



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme
de Clairefontaine-en-Yvelines (78)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2022-009
en date du 22/02/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Clairefontaine-en-Yvelines (78), arrêté par délibération du Conseil municipal du 21 octobre 2021, et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale. Il est émis dans le cadre d'une procédure de révision. Cette procédure est soumise de droit à évaluation environnementale compte-tenu de la présence sur le territoire communal de deux sites Natura 2000 : la zone de protection spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011) et la zone spéciale de conservation « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » (FR1100803).

L'objectif du projet de révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines est de mettre en place les mesures permettant d'atteindre une population d'environ 990 habitants d'ici 2030 (contre 825 actuellement), notamment en prévoyant la construction d'environ 75 à 80 logements, en partie en densification des espaces urbains existants et en partie par l'urbanisation de deux secteurs identifiés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur le plan économique, le projet de PLU vise à favoriser la création de petits commerces de proximité dans les opérations nouvelles et plus spécifiquement dans le centre-ville, ainsi qu'à conforter les activités liées au développement du centre technique national de la Fédération française du football sur le domaine de Montjoye et celui du centre de formation du groupe Pernod-Ricard sur le domaine de La Voisine.

Le PLU entend également renforcer la vocation touristique en s'appuyant sur les dimensions paysagères et naturelles de la forêt de Rambouillet, ainsi que sur les espaces ouverts de la vallée de la Rabette. Il prévoit notamment de rétablir les continuités écologiques et paysagères sous forme de trame verte, à l'occasion d'opération d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la protection du patrimoine naturel et paysager.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- compléter l'état initial de l'environnemental par une présentation plus précise des sites Natura 2000 et proposer une analyse plus fine des incidences potentielles du projet de PLU sur ces sites ;
- compléter et approfondir l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT, document intégrateur de différents documents de rang supérieur, ainsi qu'avec la charte du PNR, et en particulier de démontrer la compatibilité et la contribution du PLU aux orientations relatives à la consommation d'espace et à la protection des espaces naturels et des paysages ;
- justifier les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU au regard des enjeux environnementaux et de les comparer à d'autres solutions de substitution raisonnables envisageables ;
- évaluer les incidences en termes de consommation d'espaces de la création des sous-secteurs constructibles de la zone N et les prendre en compte dans le bilan prévisionnel de la consommation foncière globale ;
- identifier les périmètres naturels et paysagers délimités par le SCoT et la charte du PNR, ainsi que les zones humides, dans le règlement écrit et graphique du projet de PLU, afin d'en garantir la préservation.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de document d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de document.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. La maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	11
3.2. La protection du patrimoine naturel et paysager.....	12
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	14
ANNEXE.....	15
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	16

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Clairefontaine-en-Yvelines (78) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé, arrêté le 21 octobre 2021, et sur son rapport de présentation.

Le PLU de Clairefontaine-en-Yvelines est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 23 novembre 2021. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 29 novembre 2021. Sa réponse du 13 décembre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, la MRAe d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 2 décembre 2021 à Philippe Schmit la compétence à statuer sur le projet plan local d'urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Noël Jouteur, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de la MRAe consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de document d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de document

Située à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, la commune de Clairefontaine-en-Yvelines s'étend sur 1 728 ha et accueille 825 habitants (Insee 2018). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires qui regroupe 79 020 habitants et 36 communes situées au sud du département des Yvelines (78).

Clairefontaine-en-Yvelines est une commune rurale, très peu dense, où les espaces ouverts naturels représentent environ 92 % du territoire (dont le massif forestier environ 86,5 %). Situé dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, le territoire communal est au cœur de la forêt domaniale de Rambouillet. L'altitude varie entre 175 m sur le plateau boisé et 122 m dans la vallée de la Rabette, soit un dénivelé de 53 m. La commune abrite un site classé (le « Château de Saint-Rémy-des-Landes et source de la Rabette »), un site inscrit (la « Vallée de la Rabette ») et deux sites Natura 2000 : la zone de protection spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011) et la zone spéciale de conservation « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » (FR1100803).

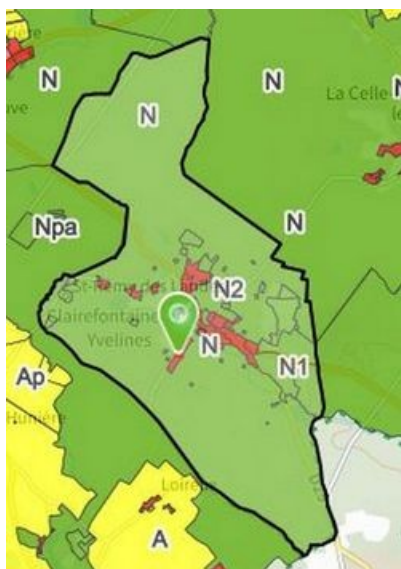


Figure 2: Plan local d'urbanisme de Clairefontaine-en-Yvelines (source: Géoportail de l'urbanisme)



Figure 1: Photo aérienne 2018, source Géoportail

L'urbanisation de la commune s'est développée principalement le long et à partir de la route départementale (RD) 27, qui traverse le territoire du nord-ouest au sud-est (route de Rambouillet), sous la forme d'îlots pavillonnaires et d'un habitat plus diffus implanté en lisière ou en milieu forestier (les domaines de Saint-Rémy des Landes, de Montjoye, de la Voisine, les Fermes de l'Essart, Maubuisson, la Poussarderie, etc). La commune est également traversée par deux autres routes départementales, la RD 72 assurant la liaison au nord de la commune en direction de la Celle-Bordes, et la RD 29, au sud en direction de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuel a été approuvé le 18 décembre 2013 et sa révision a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2016.

Le projet de révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines, élaboré à l'horizon 2030 et tel que présenté dans le rapport de présentation, prévoit notamment d'accueillir environ 150 habitants supplémentaires, pour atteindre une population communale d'environ 990 habitants. Au regard des constructions déjà réalisées à ce jour, le projet de PLU prévoit la construction d'environ 75 à 80 logements, soit un rythme annuel d'environ cinq à six logements, nécessitant une densification des espaces urbains existants ainsi que l'urbanisation de deux secteurs. Ceux-ci sont identifiés par deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le premier sur

un site à l'entrée est de la commune dit du 31 rue de Rochefort, d'une emprise de 16 400 m², et le second sur le site dit du Monastère, en cœur de bourg, à l'emplacement d'une ancienne abbaye, d'une emprise de 2 500 m².



Figure 3: Source OAP

Sur le plan économique, le projet de PLU vise à favoriser la création de petits commerces de proximité dans les opérations nouvelles et plus spécifiquement dans le centre-ville, ainsi qu'à conforter les activités liées au développement du centre technique national de la Fédération française du football sur le domaine de Montjoye et celui du centre de formation du groupe Pernod-Ricard sur le domaine de La Voisine.

Le PLU entend également renforcer la vocation touristique du territoire, en s'appuyant sur les dimensions paysagères et naturelles de la forêt de Rambouillet, ainsi que sur les espaces ouverts de la vallée de la Rabette. Il prévoit notamment de rétablir les continuités écologiques et paysagères sous forme de trame verte, à l'occasion d'opération d'aménagement ou de renouvellement urbain. Par ailleurs, il évoque la protection et la mise en valeur des prairies et pâtures dans le cadre d'un projet porté par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document

Le rapport de présentation précise les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU révisé.

Conformément à la délibération de prescription de la révision du PLU en date du 7 avril 2016, la commune a mis à disposition du public le dossier de révision et un registre destiné à recueillir ses observations. Une commission d'urbanisme s'est réunie tout au long de l'élaboration du projet d'aménagement et développement durable (PADD), puis du règlement. Le projet de PLU a été présenté en réunion publique le 16 octobre 2021 avant d'être arrêté par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2021.

Le rapport de présentation indique que cette concertation a permis de mieux prendre en compte les attentes et les demandes de la population et que le projet de PLU s'est précisé grâce aux contributions reçues dans ce cadre, mais le dossier transmis à la MRAe ne retrace ni les remarques recueillies, ni la façon dont l'élaboration du PLU en a tenu compte.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Clairefontaine-en-Yvelines, à l'occasion de sa révision, concernent :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la protection du patrimoine naturel et paysager.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Après examen du rapport de présentation du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines, la MRAe constate que son contenu répond partiellement aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme².

Le rapport de présentation du projet de PLU de Clairefontaine-en-Yvelines est constitué de trois documents distincts exposant respectivement le diagnostic, la justification des choix retenus et l'évaluation environnementale.

L'état initial de l'environnement et le diagnostic évoquent des thématiques intéressantes³ pour l'évaluation environnementale, mais elles sont insuffisamment étudiées. L'analyse des incidences probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement est présentée au chapitre 3 de l'évaluation environnementale (p.38-56), mais elle ne reprend pas l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial, sans le justifier.

Concernant l'évaluation des incidences des orientations du PADD et des OAP, elles sont présentées comme « positives ou mitigées sur l'environnement » : mais l'analyse est très succincte et ne justifie pas l'absence de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation de ces incidences. Par ailleurs, l'analyse des deux OAP sectorielles (OAP rue Rochefort et OAP Monastère) évoque davantage les caractéristiques des projets, en mettant en avant leur faible impact supposé, que leurs incidences sur l'environnement.

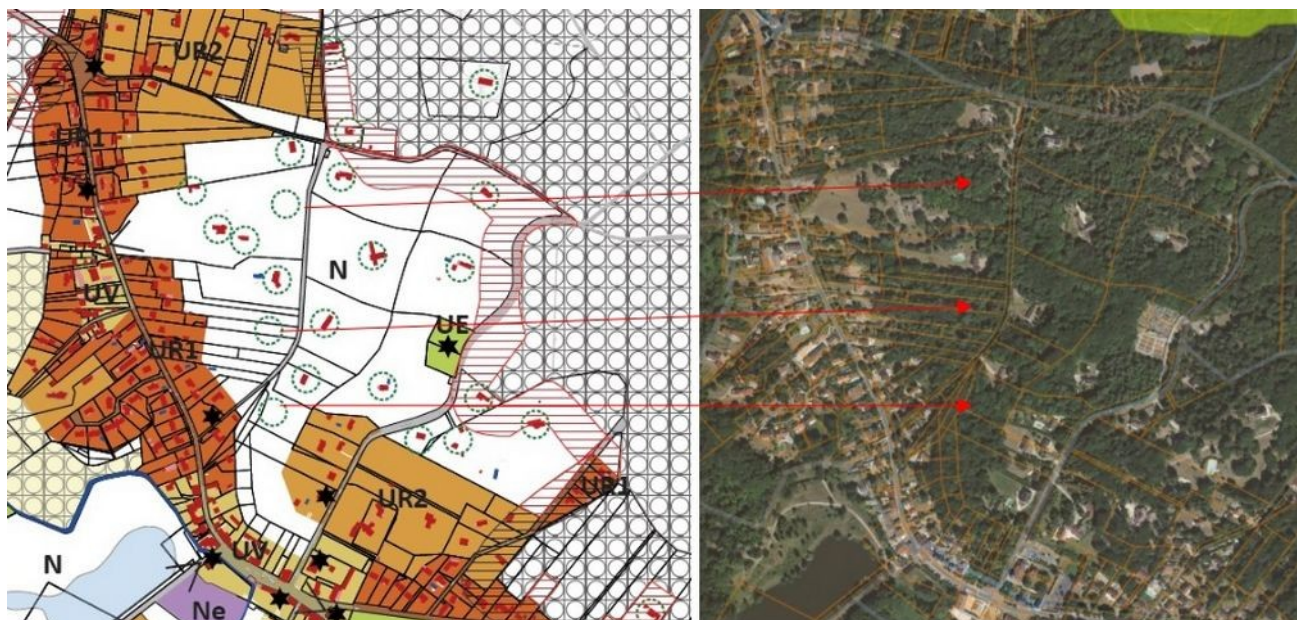


Figure 4: Extrait du plan de zonage du projet de PLU (source : dossier) et localisation de certains sous-secteurs Nh (cercles en pointillé vert) sur la vue aérienne (source: Géoportail)

L'évaluation des incidences du règlement et du zonage est par ailleurs partiellement étudiée. Par exemple, le sous-secteur Nh, défini au plan de zonage par des cercles entourant en général un bâti, correspond à des enclaves construites et/ou aménageables dont les bâtiments n'ont pas de destination agricole ou forestière.

- 2 Le rapport d'évaluation environnementale indique, à tort, que le contenu du rapport de présentation doit être conforme aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme. La MRAe rappelle qu'il convient à présent de se reporter aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.
- 3 Les eaux superficielles, les milieux naturels, le paysage, les risques naturels, l'assainissement, la qualité de l'air, le bruit...

Dans les quelques sous-secteurs Nh non construits, le règlement autorise « une nouvelle construction à usage d'habitation constituant un seul logement et limitée à 150 m² d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes construites en une ou plusieurs fois, à condition que leur superficie globale soit limitée à 80 m² d'emprise au sol et qu'elles soient implantées en dehors de la partie boisée de l'unité foncière ». Or, les incidences potentielles de ce zonage ne sont pas étudiées et apparaissent contraires aux objectifs de préservation des milieux naturels du PADD, ainsi qu'aux orientations de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 est présentée au chapitre 5 de l'évaluation environnementale (p.58-59). Cette analyse est très succincte et conclut d'une part, à l'absence d'impact direct et d'autre part, à des impacts indirects se traduisant par « une urbanisation en limite pouvant générer plus de bruit, lumière et autres nuisances pour les espèces sauvages ». Une analyse plus fine, à partir des données naturalistes, aurait mérité d'être conduite concernant les éventuels impacts des zones constructibles situées à proximité de ces sites. En outre, il convient de souligner que l'état initial de l'environnement ne présente pas de façon exhaustive les sites Natura 2000 : leurs caractéristiques et leur localisation ne sont pas précisées dans l'état initial de l'environnement.

(1) La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnemental par une présentation plus précise des sites Natura 2000 et de proposer une analyse plus fine des incidences potentielles du projet de PLU sur ces sites.

Par ailleurs le rapport de présentation ne présente pas les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU.

(2) La MRAe recommande de présenter les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU.

Le résumé non technique figure au premier chapitre de l'évaluation environnementale (p. 4-9). Il se veut pédagogique, en explicitant la démarche d'évaluation environnementale selon trois axes : l'analyse des données et enjeux environnementaux, l'évaluation de l'impact sur l'environnement des différentes pièces qui composent le PLU et l'évaluation des incidences spécifiques du PLU sur les sites Natura 2000. Toutefois, pour une meilleure information du public, il convient d'y insérer une carte permettant de localiser les principaux secteurs de développement urbain induit par le projet de PLU.

Le dispositif de suivi proposé (p.61-62 de l'évaluation environnementale) repose sur des indicateurs dont aucun n'est doté de valeur initiale ni de valeur cible permettant de les comparer dans le temps. L'absence de valeur cible ne permet pas à la commune de prendre le cas échéant les mesures d'adaptation nécessaires pour atteindre les objectifs de préservation de l'environnement fixés.

(3) La MRAe recommande de doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale et d'une valeur cible de manière à apprécier les effets du PLU et de définir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Clairefontaine-en-Yvelines avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

À l'occasion de sa révision, le PLU de Clairefontaine-en-Yvelines doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Yvelines, approuvé le 8 décembre 2014⁴ ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Le rapport de présentation rappelle les objectifs des différents documents visés (p. 7-10 du document « diagnostic »). Leur analyse au regard du projet de PLU est présentée dans le document « évaluation environnementale » (p. 14-30). Toutefois, le SCoT ne figure pas parmi les documents pris en compte dans cette analyse, qui le mentionne comme encore en cours d'élaboration. Par ailleurs, le document « évaluation environnementale » évoque le SDRIF dans ses versions de 1994 et de 2008, qui ne sont plus en vigueur : il n'est pas nécessaire d'y faire référence.

La manière dont le projet de PLU répond aux objectifs du SCoT Sud Yvelines et de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doit donc être approfondie et démontrée et ne pas se limiter à la simple affirmation que le PLU révisé intègre les orientations des documents. Certains éléments du projet de PLU sont susceptibles de conduire à une incompatibilité entre ce dernier et le SCoT, notamment en matière de consommation d'espace⁵.

(4) La MRAe recommande de compléter et d'approfondir l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT, document intégrateur de différents documents de rang supérieur, ainsi qu'avec la charte du PNR, et en particulier de démontrer la compatibilité et la contribution du PLU aux orientations relatives à la consommation d'espace et à la protection des espaces naturels et des paysages.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation, en particulier le document « Justification des choix retenus », expose les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines, sous forme de tableau comparant pour chaque grande thématique « les enseignements du diagnostic », « le PADD et les les OAP », et « le zonage et le règlement ». Cette présentation permet d'appréhender les liens entre les différentes pièces du PLU.

Cependant, il ne fait pas état d'alternatives raisonnables éventuelles qui auraient été étudiées. Les explications concernant certains choix du PADD et leurs traductions réglementaires mériteraient d'être développées, en particulier le classement en zone Nh, autorisant des droits à construire dans le massif forestier ou sa lisière.

Le rapport de présentation ne démontre pas comment l'évaluation environnementale a pu servir d'outil d'aide à la décision, permettant de justifier en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après la prise en compte d'enjeux environnementaux hiérarchisés et de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts du projet de PLU.

4 Le SCoT intègre notamment le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie en vigueur, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 et la charte du parc naturel régional de la Haute Vallée de la Chevreuse 2011-2023, approuvée le 3 décembre 2011.

5 Parmi les prescriptions du SCoT, pour éviter le mitage en milieu rural, « toute extension de l'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire : seuls y sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes ».

(5) La MRAe recommande de justifier les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU au regard des enjeux environnementaux et de les comparer à d'autres solutions de substitution raisonnables envisageables.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation n'indique pas la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée depuis la dernière révision du document d'urbanisme, mais présente un tableau présentant l'évolution de la répartition des zones urbaines et naturelles sur le territoire communal (figure 3).

Zones		PLU révisé		PLU actuel		≠ ha
		ha	%	ha	%	
Zones urbaines	UV	5,69	0,33	5,69	0,33	0,00
	UR1	21,39	1,24	21,39	1,24	0,00
	UR2	33,25	1,93	33,74	1,96	-0,49
	UE	4,09	0,24	3,66	0,21	0,43
	Total	64,42	3,75	64,48	3,75	-0,06
Zones naturelles	N (1)	1 613,30 *	93,80			
	Ne	42,28	2,46			
	Total	1 655,58	96,25	1 655,52	96,25	0,06
Total commune		1 720,00	100,00	1 720,00	100,00	

(*) : dont 1 486,60 ha d'EBC (Forêt de protection)

Figure 5: Répartition des surfaces (source: rapport de présentation - diagnostic p.71)

Le commentaire du tableau indique « une variation minime de mutation de zone urbaine en zone naturelle de 600 m², suite à un déclassement d'une zone UR2 en zone N et d'un moindre transfert d'une zone N en zone UR2, et du reclassement du cimetière, de zone N en zone UE⁶ ». Les éléments présentés ne permettent pas d'appréhender avec précision la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En effet, la MRAe constate que les règles en zone N sont relativement souples. Dans le projet de PLU révisé, l'habitat diffus construit au sein ou en franges du massif forestier est classé en Nh et les deux grands domaines qui font l'objet de développement spécifique (domaine de Montjoye et domaine de La Voisine) sont classés en zone Ne, pouvant accueillir sous conditions de nouvelles constructions. La création de ces sous-secteur est donc susceptible de conduire à une consommation d'espaces naturels qu'il importe d'évaluer et de prendre en compte dans le bilan de la consommation foncière globale.

En outre, le MOS⁷ de 2017 recense des espaces agricoles représentant une surface de 39,3 ha en 2012 et 39,06 ha en 2017. Le projet de PLU n'identifie pas précisément ces espaces et leur évolution.

Par ailleurs, bien que la commune « 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 paysagers⁸ », aucun objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain n'est fixé dans le PADD, contrairement à ce qu'impose l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Concernant les possibilités de densification, le rapport de présentation identifie un ensemble de sites potentiellement mutables (à gauche de la figure 6).

6 p.71 du rapport de présentation - diagnostic

7 Mode d'occupation des sols.

8 p.6 du Projet d'aménagement et de développement durable de Clairefontaine-en-Yvelines

D'après le rapport, ces sites permettraient d'envisager « une extension du village sous forme de densification en épaisseur ». Parallèlement, le diagnostic territorial montre que la réceptivité foncière résiduelle de la commune (à droite de la figure 6) reste faible : le potentiel foncier brut est estimé à environ 50 000 m² dont 13 000 m² sur un secteur situé entre Paincourt et Saint-Rémy-des-Landes. Or, cette appréciation mériterait d'être étayée. En effet, le site rue de Paincourt, actuellement boisé, n'est pas considéré comme un espace urbanisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse : il ne peut donc y être envisagé une éventuelle densification.



Figure 6: Sites de mutation potentielle (p.29) et réceptivité résiduelle du PLU actuel (p.39): source rapport de présentation - diagnostic

(6) La MRAe recommande :

- d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de révision du document d'urbanisme ;
- d'évaluer les incidences de la création des sous-secteurs constructibles de la zone N en termes de consommation d'espaces et les prendre en compte dans le bilan prévisionnel de la consommation foncière globale ;
- de préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet de PLU ;
- de justifier les résultats de l'analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés au regard notamment de la charte du PNR.

3.2. La protection du patrimoine naturel et paysager

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines abrite un riche patrimoine naturel, qui détermine des enjeux importants en termes de biodiversité.

Il est rappelé dans le SCoT Sud Yvelines que les communes situées dans le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doivent repérer les secteurs de biodiversité remarquable (SBR) et les zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) délimités par la charte du Parc, lors de la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme. Le repérage de ces espaces naturels doit être traduit dans le règlement écrit et graphique afin de les préserver et les mettre en valeur. Ces milieux sont d'ailleurs identifiés dans la carte du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Par ailleurs, conformément au SCoT, les communes situées dans le PNR doivent appliquer les orientations de la charte concernant les ensembles paysagers exceptionnels (EPE) et les périmètres paysagers prioritaires (PPP) également repérés par la charte du Parc.

Or, si le rapport de présentation du PLU se réfère à plusieurs reprises aux orientations du SCoT et de la charte du PNR, le projet ne permet pas d'identifier ces différents périmètres dans le règlement graphique et écrit. Plus généralement, si un des axes du PADD est la préservation des milieux naturels et paysagers et qu'à ce titre plusieurs actions sont envisagées, notamment à travers « l'intégration des continuités paysagères et écologiques » et la « préservation des prairies et milieux humides », le projet de PLU (contrairement au PLU actuellement opposable) ne fait mention d'aucune protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et son plan de zonage ne permet pas d'identifier de façon suffisante ces milieux remarquables, qui constituent pourtant les principaux réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue.

De plus, un des objectifs affichés du projet de PLU consiste à « clarifier les périmètres des zones humides ». Pourtant, cet objectif n'est pas traduit dans les différents documents du PLU. Le règlement du projet de PLU définit simplement la zone N comme « une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent ». Seule la carte de synthèse du PADD évoque les prairies et pâtures à valoriser, selon un programme du PNR, sans toutefois localiser les périmètres de ces milieux.



Figure 7: Carte de synthèse (source: Projet d'Aménagement et Développement Durable)

(7) La MRAe recommande d'identifier les périmètres naturels et paysagers délimités par le SCoT et la charte du PNR, ainsi que les zones humides, dans le règlement écrit et graphique du projet de PLU, afin d'en garantir la préservation.

4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

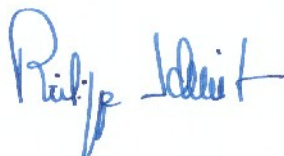
Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de la MRAe est disponible sur le site internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Fait à Paris le 22 février 2022

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

Le membre délégué :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Schmit', is centered on the page.

Philippe SCHMIT

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnemental par une présentation plus précise des sites Natura 2000 et de proposer une analyse plus fine des incidences potentielles du projet de PLU sur ces sites.....9
- (2) La MRAe recommande de présenter les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU.....9
- (3) La MRAe recommande de doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale et d'une valeur cible de manière à apprécier les effets du PLU et de définir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant.....9
- (4) La MRAe recommande de compléter et d'approfondir l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT, document intégrateur de différents documents de rang supérieur, ainsi qu'avec la charte du PNR, et en particulier de démontrer la compatibilité et la contribution du PLU aux orientations relatives à la consommation d'espace et à la protection des espaces naturels et des paysages.....10
- (5) La MRAe recommande de justifier les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU au regard des enjeux environnementaux et de les comparer à d'autres solutions de substitution raisonnables envisageables.....11
- (6) La MRAe recommande : - d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de révision du document d'urbanisme ; - d'évaluer les incidences de la création des sous-secteurs constructibles de la zone N en termes de consommation d'espaces et les prendre en compte dans le bilan prévisionnel de la consommation foncière globale ; - de préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières du projet de PLU ; - de justifier les résultats de l'analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés au regard notamment de la charte du PNR.....12
- (7) La MRAe recommande d'identifier les périmètres naturels et paysagers délimités par le SCoT et la charte du PNR, ainsi que les zones humides, dans le règlement écrit et graphique du projet de PLU, afin d'en garantir la préservation.....13