

Commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Publié le

ID : 078-217801646-20230119-202301001-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf janvier le Conseil municipal de la Commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES, dûment convoqué le 10 janvier 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Jacques TROGER, Maire.

PRESENTS : M. TROGER - Maire, MM. BARDIN, CHASSAGNON, Mmes COMTE, GODIN - Adjoint, MM. BERA, DAURAT, EZAT, SAUNER, TAURAND et Mmes BENLAMARA, LEBON.

Formant la majorité des membres en exercice.

PROCURATIONS : Mme LEYLAND à Mme COMTE
Mme MERTENS à Mme GODIN

ABSENT : Mme LEMOINE

Le secrétariat a été assuré par Monsieur Alain TAURAND

Nombre de membres en exercice	:	15
Nombre de membres présents	:	12
Nombre de suffrages exprimés	:	14
Votes Pour	:	14
Votes Contre	:	0
Abstention	:	0

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME – PADD

Monsieur CHASSAGNON rappelle à l'Assemblée Municipale le point soulevé lors de la réunion des PPA (Personnes Publiques Associées) du 13 décembre 2022 et exposé lors du dernier Conseil Municipal concernant le PADD qui devait faire l'objet d'un nouveau débat du Conseil Municipal en raison de l'absence d'une étude permettant d'établir le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années, d'une étude établissant la consommation de ces espaces sur la durée du Plan à venir et d'une étude de densification préalable à la consommation desdits espaces qui, selon la loi "Climat et Résilience", auraient dues être reportées dans le projet de PADD et discutées lors du Conseil Municipal.

L'absence de ces documents invalidait de ce fait le document présenté.

Monsieur Le Maire rappelle que par délibération en date du 7 avril 2016, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

L'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;

.../...

- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Au regard de ces éléments, Monsieur le Maire souligne que le PADD a donc fait l'objet d'un débat en réunion du Conseil Municipal, le 18 octobre 2017, avant l'arrêt du PLU par l'Assemblée Municipale le 21 octobre 2021.

Toutefois, suite à l'avis défavorable émis le 10 mai 2022 par les services de l'Etat sur le PLU arrêté et avant un nouvel arrêt de celui-ci par l'Assemblée Municipale, il a été nécessaire d'adapter à la marge avec des statistiques réactualisées le PADD, qui, de ce fait, doit faire l'objet d'un nouveau débat en Conseil Municipal.

Monsieur le Maire donne alors la parole à Monsieur CHASSAGNON qui expose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en indiquant les principales orientations retenues :

- favoriser un développement solidaire et intergénérationnel ;
- améliorer le cadre de vie et protéger le patrimoine ;
- s'engager pour un développement durable.

Monsieur CHASSAGNON présente également les études suivantes :

- ETUDE permettant d'établir le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années.
Cette étude fait ressortir une consommation d'espaces naturels d'environ 22 500 m² dont 13 800 m² pour le domaine de la Voisine, 5 500 m² pour le domaine de la Fédération Française de Football et 3 200 m² pour des projets particuliers.
- ETUDE établissant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la durée du Plan à venir.
Cette étude fait ressortir une consommation d'espaces naturels d'environ 8 926 m² selon les opérations envisagées : 5 951 m² pour l'OAP de la rue de Rochefort, 3 000 m² pour l'habitat de la Mare aux loups, environ 19 200 m² pour la zone NE, 0 m² pour l'OPA du Monastère et moins 19 225 m² pour différents re-zonages (dans les secteurs de Paincourt et de la Mare aux Loups).
- ETUDE de densification préalable à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

.../...

.../...

Cette étude fait ressortir un potentiel global d'habitat estimé à 67 logements en zone urbaine, sur une surface parcellaire d'environ 85 000 m², sachant que cette constructibilité potentielle est conditionnée par la faisabilité d'opérations individuelles.

Il est à noter que cette incertitude sur la réalisation effective de cette constructibilité a conduit la commune à proposer de maîtriser deux opérations majeures, sous forme de deux OPA (31 rue de Rochefort et Abbaye), afin de permettre la réalisation d'environ 22 logements.

Puis, Monsieur CHASSAGNON présente la structure du PADD et notamment les passages débattus par les Personnes Publiques Associées, lors de la réunion qui s'est tenue le 13 décembre 2022, et procède à une nouvelle lecture des différentes orientations du document, page après page.

Après cette présentation, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Les Conseillers Municipaux débattent longuement de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision, à la lumière notamment des explications et présentations, en remarquant en premier lieu que la consommation d'espace naturel est en particulier due par les projets des domaines de La Voisine et de Montjoye. Dans ces projections, ils se félicitent que cette consommation diminue malgré l'importance annoncée des projets en zone NE.

Il est également débattu de la nécessité des OAP, l'étude de densification ayant mis en lumière la contingence de la constructibilité potentielle aux décisions des propriétaires qui restent seuls décideurs du devenir de leurs parcelles.

Les Conseillers Municipaux reviennent aussi sur leur attachement à la préservation du caractère de la commune au regard de son patrimoine bâti et paysager et propose de modifier à la marge le paragraphe « Architecture et Urbanisme ».

Par ailleurs, il faut noter que le PADD est un document de vingt-deux pages contenant la carte de réceptivité du PLU et la carte de synthèse.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD.

Ainsi, considérant que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

Le Conseil Municipal, après avoir débattu et à l'unanimité :

- PREND ACTE de la tenue ce jour, en séance, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de la présentation des études suivantes :
 - ☞ Etude permettant d'établir le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années.
 - ☞ Etude établissant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la durée du Plan à venir.

.../...

.../...

☞ Etude de densification préalable à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

proposées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune

- DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.
- DONNE pouvoir à Monsieur le Maire de signer toutes pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

**Pour copie conforme,
En Mairie le 3 février 2023
Le Maire,**



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines

En préalable à la discussion du
PADD

PADD@13 Janvier 2023

Préalables obligatoire au lancement du débat du conseil municipal sur les objectifs du PADD.

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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

et, en particulier, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27i

La détermination de ces objectifs de modération repose sur les trois études suivantes

- une étude permettant d'établir le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années
- une étude établissant la consommation projetée sur la durée du plan à venir.
- une étude de densification préalable à la possibilité de consommation d'espace

1 - La consommation sur ces dix dernières années

Le bilan global de la consommation des espaces, ci-dessous, 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	conso bâtiments	Conso Artificialisation	consommation d'espace naturel
Projets particuliers	2013	50	0	50
	2014	146	21	167
	2015	0	0	0
	2016	88	1	89
	2017	133	180	313
	2018	0	178	178
	2019	296	172	468
	2020	88	45	133
	2021	1459	280	1739
	2022	0	0	0
	Sous Total	2260	877	3137
Projets d'intérêt général	La Voisine	-	-	13800
	Montjoye	-	-	5500
	Sous Total	-	-	19300
Tous projets	TOTAL	-	-	22437

L'essentiel de cette consommation l'a été sur les 2 sites du Centre de formation Ricard et du CT de la FFF.

2 - Consommation d'espace naturels projetée sur la durée du plan à venir.

Poste de consommation	Superficie en zone N du projet (ou de la parcelle)	Consommation selon critère de calcul de la DDT	Remarques
OAP rue de Rochefort	-	5 951 m ²	Parcelle A580 (en UR1) hors du Plan de Parc
Habitat rue de la mare aux loups	3.000 m ²	3.000 m ²	E218 - E219 - E220
Zone NE	19.200 m ²	19.200 m ²	Les estimations sont été faites à partir document privé FFF
Extensions et annexes modérées en zone N	972 m ²	0 m ²	Ne pas les comptabiliser en consommation d'espace dès lors que leur emprise est modérée et à proximité immédiate du bâti principal.
Différents re-zonages (secteurs Paincourt et mare aux loups)	- 19.225 m ²	- 19.225 m ²	- 7624 m ² (Roselière) A540 - A539 - 11601 m ² (Paincourt) E200 - E199
OAP du monastère	2147 m ²	0 m ²	Le bâtiment visé par l'OAP est en zone urbaine, ainsi que les parkings, la partie naturelle de la parcelle A5427 (509 m ²) pourra servir pour le roulement des véhicules, et la parcelle A566 (1638 m ²) pour le cheminement piétonnier

3 - L'étude de densification des zones urbaines et la nécessité des OAP

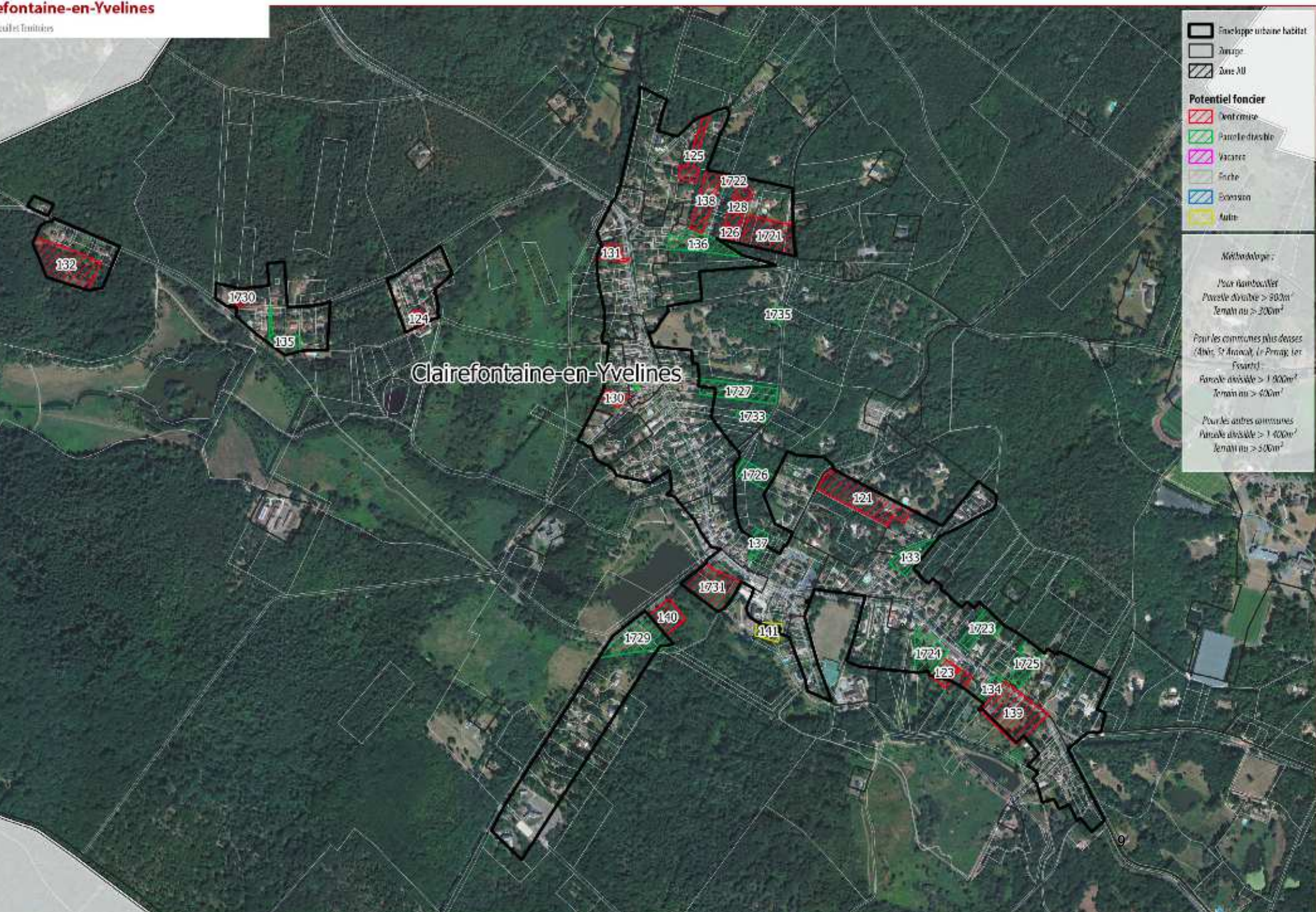
La loi demande de ne pas consommer d'espace naturel avant d'avoir justifié qu'il n'y a pas de possibilité dans les zones urbaines existantes.

Une étude menée en partenariat avec la CART, le PLH analyse les possibilités du parcellaire libre existant en zone urbaine. Il distingue les parcelles qui pourraient être susceptibles de division à court ou moyen terme, des parcelles dites «dent creuses» (souvent des fonds de grandes parcelles) qui pourront être divisées à plus long terme.

Cette étude prospective estime un potentiel global d'habitat en zone urbaine à 67 logements, sur une surface parcellaire agrégée d'environ 90.000 m². Notons cependant que cette constructibilité potentielle est conditionnée par la faisabilité d'opérations individuelles et/ou collectives selon les maîtrises d'ouvrage envisagées.

C'est cette incertitude quant à la réalisation effective qui conduit la Commune à proposer de maîtriser deux opérations majeures sous forme de deux OAP (Rue de Rochefort et l'Abbaye) afin de permettre la réalisation d'environ 20 logements.

Une concrétisation souhaitée pour ces deux OAP est à l'échéance 2030.



HABITAT

- 1 La Réceptivité résiduelle du PLU et programmation de l'habitat identifient un potentiel de constructibilité de 90 000 m² au sein des zones urbaines de la commune.
- 2 Donnée les capacités moyennes d'accueil selon la typologie des parcelles, le potentiel global d'habitat peut être estimé à environ 70 logements.
- 3 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.
- 4 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.

ARCHITECTURE ET URBANISME

Par ailleurs il nous a été indiqué lors de la réunion des Personnes Publiques Associées le 13 décembre 2022 que la mention des hauteurs du PADD est trop précise et que ça pourrait contraindre des opérations sur la commune. Il s'agit du passage : « Afin de ne pas porter atteinte au paysage urbain caractéristique du bourg, les opérations nouvelles ne pourront adopter une hauteur au-delà des hauteurs traditionnelles » et que cet aspect aussi devrait être rediscuté. Ci-après l'ensemble des paragraphes

- 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 ne pourront adopter une hauteur au-delà des hauteurs traditionnelles ;
- 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.

RELECTURE DU PADD

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
--	----