



COMMUNE
DE
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

PADD

JANVIER 2023





SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LE PADD DANS LE PLU	5
---------------------------------------	---

LES ORIENTATIONS DU PADD

1 AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE	7
--	---

- > Maintenir l'équilibre entre population et territoire
- > Mettre en valeur le patrimoine et développer un urbanisme et une architecture de qualité dans tous les projets
- > Développer les liaisons douces

2 FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL	9
---	---

- > Construire des logements pour tous
- > Diversifier les typologies de logements
- > Rénover le parc de logements
- > Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel
- > Développer l'activité commerciale de proximité
- > Développer l'activité culturelle et touristique

3 S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE	11
--	----

- > Conforter les espaces verts, lieux de respiration de la ville
- > Maîtriser les risques naturels et garantir une bonne gestion des déchets et de l'énergie

LES ACTIONS À ENGAGER

MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS	13
--	----

ARCHITECTURE ET URBANISME	13
---------------------------------	----

HABITAT	14
---------------	----

ACTIVITÉS ET SERVICES	14
-----------------------------	----

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS	14
-----------------------------------	----

DÉVELOPPEMENT DURABLE	15
-----------------------------	----

- > Espaces verts
- > Risques
- > Eau et déchets
- > Énergie

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD	17
---	----





PRÉAMBULE

LE PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièce obligatoire du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définit les orientations générales d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de Clairefontaine-en-Yvelines. Il est l'expression du projet de la Commune pour le devenir de son territoire.

Le PADD est également un cadre de cohérence interne au dossier de PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme à transcrire dans le futur règlement écrit et graphique.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune.

- Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et supra-communales
- Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal
- Élaboré sur l'ensemble du territoire communal, il définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

UN PROJET AU SERVICE DES CLARIFONTAINS

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 PADD s'inscrit pour partie dans le prolongement du plan local de l'urbanisme de 2013 tout en prenant en compte l'évolution démographique, de nouveaux éléments tels que le positionnement par rapport aux évolutions des enjeux supra communaux : schéma directeur de la Région Île-de-France, plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France, schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines approuvé le 8 décembre 2014, ainsi qu'avec le Périmètre de la forêt de protection du massif de Rambouillet et la Charte du PNR de la Haute vallée de Chevreuse.

Si l'esprit des orientations du PADD de 2013 sont conservées, le projet actuel est enrichi et complété : il renforce la concentration urbaine et renforce la protection des espaces naturels.

> LES AMBITIONS DU PADD : CONFORTER L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE ET TIRER D'AVANTAGE PARTI DES ATOUTS DU VILLAGE

Le projet d'aménagement et de développement durable 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 ville 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. En s'appuyant sur ces objectifs, le PADD décline un projet transversal, réfléchi à différentes échelles, des enjeux supracommunaux à ceux de la ville puis à ceux du quartier.



- À l'échelle supra communale, la commune bénéficiera et participera au développement de la dynamique régionale au travers de son rôle porteur d'enjeux paysagers et naturels remarquables qui offre un territoire où les enjeux en termes de nature, de paysages et de patrimoine valorisent l'identité de l'ensemble de l'intercommunalité.

- À l'échelle communale, Clairefontaine-en-Yvelines s'engagera vers un développement modéré, par un urbanisme et un habitat de qualité au sein d'un territoire fortement valorisé par la richesse reconnue de ses sites naturels et paysagers dont elle assurera la préservation et la valorisation.

Le parti d'aménagement qui en découle repose sur trois notions clés :

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.

Ces trois notions clé seront déclinées dans le PADD sous forme de trois orientations qui sont traduites concrètement au sein du règlement :

1. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Cette orientation vise à maintenir l'équilibre entre population et territoire, mettre en valeur le patrimoine et développer une architecture et un urbanisme de qualité dans tous les projets. Elle permettra également d'améliorer l'accessibilité et les déplacements, de développer les liaisons douces.

2. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

Il s'agit de permettre la réalisation de logements pour tous les résidents quel que soit leur âge ou leur situation économique et familiale en rénovant le parc existant et en diversifiant l'offre de logements.

3. S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de conforter les nombreux espaces naturels et paysagers de la commune, de maîtriser les risques naturels et d'assurer une bonne gestion de la ressource en eau, des déchets et de l'énergie.

Ces ambitions de développement urbain de la commune sont complémentaires et doivent être poursuivies simultanément. Elles constituent un projet global et à long terme qui sera mis en œuvre au cours du temps par des actions successives au travers des règles d'urbanisme élaborées en cohérence avec le PADD.



1. AMÉLIORER LE CADRE VIE, PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE

Le développement de la commune doit se réaliser, avec pour objectif, de garantir et améliorer le cadre de vie des habitants. Cela passe par plusieurs actions fortes.

> MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE

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 ville. 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).

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.

Pour sa part, l'activité touristique est une activité potentielle qu'il sera utile de développer au travers des richesses naturelles, paysagères et historiques de la commune.

> METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE GRANDE QUALITE DANS TOUS LES PROJETS

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, dans 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 d'une charte servant de guide pour l'ensemble des constructions menées sur la commune.

De même, les espaces publics feront l'objet d'aménagements de mise en valeur afin de conforter et renforcer la convivialité indispensable au vivre ensemble.

> DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Le réseau de sentes sera entretenu et amélioré pour favoriser les déplacements du quotidien, à pied ou à vélo. Une liaison douce permettant une interconnection avec les réseaux supracommunaux (véloscénie) sera envisagée.

Au-delà du réseau de sentes, les axes majeurs seront également étudiés pour, le cas échéant, porter de nouvelles pistes ou bandes cyclables dans un partage responsable de l'espace public entre l'automobile, le vélo et le piéton. Les liaisons douces seront connectées aux réseaux supra communaux.





2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

Clairefontaine-en-Yvelines doit poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée pour que l'essor de la commune profite à tous les Clarifontains.

> CONSTRUIRE 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.

Prendre en compte la diversité des besoins nécessite d'apporter des réponses aux attentes spécifiques des jeunes et des personnes âgées. La commune entend poursuivre son effort en termes de diversification de l'offre en logements adaptées aux besoins des Clarifontains. Il est important de permettre à toutes les classes d'âges désirant rester à Clairefontaine-en-Yvelines de pouvoir le faire, en développant une offre de logements spécifiques.

Afin de maintenir la vitalité nécessaire au développement équilibré de son territoire, la commune intégrera toutes les dispositions nécessaires en matière de logements pour atteindre une population de 950 à 980 habitants à l'horizon 2030.

> DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Offrir des logements pour tous, c'est aussi permettre la réalisation d'un parc diversifié en termes de taille de logements. Afin de favoriser un parcours résidentiel complet sur le village, la commune privilégiera des opérations intégrant des logements pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle.

> RÉNOVER LE PARC EXISTANT

En ce qui concerne le parc existant, l'orientation du PLU privilégie une réhabilitation des immeubles situés en centre-bourg. Il ne s'agira pas de détruire les logements inconfortables et de mauvaise qualité énergétique et/ou vacants, situés dans des immeubles présentant un intérêt architectural et urbain identifiés sur la plan de zonage, mais d'intervenir en faveur de leur réhabilitation en insistant particulièrement sur la rénovation énergétique dans le respect de l'architecture traditionnelle.

Dans le centre ancien, le PLU permettra la réalisation d'opérations mixtes intégrant un minimum de logements sociaux.

> PERMETTRE A CHACUN DE RÉALISER SON PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le parcours résidentiel correspond aux besoins en logements des ménages à chaque étape de la vie et quel que soit leur revenu. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Clairefontaine-en-Yvelines selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... La commune doit également prévoir la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires, de logements aménagés à l'attention des personnes pour lesquelles les circonstances de la vie ont engendré des besoins particuliers.

Afin de permettre à toutes les générations de cohabiter, il convient de diversifier la composition du parc de logements (petits ou grands, individuels ou collectifs).

> DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines entend poursuivre, dans la mesure du possible, le développement d'une activité, notamment commerciale de proximité.



> DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ CULTURELLE ET TOURISTIQUE

Clairefontaine possède un patrimoine bâti et paysager remarquable qui participe à l'image culturelle de la commune. Un Centre d'art contemporain y a été développé avec un parc de sculptures.

Parallèlement, la commune favorisera le développement d'une politique culturelle et touristique en s'appuyant sur les dimensions paysagères, naturelles et touristiques de la forêt de Rambouillet ainsi que sur les espaces ouverts de la vallée de la Rabette (prairies) et sur son patrimoine historique, architectural et urbain.



3. S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable à Clairefontaine-en-Yvelines doit être un objectif ambitieux porté par le PADD.

> CONFORTER LES ESPACES OUVERTS ET LES PAYSAGES

Clairefontaine-en-Yvelines a su rester une «ville verte». Au-delà de la forêt de Rambouillet, omniprésente sur le territoire, le village possède des espaces naturels et des paysages urbains de qualité. C'est un atout essentiel pour l'image attractive projetée de Clairefontaine-en-Yvelines.

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.

Les prairies et pâtures au cœur du territoire communal seront valorisées en partenariat avec le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et le Département.

> LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

Le bilan de la consommation des espaces naturels sur les dix dernières années montre que celle-ci a été relativement faible. Ainsi, depuis décembre 2013, date d'approbation du PLU actuel, 22 437 m² d'espaces ouverts naturels ont été consommés par opérations d'urbanisation (créations de nouvelles surfaces bâties, voiries...)

Le tableau de synthèse ci-dessous donne le bilan global de la consommation des espaces. Cette dernière correspond à 1,5 % de la superficie totale de la zone urbaine et 0,1 % de la superficie globale des espaces naturels de la commune.

	Année	Constructions	Autres+voiries	Total	
	2013	50	0	50	
	2014	146	21	167	
	2015	0	0	0	
	2016	88	1	89	
Projets particuliers	2017	133	180	313	
	2018	0	178	178	
	2019	296	172	468	
	2020	88	45	133	
	2021	1 459	280	1 739	
	2022	0	0	0	
	Sous-Total	2 260	877	3 137	
Projets d'intérêt général	La Voisine			13 800	
	Montjoie			5 500	
	Sous-Total			19 300	
TOTAL				22 437	<i>Consommation des espaces naturels de 2013 à 2021 (en m²)</i>

L'essentiel de cette consommation l'a été sur les deux sites du Centre de formation Ricard (13 800 m² principalement en 2018) et du Centre technique du football de la FFF (5 500 m² tout au long de la période).



Les prévisions de *création d'habitat* détaillées ci-après, au chapitre *Habitat* de la partie LES ACTIONS À ENGAGER (page 16), mettent en évidence, une faible prévision de consommation d'espaces naturels limitée à l'OAP de la rue de Rochefort (5 951 m²) et à trois parcelles de 1000 m² rue de la Mare aux loups.

Cependant, l'essentiel de la consommation programmée d'espaces naturels concerne les projets de développement *en zone NE* du Centre National du Football de la FFF et du Domaine de La Voisine, estimés à ce jour à 19 200 m².

Ainsi, la consommation prévisionnelle de zones naturelles peut être estimée à environ 28 000 m² dont plus des trois quarts pour le compte des deux domaines en zone NE.

Cette politique répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et notamment l'application de l'article L151.5 modifié du Code de l'urbanisme. En effet, l'analyse de la réceptivité résiduelle du PLU aboutissant à l'inventaire des parcelles constructibles sous forme de densification en zone urbaine montre que cette densification ne pourra se réaliser qu'au regard d'opportunités privées et que, de fait, les objectifs de création de logements programmés par le PLH ne pourront, à échéance du PLU, se réaliser réellement qu'au travers des opérations d'intérêt général par le biais des deux OAP programmées dont une seule d'entre elle est consommatrice d'espaces naturels à concurrence d'environ 6 000 m².

Il faut également noter que le projet de révision du PLU intègre des modifications de zonage impliquant le retour au statut de zones naturelles de 19 925 m² (secteurs de *Paincourt* et de la *Mare au Loups*) ce qui, globalement, aboutit à un solde prévisionnel de consommation d'espaces naturels de 8 926 m² soit environ la moitié des espaces naturels consommés durant la période précédente.

Postes 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 du PNR
OAP du Monastère	2 147	0	Le bâtiment inclus dans 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 réalisées sur la base d'un document privé de la FFF.
Extensions 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) A541 - A540 - A539 - 11601 m ² (Paincourt). E200 - E199
		8 926	

Prévisions de consommation des espaces naturels à échéance du PLU (en m²)

**> MAITRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DECHETS**

La commune est impactée par le risque retrait-gonflement des argiles et le risque de mouvements de terrains (effondrements). Les récents événements climatiques militent pour que ces risques soient fortement pris en compte lors d'opérations privées ou publiques. Le PLU attirera l'attention des aménageurs pour leur prise en compte.

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune prescrira dans son PLU le rejet zéro pour anticiper les risques d'inondation éventuels par ruissellement en obligeant d'intégrer aux opérations les besoins de stockage des eaux pluviales à rejet contrôlé.

Nonobstant les situations particulières liées à la topographie ou à la nature des sols, les nouvelles opérations se verront imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La gestion de l'eau sera équilibrée entre les coteaux et la vallée.

Les bailleurs et maîtres d'œuvre seront sensibilisés à la réduction des consommations d'eau afin de réduire les rejets à la source.

Les aménageurs devront concevoir des espaces publics qui puissent être entretenus sans utiliser de produits phytosanitaires dont l'usage est interdit. Cette gestion assurera la préservation et la création de continuités écologiques et valorisera le patrimoine de biodiversité.

Par ailleurs, Clairefontaine-en-Yvelines confortera sa politique de collecte sélective des déchets, du tri et du recyclage.

La gestion de l'énergie devra mettre en avant la sobriété, en limitant la consommation énergétique de l'habitat et des équipements communaux et en favorisant les énergies renouvelables.





> LES ACTIONS À ENGAGER

MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS

- Le PLU renforcera les mesures de protection des espaces naturels et des paysages remarquables de la forêt, des prairies et des espaces ouverts. En partenariat avec le PNR de la Haute vallée de Chevreuse, il assurera une gestion équilibrée des prairies ouvertes de fond de vallée.
- Des continuités écologiques et paysagères seront confortées, voire créées sous forme de trames vertes, au sein des secteurs à optimiser, à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain ;
- Les panoramas, perspectives paysagères naturelles et urbaines seront mis en valeur ;
- Les espaces paysagers remarquables seront préservés de toute urbanisation et les interfaces entre milieux urbains et la forêt seront traitées avec attention afin d'éviter tous conflits d'usages ;
- Le PLU autorisera les constructions modérées d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

ARCHITECTURE ET URBANISME

- 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 seront cartographiés aux documents graphiques du règlement et leur liste figurera en annexe du dit règlement ;
- Les composantes du patrimoine vernaculaire seront identifiées et préservées car elles participent également au caractère identitaire de la commune.



HABITAT

• La commune prend acte des contraintes réglementaires issues des servitudes de protection des milieux naturels et forestiers au regard des possibilités de développement urbain de la commune.

Parallèlement, pour répondre aux objectifs de l'article L.151.4 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au travers des études de réceptivité résiduelle du PLU (cf. Rapport de présentation) et de programmation de l'habitat (cf. Rapport PLH de Rambouillet Territoire) qui identifient un potentiel de constructibilité de 85 000 m² au sein des zones urbaines de la commune.

Parmi ce potentiel parcellaire, on peut distinguer des « dents creuses » et des « divisions parcellaires potentielles » permettant l'accueil d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

Ainsi, étant donné les capacités moyennes d'accueil selon la typologie des parcelles, le potentiel global d'habitat peut être estimé à environ 67 logements.

Notons cependant que cette constructibilité potentielle est conditionnée par la faisabilité d'opérations individuelles et/ou collectives selon les maîtrises d'ouvrage envisagées.

Ainsi, la Commune prend acte :

- De sa volonté de maîtriser deux opérations majeures sous forme de deux OAP (Rue de Rochefort et l'Abbaye) afin de permettre la réalisation d'environ 22 logements. À noter que l'OAP de l'Abbaye ne consomme aucun foncier puisqu'elle consiste en la réhabilitation du bâtiment historique.
- De l'incertitude quant à la réalisation effective et la programmation d'opérations sur le parcellaire urbain sous maîtrise d'ouvrage privée.

Considérant ces différents éléments et, sur la base des études de densification réalisées, la Commune prend en compte la programmation de :

- 35 à 40 logements à l'horizon 2030 (dont 22 logements sous opérations OAP)
- environ 30 logements supplémentaires à plus long terme.

Ces projections permettent d'envisager un apport de population nouvelle d'environ :

- une centaine de personnes à l'horizon 2030
- environ une septaine de personnes supplémentaires à plus long terme

- En zone urbaine, le règlement permettra de limiter les divisions parcellaires excessives qui densifient le tissu urbain en risquant de compromettre la qualité du milieu et la fluidité des circulations. Les îlots devront maintenir un minimum d'espaces verts afin de maintenir le caractère aéré des espaces urbanisés ;
- Pour les logements existants insérés au sein d'espaces naturels, le PLU autorisera la construction modérée d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne constituent pas de nouveaux logements et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.



Potentiel de densification du tissu urbain (localisation des sites - cf. Étude PLH/CA Rambouillet Territoire)



ACTIVITÉS ET SERVICES

- Le règlement permettra de favoriser les activités liées au tourisme et aux loisirs, dans le respect du patrimoine, des paysages et des milieux naturels ;
- Il permettra également la création de petit(s) commerce(s) de proximité, dans les opérations nouvelles et spécifiquement au sein du centre ville ;
- Les activités liées au développement du Centre technique national du football pourront se développer de façon limitée. la commune accompagnera les projets d'extensions et de modernisation de la FFF dans le respect de l'identité naturelle et paysagère du site.

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

La loi GRENELLE 2, préconise la diminution de l'utilisation de la voiture dans les déplacements au profit des modes de transport alternatifs (vélo, marche, transports en commun) et une meilleure articulation entre l'urbanisme et les déplacements.

Le PLU mettra en œuvre les mesures suivantes :

- Poursuivre l'aménagement du réseau de cheminements et le connecter aux réseaux des communes limitrophes ;
- Inscrire un réseau de voies piétonnes et de pistes cyclables en partenariat avec les gestionnaires des voies routières ;
- Exiger une offre en stationnement de qualité et suffisante pour les vélos et les deux roues motorisés en proposant l'aménagement d'espaces et de locaux aisément accessibles dans les nouvelles constructions ;
- Assurer les meilleures conditions possibles de stationnement automobile résidentiel en dehors de l'espace public, adapter les normes de stationnement afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions et de l'extension des maisons existantes.
- Une liaison douce permettant une interconnection avec les réseaux supracommunaux (véloscénie) sera envisagée



DÉVELOPPEMENT DURABLE

En matière d'espaces verts

- Préserver et développer les espaces verts en bordure des voies et en cœur d'îlot, au sein des ensembles d'habitation pavillonnaires. L'entretien des espaces verts publics, constitués d'essences autochtones, bannira l'emploi de produits phytosanitaires.

En matière de prévention des risques

- Sur les sites soumis au risque de retrait gonflement des argiles et sur les sites situés à proximité des zones humides, imposer une mission géotechnique précisant localement la nature du sol et, le cas échéant, les dispositions constructives à prendre par les maîtres d'ouvrage (application des L.132.4 à 9 et R.132.4 et 5 du Code de la construction et de l'habitation)

En matière de gestion de l'eau et des déchets

- Promouvoir une utilisation économe de l'eau potable et encourager la récupération-réutilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques ;
- Protéger les sols et les nappes phréatiques en maîtrisant les volumes et la qualité des rejets des eaux pluviales ;
- Exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Favoriser les démarches de tri sélectif et de valorisation des déchets (recyclage) et exiger la réalisation de locaux, spécifiquement dédiés au tri au sein des nouvelles constructions, aisément accessibles et équipés.





En matière de gestion économe de l'énergie




Les développements urbains devront être mis en œuvre avec des exigences d'économie d'énergie :




- En encourageant les performances énergétiques des bâtiments existants et futurs par des règles facilitant les procédés d'isolation thermiques ou de constructions. Cet objectif vise à la fois la réduction des émissions de gaz à effet de serre mais aussi à limiter l'augmentation des factures énergétiques des ménages et de la collectivité ;
- En permettant le développement de la production d'énergies renouvelables sur les constructions, pour réduire l'usage des énergies fossiles.



Carte se synthèse

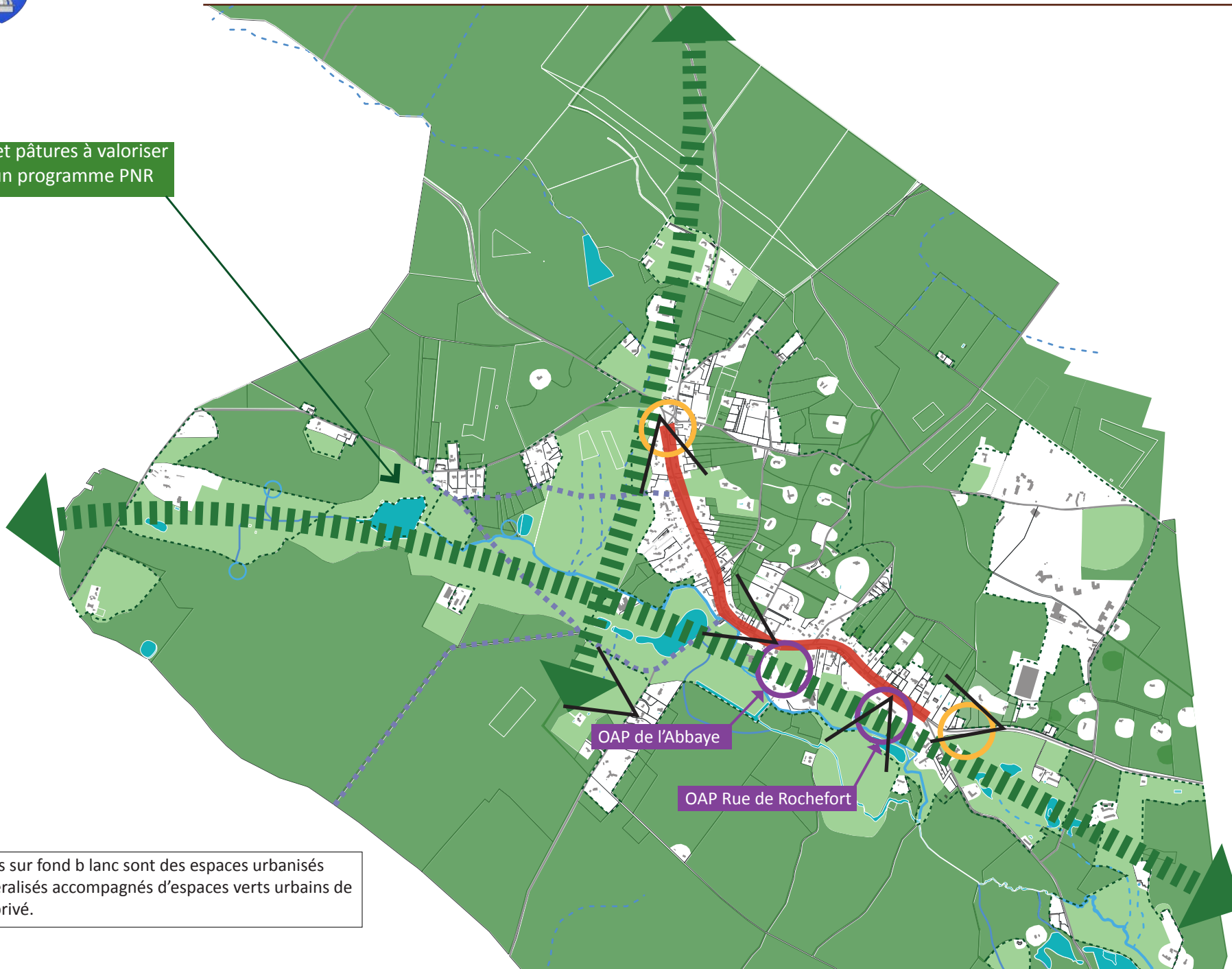
	forêts et boisements denses
	prairies - boisements légers
	limites de la forêt de protection
	Réseau hydrographique - zones humides

	Bande de préservation du caractère urbain villageois
	OAP
	Entrées du bourg à valoriser

	Perspectives et panoramas à préserver
	Sentiers et cheminements piétons à aménager et/ou valoriser
	Continuités paysagères et écologiques à conforter



Prairies et pâtures à valoriser selon un programme PNR



Les espaces sur fond blanc sont des espaces urbanisés et/ou minéralisés accompagnés d'espaces verts urbains de caractère privé.

