
	Route Forestière des Vallées (ONF)
	Route des Vallées (CR n°18)
	Chemin des Sables (CR n°18)
	Rue de Rambouillet
	VC n°2 Route de Sonchamp
	Chemin de la Hunière à Clairefontaine (CR n°9)
GR 655	
	CR n°1 de Rambouillet à Saint Arnoult en Yvelines
	Chemin de la Mare aux Loups (CR n°1)

- 1 itinéraire du PDIPR Equestre (Boucle 5) approuvé par délibération municipale du 05/12/2006

La commune

- s'engage à maintenir l'ouverture au public des chemins concernés toute l'année et en assurer l'entretien ainsi qu'à maintenir ou à rétablir la continuité de l'itinéraire par un itinéraire de substitution dans le cas d'opération d'aménagement foncier ;

- affirme sa volonté de conforter les circulations douces notamment piétonnes entre le village et les hameaux. Les dispositions du PLU permettront de réhabiliter le réseau des sentes et sentiers afin de préserver et développer des liaisons douces ce qui est conforme aux objectifs du PDIPR.

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

Le SRCE identifie des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France.

Le PLU a pris en compte les orientations de ce schéma, notamment dans la prise en compte des réservoirs de biodiversité et des zones humides, respectivement classées au titre de la zone N, des espaces boisés classés, et au titre de la protection patrimoniale L.123-1-5 7^o du Code de l'Urbanisme.

Titre II

Motifs de détermination des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

Section 1 - Motifs de la délimitation des zones

La prise en compte du PADD dans la définition des zones : Le PADD a permis de définir les grandes orientations qui ont servi de base pour la définition du plan de zonage.

Si le document règlementaire est plus précis, le PADD définit les zones naturelles et urbaines, les grands ensembles boisés à protéger et les sites de projets, qui font l'objet d'une traduction règlementaire spécifique sur le plan de zonage.

- **La zone UV : village traditionnel**

Cette zone a été délimitée en s'appuyant sur le contour du bourg historique traditionnel qui a gardé un aspect de village avec la présence d'un bâti rural traditionnel conservé. Elle intègre le centre-bourg, la Place de la mairie, et le site de l'ancien monastère.

Elle intègre également un secteur correspondant à un ancien hameau traditionnel, composé d'un bâti qui conserve le caractère de bâti d'origine rurale traditionnelle et correspond par ailleurs à une mixité des fonctions puisqu' en plus de l'habitation, elle intègre une entreprise artisanale.

- **Les zones UR**

La zone UR correspond aux quartiers d'habitation réalisés au cours d'une période plus récente de part et d'autre des principales voies de circulation. La délimitation de la zone a été faite en s'appuyant sur plusieurs critères :

- Les contours de la zone urbanisée existante, en prenant en compte, dans la mesure du possible les limites de découpage parcellaire des unités foncières actuellement bâties
- La desserte par le réseau d'assainissement d'eaux usées existant ou la capacité à être desservi par le réseau dans un avenir proche (Paincourt)
- La délimitation du massif boisé en prenant en compte la notion de massif de plus de cent hectares tel qu'il apparaît dans le SDRIF

Le secteur UR 1 correspond aux quartiers un peu plus denses réalisés le long de la RD 27, dans le prolongement du bourg

Le secteur UR 2 correspond à des quartiers situés un peu plus à l'écart du centre du village, avec une densité un peu plus faible et un couvert végétal important.

Ce secteur inclut également trois parcelles d'une contenance globale de 3000 m² correspondant à l'extension de la zone d'habitat existante le long de la route de la Mare aux loups. Cette consommation de zone naturelle de 3000 m² est compensée d'un retour de 7624 m² du site de la Roselière (un ex zonage urbain) en zone naturelle, situé de manière connexe à ces trois parcelles.

La délimitation entre les secteurs UR1 et UR2 s'appuie sur une analyse fine des formes urbaines actuelles et de la densité d'occupation actuelle des différents quartiers.

- **La zone UE : équipements collectifs**

La zone UE correspond au site actuel d'accueil des principaux équipements collectifs de la commune. Sa délimitation est basée sur les limites des emprises actuellement occupées par des équipements collectifs : les installations sportives de plein air, la salle des fêtes, l'Ehpad, la mairie et le groupe scolaire.

- **Les zones N : les zones naturelles**

Les zones N sont des zones naturelles protégées. Elles recouvrent l'ensemble des espaces naturels de la commune qui présentent un caractère écologique ou paysager : espaces forestiers, parcs, secteurs de coteaux et vallées de la Rabette et zones humides. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur les documents supra communaux et sur un repérage précis des contours de ces différents espaces.

Le PLU présente en annexe la cartographie des zones humides potentielles, probables ou avérées, qui complète la carte de synthèse du PADD.

Elles intègrent l'ensemble de la forêt de protection y compris les zones actuellement occupées par des prairies humides qui peuvent être utilisées pour du pâturage. Elles s'appuient aussi sur la délimitation du massif telle qu'elle figure sur le SDRIF de 2013.

La zone N intègre

- un habitat isolé représentant 1/3 de l'habitat communal. N'y sont autorisés que des extensions modérées ou des annexes, sans création de nouveaux logements.
- un sous-secteur NE correspondant notamment aux deux sites de grands domaines qui font l'objet de développements spécifiques dans le cadre du PLU actuel : le domaine de Montjoye et le domaine de La Voisine. La constructibilité y est strictement encadrée, les périmètres ont été délimités de manière à préserver les éléments paysagers et les sites sensibles sur le plan de l'environnement (ZNIEFF, zones humides) ainsi que la bande de protection des lisières sauf lorsque cette bande de protection correspond à un site urbain constitué.

Section 2 - Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions des articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 communes aux différentes zones et, dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions particulières des articles 4, 5 et 6 dans les différentes zones.

Les dispositions communes aux différentes zones

○ OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISÉE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces articles est quasi identique pour la plupart des zones, elle traduit le principe du maintien d'une certaine mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans les zones urbaines. Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des nuisances pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation. Par ailleurs, les constructions à usage artisanal sont encadrées.

Les zones UE et NE sont plus spécialisées. En conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de la zone, notamment le logement, sont strictement réglementées, afin d'éviter les risques de développement de logements dans des zones qui ne sont pas conçues pour en accueillir.

Pour les zones N les possibilités d'utilisation du sol sont plus restrictives afin de traduire les enjeux et objectifs spécifiques de ces zones naturelles. Ces droits à construire sont modulés par secteurs : en zone N seuls les modes d'occupation du sol prévus par l'article R*123-8 du code de l'urbanisme sont autorisés. Le sous-secteur NE est un secteur où certaines constructions sont autorisées mais de manière très encadrée afin de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

○ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES ZONES

La mixité fonctionnelle est essentiellement autorisée en zone urbaine, et peut l'être exceptionnellement en zone N dans le cadre d'une extension ou du changement d'affectation d'un habitat existant et d'activités non nuisantes.

En matière de mixité sociale, la commune s'est engagée sur l'objectif de la création de 3 à 5 logements sociaux, en accord avec l'État. Ces logements sont en partie prévus dans l'OAP de l'Abbaye.

○ **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET
REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- S'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- La constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à garantir la sécurité des piétons et cyclistes.

○ **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE,
D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DE RESEAUX INTERNET**

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées, si existant.

Eaux pluviales :

L'article privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, les techniques fondées sur la nature destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage dans des bassins non minéralisés, infiltration et création de noues, réutilisation pour des usages domestiques, .

On entend par "techniques fondées sur la nature" tous les process évitant les actions utilisant les principes de minéralisation et/ou de contraintes artificielles pouvant porter atteinte au libre fonctionnement des milieux naturels. On adoptera ainsi les techniques : - de bassins naturels et végétalisés permettant notamment la filtration naturelle des eaux - la création de noues (fossé peu profond et large, végétalisé, avec des rives en pente douce, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour la laisser s'évaporer et/ou s'infiltrer sur place permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques) - les maintien et/ou plantation de haies vives, de bosquets d'essences locales permettant une meilleure circulation et infiltration des eaux pluviales et assurant la régénération de la biodiversité.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions naturelles susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

L'article veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou le rejet dans le milieu.

o CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans toutes les zones il n'est pas fixé de règle de taille minimale de terrain dans le PLU. Cela doit permettre une évolution des zones urbaines qui pourront ainsi accueillir des nouvelles constructions dans le respect des différents articles du règlement. Dans ces zones, la gestion de l'occupation du sol et notamment de la densité est assurée par les autres articles du règlement.

Toutefois la présence du couvert végétal joue un rôle important sur l'ensemble de la commune, créant un équilibre entre le végétal et le bâti, reconnu et apprécié par les habitants. Il s'agit essentiellement de jardins d'agrément plantés d'espèces variées : arbres ou arbustes d'ornement

fleuris. Cette qualité paysagère est d'autant plus notable que la commune est située sur un territoire vallonné. La préservation de l'intérêt paysager de ce territoire constitue donc un enjeu majeur en termes de cadre de vie, de paysage et de perception de l'image du village depuis l'extérieur. Bien qu'aucune zone ne fasse l'objet d'un règlement exigeant une taille minimale de parcelles, le règlement a été conçu pour garantir la préservation de ce couvert végétal : en effet, si le foncier est trop morcelé, la conservation des arbres et arbustes risque d'être compromise et cela se traduira nécessairement par l'évolution vers un paysage plus minéral où la place de la végétation sera réduite.

- **L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER**

Dans la zone UV l'article 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 est plus ouvert afin de laisser une certaine marge de créativité et d'innovation, il permet notamment la réalisation d'architecture bioclimatique.

Quelques règles simples et préconisations sont instaurées pour garantir une certaine qualité esthétique des constructions dans la zone UE et dans la zone NE.

Les constructions nouvelles devront s'inspirer du gabarit et du style des constructions traditionnelles, en particulier au niveau des toitures et des façades, afin d'être bien intégrées dans le paysage urbain environnant

Pour les constructions existantes d'intérêt patrimonial :

- Le règlement permet d'interdire la démolition lorsque le bâtiment est en état de conservation satisfaisant
- Des prescriptions sont fixées en cas de travaux afin de ne pas dénaturer la construction d'origine.

Ces préconisations sont complétées en annexe par le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR de la Haute vallée de Chevreuse.

Les clôtures font aussi l'objet de prescriptions particulières, que ce soit les clôtures existantes (conservation des murs anciens) ou les nouvelles clôtures à créer ; dans ce cas, l'objectif est de pouvoir conserver une certaine transparence afin d'éviter l'effet rideau opaque le long des rues, ce qui les rend peu agréables et peu attractives. Ces prescriptions visent aussi à garantir une certaine qualité esthétique des clôtures.

○ **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Compte tenu de l'insuffisance des transports collectifs, du taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, 2 places pour les logements. Cela paraît nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

Pour les constructions à usage de bureau, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial, 1 place pour 100 m² de surface commerciale.

○ **PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits est comprise entre 25 % et 50% en fonction de la zone. Ces espaces ainsi que les autres éléments de nature et de paysage à conserver (haies, bosquets, alignements d'arbre, espaces végétalisés, jar(haies, bosquets, alignements d'arbre, espaces végétalisés, jardins)seront destinés à réduire, voire à éviter le ruissellement . Elle a été fixée en tenant compte :

- De l'existant, c'est à dire des caractéristiques actuelles des quartiers existants qui présentent des proportions d'espaces verts différentes selon leur style et leur époque de construction
- De la volonté municipale de faire en sorte qu'il n'y ait pas une minéralisation excessive des sols et que soit conservée une part significative d'espace libre de pleine terre afin de maintenir un couvert végétal et de pouvoir infiltrer les eaux pluviales.

Ce maintien d'espace vert et de plantation participe à la politique de réduction de ruissellement et à la politique de protection des zones humides.

○ **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les prescriptions permettent de favoriser la mise en œuvre de ces principes pour chacun des projets réalisés dans la commune.

○ **LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES**

Les risques de retrait-gonflement des argiles :

Une partie non négligeable des secteurs urbanisés du territoire est concernée par le risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles. La cartographie (source : www.argiles.fr) mentionne qu'il n'y a pas d'aléa « fort » sur la carte réalisée par le BRGM, mais la présence d'aléa « moyen » est à surveiller, notamment dans le centre-village et la bordure haute des coteaux. Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle seront éloignées des fondations.

Les dispositions spécifiques à certaines zones

Table 5:

Articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Retrait minimum de 5m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>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</p> <p>En zone naturelle ou UE, toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 10m, que les murs créent ou non une vue.</p>	<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>

Continued on next page

Table 5: (Continued)

<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 30% de la surface de l'unité foncière en zone urbaine (avec une dérogation 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>

La zone UE est une zone réservée aux équipements collectifs, les règles y sont assez souples car ce sont des installations qui répondent à des besoins d'intérêt général.

Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol et la hauteur qui ont été définis en tenant compte des besoins spécifiques de ce type de construction : école, gymnase, tout en maîtrisant le volume et le gabarit des équipements avec l'objectif de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.

La zone N est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. Afin d'être en conformité avec les lois existantes (la loi NOTRe), la constructibilité est maintenant limitée à la réalisation d'extensions modérées et d'annexes pour les seules constructions existantes, sans création de nouveaux logements.

Le sous-secteur Ne permet cependant d'accueillir de façon modérée des constructions et équipements à vocations sportive, éducative, culturelles, sanitaire, de loisir, d'hôtellerie, de séminaire et de tourisme d'affaire. Elle permet notamment le développement modéré des deux grands domaines de la commune.

Sur la base d'avant-projets, il est apparu qu'une densification pour chaque domaine de 5% de la zone NE hors emprise des constructions existantes permettrait d'accueillir les projets de développement futur des sites concernés. Cette hypothèse d'emprise au sol a été discutée avec les Personnes Publiques Associées et avec l'État pour remédier à l'insuffisance des critères précédemment proposés incluant les constructions existantes (10% jusqu'à 20 Ha, et 4%, au-delà). Le PADD a donc inscrit cette nouvelle disposition et le règlement précise que dans les zones NE, pour chacun des 2 domaines, domaine de La Voisine et domaine de Montjoye, l'emprise au sol maximum des constructions futures ne peut excéder 5 % de l'emprise foncière du domaine concerné comprise dans la zone NE.

Section 3 - Les autres limitations

Les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7^o

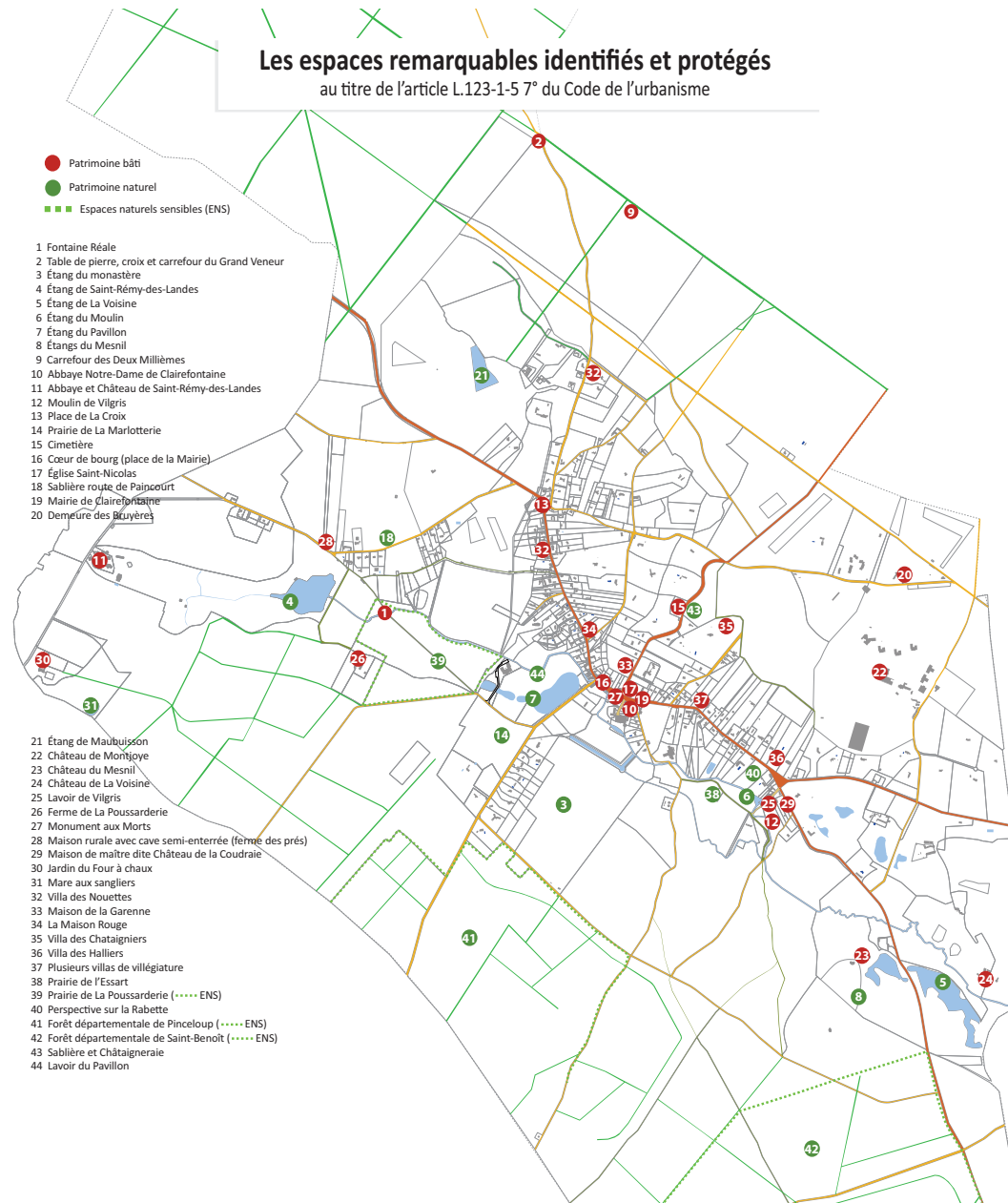
Les éléments classés s'appuient largement sur l'inventaire du patrimoine vernaculaire de Clairefontaine réalisé par le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7^o du Code de l'urbanisme sont de deux ordres :

- Des éléments bâtis : éléments de patrimoine. Ces éléments bâtis protégés identifiés dans la liste XXX du 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.

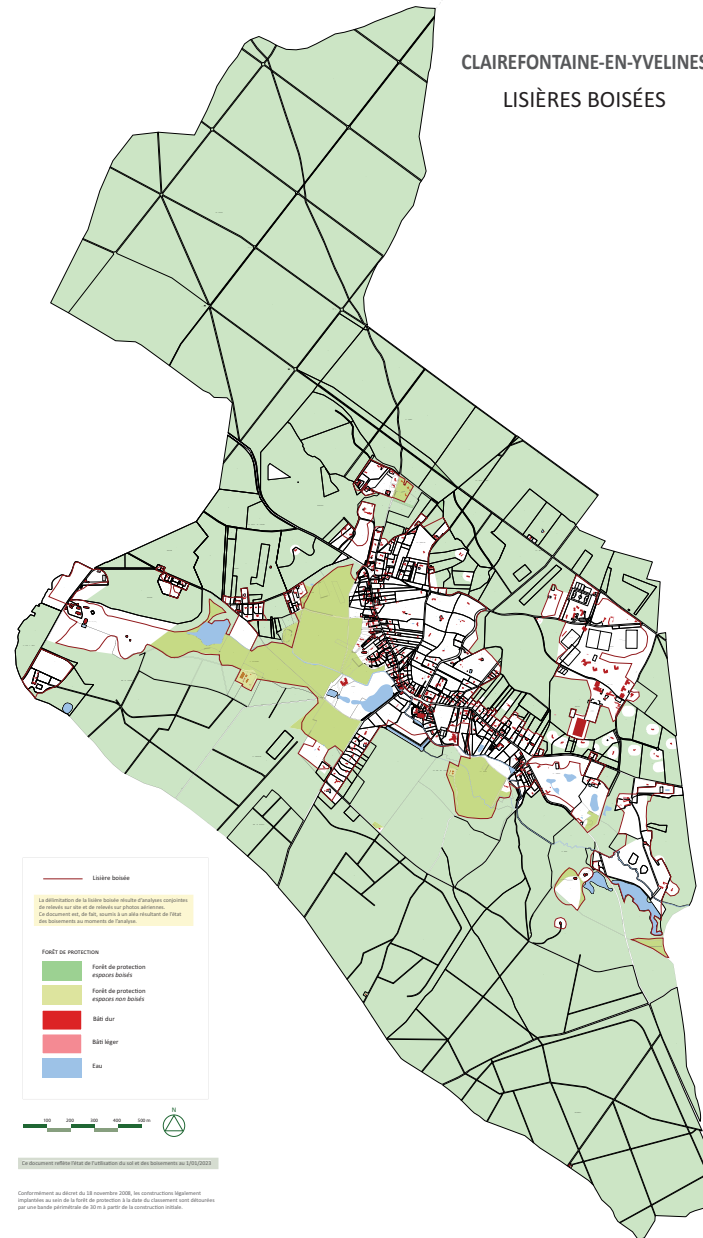
Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme



Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité. Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité, espaces boisés ou forestiers, coteaux.

Le territoire de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines est en quasi-totalité concerné par la servitude Forêt de Protection. Le classement EBC recouvre intégralement l'espace couvert par la forêt de protection. Une étude spécifique des fonds de propriété a permis de constater une très faible évolution de la limite des lisières du massif boisé de plus de 100 Ha. La carte suivante en donne l'illustration à l'incertitude près due à la méthodologie de repérage (date de prise des photos aériennes, d'entretien ou non des fonds de jardin, ...).



Section 4 - Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

Le PLU intègre 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant à 2 secteurs distincts de la commune. Chacune de ces orientations d'aménagement met en évidence des principes cohérents avec les enjeux de protection de l'environnement. Certains sites présentent localement quelques contraintes, qui sont compensées, de manière à minimiser l'impact environnemental.

La commune a en effet défini dans son PADD un objectif de réalisation de 35 à 40 logements d'ici 2030. Le PADD rappelle que la réalisation de la plupart des logements dépend d'initiatives privées, sur lesquelles la commune n'a pas d'influence, et a donc suggéré la nécessité pour la commune de permettre la réalisation d'environ 22 logements dans le cadre de deux opérations majeures sous forme de deux OAP (Rue de Rochefort et l'Abbaye).

Les deux OAP qui ont été définies concernent deux propriétés propices à un développement urbain à court terme.

L'OAP n°1 du 31 rue de Rochefort

Il s'agit d'un terrain situé en entrée d'agglomération, dans un contexte très paysager et arboré, ouvert sur les lointains, et dans lequel le bâti existant s'établit en recul de l'espace public de la rue, à l'instar des propriétés voisines. La rue est en belvédère du site et le parcellaire est très ouvert sur les horizons plus éloignés vers et au-delà de la Rabette en contrebas, l'ensemble étant parsemé de sujets beaux sinon remarquables ... bref, comme l'indique Monsieur l'Architecte conseil de la DDT, «un beau site de projet qui justifie largement qu'on lui dédie une OAP».

Dans les nombreuses discussions qu'il y a eues entre la commune, le PNR et l'Etat, un accord s'est établi sur la préservation du dégagement de vue du site, sur lequel tout le monde s'entend, et dont bénéficient également les propriétés voisines instituant ainsi un enjeu de qualité paysagère d'entrée de village, de sensibilité et d'acceptabilité de tout projet. Dans une première version, la commune avait proposé un cône de vue positionné depuis le Nord est du site, en direction de la Rabette (Sud Ouest). Elle a enrichi cette protection en positionnant un second

cône de vue depuis le Sud-Est du site, orienté vers le Nord Ouest, suggérant la nécessité d'une attention particulière au maintien de la coupure urbaine et paysagère, dans tout projet d'urbanisation de ce site.

Le principe qui a été retenu par l'OAP, est de préserver la partie Est de l'unité foncière, non construite, afin de préserver les milieux naturels et la perspective paysagère, et de promouvoir deux bandes de constructibilité, reprenant l'un des scénarios suggéré par le Paysagiste conseil de l'État : « dans cette perspective de projet, la préservation des qualités de perméabilité, transparence, profondeur des vues transversales vers la vallée, peuvent conduire à différents scénarios d'organisation : par exemple, ... une bi-partition Est Ouest entre projet bâti et espaces extérieurs (dessertes, stationnements...), avec orientation des volumes transversale à la rue ». Dans cette perspective, l'entièreté de la parcelle A580, qui est en dehors de l'enveloppe urbaine du PNR est préservée. Comme le suggère le PNR : « Cette parcelle constitue une coupure paysagère et urbaine intéressante qu'il convient de préserver et valoriser dans les prescriptions de l'OAP en créant une véritable fenêtre paysagère sur la vallée de la Rabette. »

Ainsi, il a été retenu

- la création de logements sous forme de maisons d'habitations groupées, en continuité de la maison de gardien, un projet fait de masses alternées, en recul par rapport à la voirie pour préserver un premier plan paysager, avec un traitement différencié des hauteurs pour prendre en compte la pente du terrain.
- la réhabilitation ou la construction d'un bâtiment semi collectif (T1 et/ou T2) sur l'emprise de la maison actuelle en L, en R+1. Il est envisageable de démolir la grande construction qui, en plan, semble prometteuse pour une base de rénovation, mais ne semble pas dans un état suffisant pour réaliser des logement aux normes environnementales suffisantes.

La prescription concernant les entrée-sortie sur la rue de Rochefort est d'organiser l'accès au site afin d'assurer la meilleure sécurité. Il conviendra de positionner ce point d'accès en l'éloignant de la fourche rue de Rochefort-route de Saint-Arnoult.

La zone de stationnement pourra être prévue entre le bâtiment collectif et les maisons groupées, et à l'Est de ce bâtiment collectif. avec des aménagements perméables et végétalisés, ponctué d'espaces végétalisés Avant tout aménagement, cependant, 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).

Enfin, il est demandé sur l'ensemble du site de 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 .

Comme nous l'avons évoqué plus haut dans le paragraphe PADD, cette OAP conduira à la production de 10 à 12 logements, tous localisés dans l'enveloppe urbaine du PARC, c'est-à-dire dans les parcelles A582 et A579 d'une contenance de 4571 m², les logements actuels étant compris. La densité de cette opération calculée sur la base de 10 logements est égale à 21,88 logements à l'hectare.

L'OAP n'a pas suivi à cet égard une des demandes de l'État, qui lors de la réunion des Personnes Publiques Associées du 15 décembre 2022 tenue à la Salle des Fêtes de Clairfontaine demandait la production de 15 à 20 logements, avec 15 logements au minimum, car, suivant le principe retenu de construction dans les 4571 m² de l'enveloppe urbaine du PNR, la densité effective sur ces site que l'OAP cherche à préserver dans un équilibre entre bâti et vue paysagère aurait été de 33 à 42 logements à l'hectare, bien au-delà des recommandations du SCoT.

Il est apparu enfin que s'il était intéressant de dépasser des typologies, formes, et volumétries traditionnelles, en particulier dans le bâtiment semi-collectif, la piste d'augmenter les hauteurs construites vers le sud, partie basse du terrain, avec un travail architectural de qualité instaurant un dialogue avec l'espace naturel et arboré ne respectait pas la vue depuis la Rabette, faisant partie du Patrimoine naturel identifié dans le cadre des espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7^o du Code de l'urbanisme.

L'OAP n°2 de l'Abbaye

Il s'agit d'une opération de réhabilitation des anciens bâtiments constituant la partie historique de l'Abbaye, situés sur la parcelle A461 bâtie. L'opération intègre dans son périmètre la parcelle A 547 qui permettra l'accès depuis le chemin de l'Essart ainsi que le stationnement.

L'objectif de cette opération est d'intérêt patrimonial et doit contribuer à atteindre les objectifs de création de logements tels que définis dans le PADD. Dans un souci et un objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, la conservation et restauration des éléments remarquables du bâtiment ont été priorisés : la partie XIXe mansardée, l'escalier d'accès, le cloître, la tour, la crypte et la cour intérieure du cloître sera préservée dans sa forme actuelle. Il avait été évoqué la possibilité d'inscrire ces parties à l'inventaire supplémentaire des MH, mais la démarche qui avait été entreprise par la municipalité et accompagnée par l'ABF n'avait pas abouti.

La réhabilitation des bâtiments du monastère consomme la totalité des droits à construire. De plus, afin de préserver les vues et la perspective sur la façade Ouest du bâtiment, et, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, la parcelle A563 ne pourra pas supporter de constructions ni de parking.

Le principe de la mixité a été retenu pour cette OAP, en intégrant logements, dont 3 logements sociaux et locaux professionnels, tous situés dans l'enveloppe bâtie actuelle. Les parcelles attenantes en zone N sont préservées par les règles spécifiques à la zone N du PLU et n'ont pas été incluses dans l'OAP. En effet, ces parcelles étant des zones humides probables, il a été choisi de ne pas les retenir dans le périmètre de l'OAP et d'y éviter toute urbanisation.

Avant le commencement des travaux, il conviendra de les soumettre à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), service de l'archéologie préventive.

La zone de stationnement sera prévue dans la partie urbaine de la parcelle 547 (incluant si nécessaire les locaux «Buanderie» et «chaufferie» qui pourra être démolie). La partie en zone N de la parcelle 547 pourra être aménagée pour permettre le retournement des véhicules, tout en adoptant un revêtement perméable du parking, de type Evergreen ou pavé disjoints. Au regard de la dimension du parking prévu (30 places) et de la cartographie ZH de la DRIEAT, il sera nécessaire de procéder à une étude de caractérisation de zones humides. Le cas échéant, il sera éventuellement nécessaire d'y appliquer des mesures de type ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

Enfin, le parking assurera une continuité paysagère entre la zone N à l'Ouest et le chemin de l'Essart.

Titre III

Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Voir l'évaluation environnementale