

**De:**  
**Envoyé:** lundi 25 septembre 2023 13:10  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Modification du PLU / Contestation

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai pris connaissance de l'enquête publique portant sur la modification du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines vendredi 22 septembre et je veux vous livrer les observations suivantes.

Tout d'abord, sachez que j'ai acquis en ce début d'année 2023 un terrain (parcelles E90, E91 et E105) sur lequel est construite une maison au 10, route de Sonchamp (zone UR2) à Clairefontaine-en-Yvelines. Cette acquisition s'est faite dans le cadre d'un projet de démolition de cette maison et de construction d'une nouvelle plus aux normes et respectant les standards énergétiques et écologiques en vigueur.

Le PLU actuellement en vigueur prévoit que l'emprise au sol maximum est de 25% de la parcelle en zone UR2. Dans les conditions réglementaires actuelles qui ont motivé mon achat, j'ai donc la possibilité de construire avec une emprise au sol de :

- Lot E90 :  $2\,430\text{ m}^2 \times 25\% = 607,50\text{ m}^2$
- Lot E91 :  $3\,606\text{ m}^2 \times 25\% = 901,50\text{ m}^2$

Soit une emprise au sol totale de :  $1\,509\text{ m}^2$

Le PLU qui est actuellement projeté et qui fait l'objet d'une enquête publique prévoit que :

*« En zone UR2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 30% des 700 premiers m<sup>2</sup> de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SN<sup>R2</sup> excède 700 m<sup>2</sup>) 10% de la surface nette de référence restante.*

*Par ailleurs, aucune construction nouvelle ne devra excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en UR2. »*

Il s'ensuit que l'emprise au sol passe de  $1\,509\text{ m}^2$  à  $200\text{ m}^2$ .

Le préjudice de jouissance et le préjudice économique sont extrêmement importants. Vous comprendrez que la rédaction actuelle projetée n'est pas acceptable de mon point de vue.

Sachez que je comprends néanmoins la pertinence des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU. Pour autant, il ne m'est pas possible de consentir à des modifications qui empêchent la réalisation de mon projet, qui remettent en cause l'intérêt même de l'acquisition et qui, en tout état de cause, réduisent significativement la valeur de ma propriété.

Je me tiens à votre entière disposition pour discuter des modalités de révision du PLU qui me permettraient de ne pas subir un préjudice excessif et manifestement disproportionné au regard des objectifs poursuivis.

Cordialement,

--

**De:**  
**Envoyé:** vendredi 22 septembre 2023 16:32  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Abbaye de Clairefontaine  
**Pièces jointes:** IMG\_20230921\_161251.jpg; IMG\_20230914\_092647.jpg; IMG\_20230914\_094241.jpg

Confidentiel le 22 septembre 2023

Monsieur LAMARCHE,

Suite à notre entretien hier le 21 Septembre 2023 à 16h à la Mairie de Clairefontaine, je vous fais un bref exposé du déroulement des faits, qui ont amené à ce plan erroné du projet final du PLU des surfaces foncières.

Cela va dans le sens contraire du projet de restauration des bâtiments que compose l'ensemble Château/Abbaye, en totale contradiction avec les objectifs annoncés par la Mairie.

Choix punitif et illogique en totale contradiction avec ce pourquoi un nouveau PLU est remanié, qui doit être écologiquement avec le moins d'impact possible et avec une certaine équité sur les parcelles soumises au changement de zonage.

L'histoire est bien plus complexe que ce qu'elle n'y paraît au regard du PLU pour quelqu'un qui s'y penche sans connaître le déroulement d'origine.

Lors de la promesse de vente, signée en période de COVID, je n'ai pas eu d'information liée à la réorganisation sur l'avenir de l'Abbaye.

Il n'y avait rien sur le site de la Mairie qui était fermée au public, simplement, un nouveau PLU en attente depuis déjà 4 ans à l'époque, 6 ans aujourd'hui, qui permettrait, peut-être, un changement de zonage de la propriété et donc la transformation en diverses possibilités...

L'OAP est apparue après mon achat, lors d'une réunion publique, avec des changements sur la zone prévue à devenir constructible sur une partie de ma parcelle, ce qui me retire la seule partie du terrain de la propriété constructible de droit, qui me permettrait de diviser et revendre du foncier et ainsi pouvoir aider aux travaux de restauration..

Alors que le projet de PLU actuel sur le site de la Mairie démontre le contraire en affichant l'ancien plan de division qui rend constructible une partie de la parcelle donnant sur l'étang route de Sonchamp, il est écrit que mes parcelles ont 0m2 de droit à construire sur le PLU écrit...

Trois plans joints à ce courriel pour la parfaite compréhension de l'objet du litige...

Cette action à été menée lorsque la Mairie a choisi de faire l'usage de la préemption.

Les nouveaux plans qui ont été signés avec la Notaire sont bien ceux qui correspondent au cadastre, mais pas ceux visibles sur le changement de PLU sur le site de la Mairie qui y a inscrit les anciens plans, résultat de la 1ere négociation avec l'ancien propriétaire.

Ma parcelle donnant route de Sonchamp face à l'étang fait 40m de large et les trois terrains cadastrés contigus voisins font chacun 20m de large par 50m de long...

Manœuvre faite par les services de la municipalité qui avaient demandé aux propriétaires de réduire la surface des trois terrains d'origine de 2000m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup> pour ajouter le reste du foncier aux parcelles de l'Abbaye et ainsi avoir la possibilité de créer deux terrains supplémentaires pour la Mairie.

Ma propriété était sujet à la préemption à cette époque, d'où l'idée menée par une partie du conseil municipal, mais, cette possibilité n'était pas destinée à mon usage, ce qui a mené à un changement de stratégie de dernière minute, qui remplace le zonage pour me rendre inconstructible un terrain constructible de droit, lorsque la Mairie a renoncé à son droit de préemption..

La zone en litige sur le changement de zone est un terrain avec portail existant de longue date face à l'étang, déjà remblayé avec des gravats par l'ancien propriétaire, sans aucun arbre, donc sans intérêt pour la faune sauvage.

L'eau potable, l'électricité et l' assainissement sont raccordables sans problèmes techniques..

Ceci est le second point qui pose question sur l'OAP :

Le projet du village sur la nouvelle orientation de l'Abbaye est problématique.

Il y est inscrit la faisabilité de créer des logements dont trois sociaux, ainsi que des locaux pour des professions libérales.

Rien ne stipule une possibilité d'usage commercial sur une partie du rez-de-chaussée qui est pourtant parfaitement proportionné pour le faire.

Quelles sont les propositions en contrepartie faite par la Mairie ?

Rien ne stipule comment, il est prévu de financer les travaux pour atteindre les objectifs énoncés...

Je n'ai pas les moyens financiers de répondre intégralement aux objectifs menés par la Mairie avec mes fonds propres sur une propriété qui m'appartient, alors que la Mairie me prive par le retrait de terrain à construire, de financer une partie des travaux visés, en totale contradiction avec les objectifs.

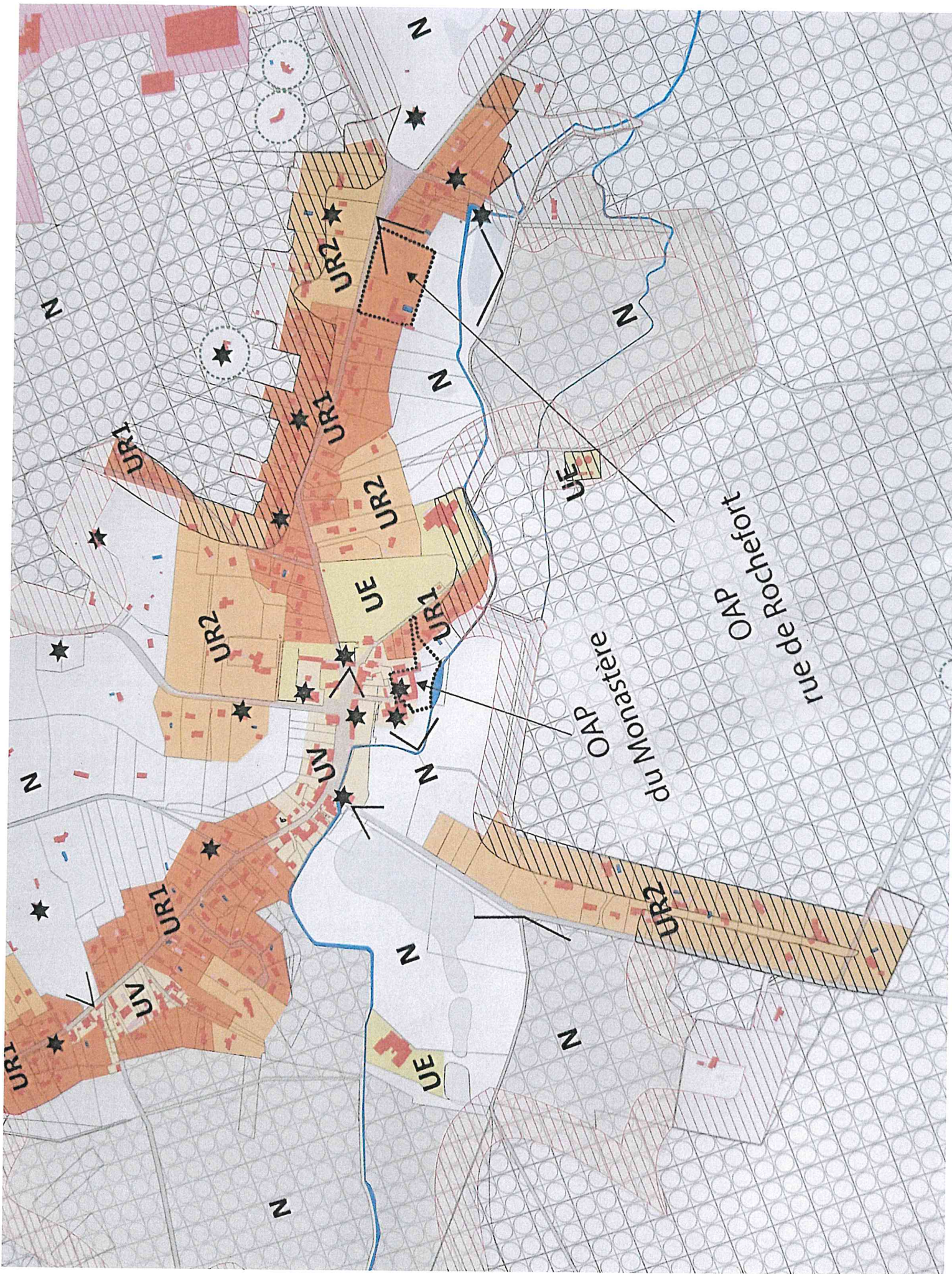
On me demande de respecter la carte archéologique de Clairefontaine.

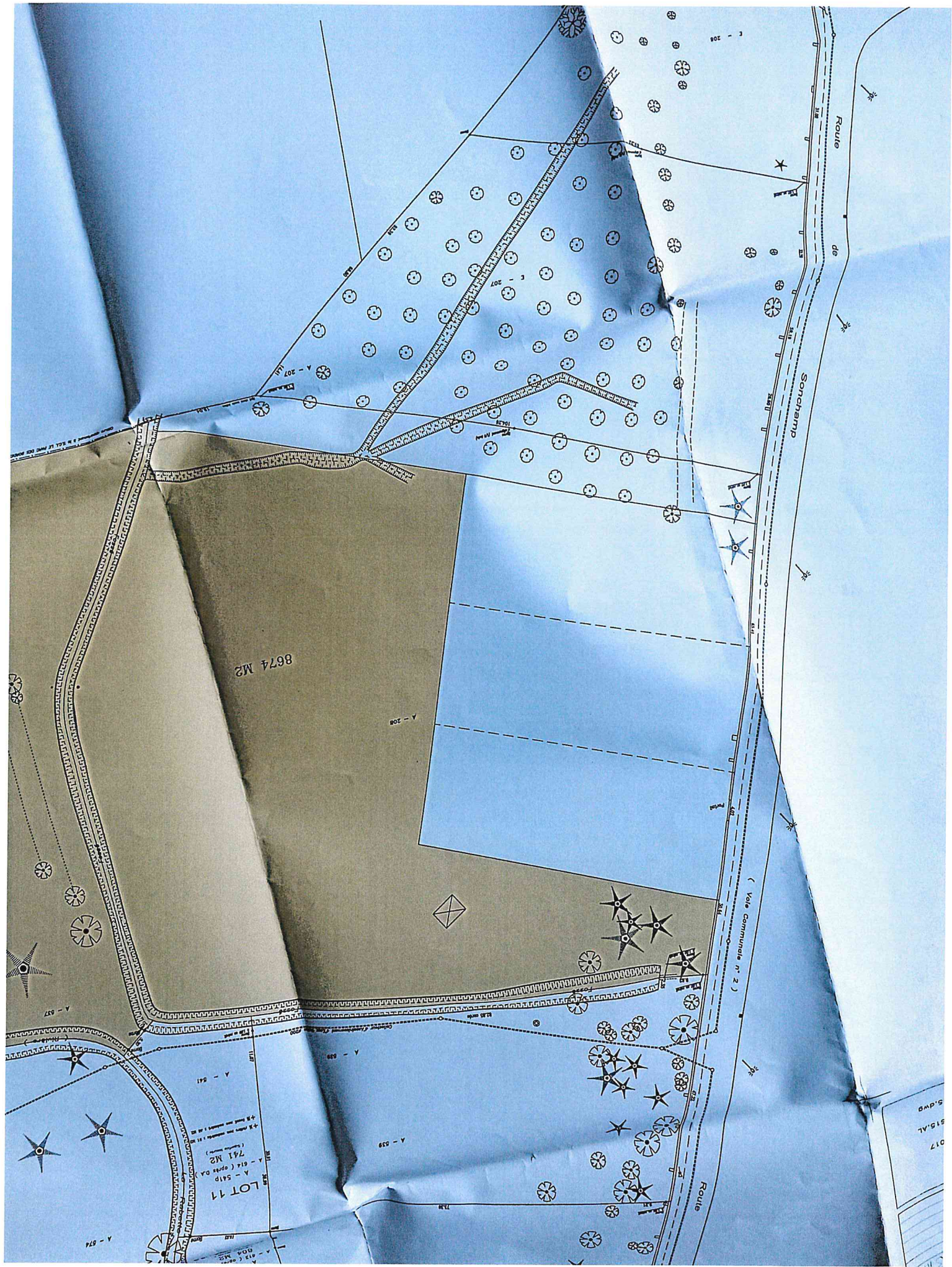
J'ai demandé à plusieurs reprises cette carte, personne n'est en mesure de me la fournir à la Mairie...

Comment respecter un document dont on ne peut avoir connaissance ?

En vous remerciant pour votre confirmation de réception de ce courriel et pour votre réponse.

Salutations.





8674 M2

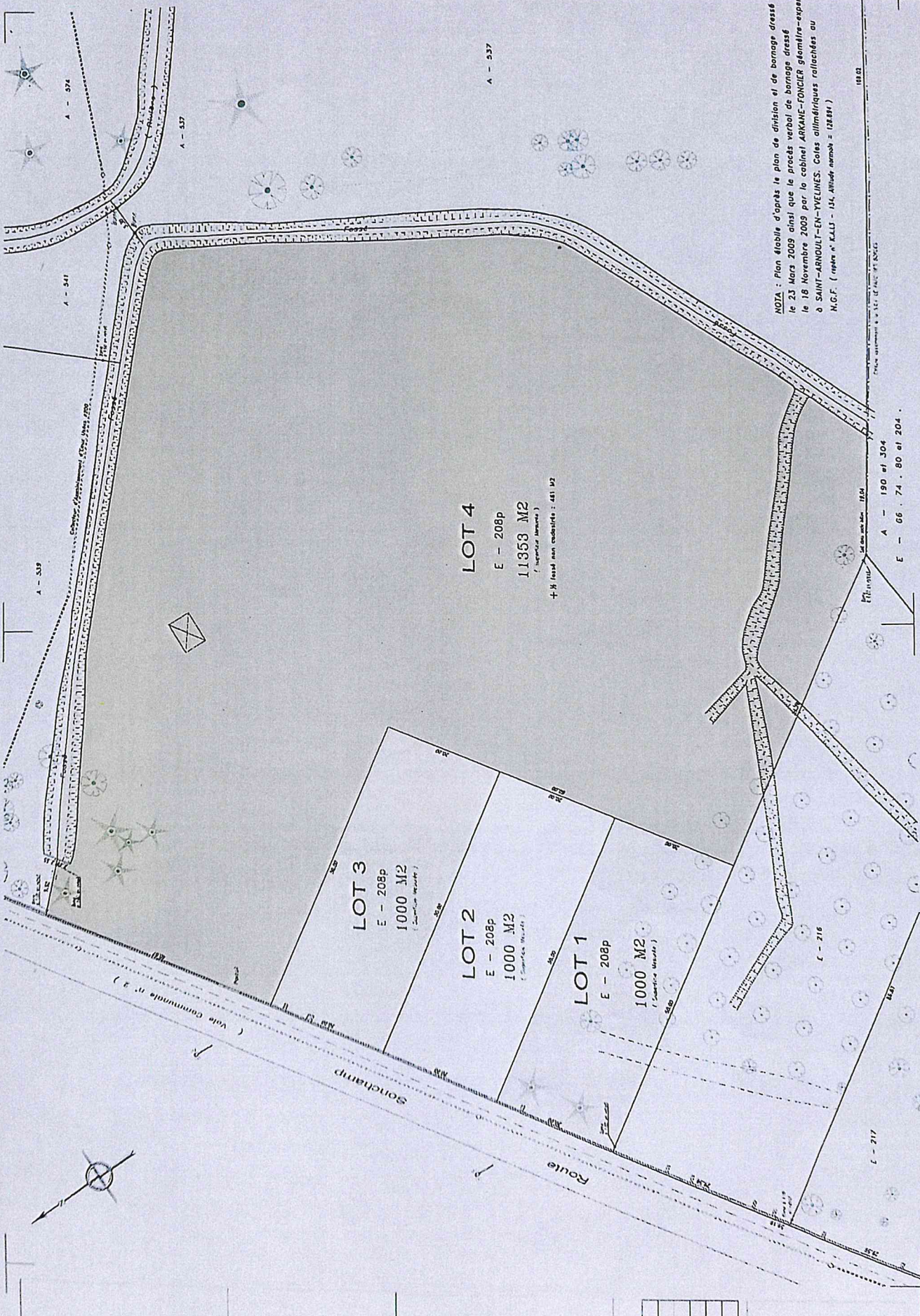
LOT 11  
A - 541  
A - 542 (opale O.A.)  
A - 543  
A - 544

Rouie de Sonchamp

(Vole Communale n° 2)

Rouie

017  
515,AL  
S.DWB



NOTA : Plan établie d'après le plan de division et de bornage dressé le 23 Mars 2009 ainsi que le procès verbal de bornage dressé le 18 Novembre 2009 par le cabinet ARKANE-FONCIER géomètre-expert 0 SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES. Coles allométriques rattachées au N.G.P. (réseau n° K.L.L.1 - 154, Altitude normale = 128.881)

**LOT 4**  
 E - 208p  
 11353 M2  
 (+ 1/2 hectare sans cadastré : 481 M2)

**LOT 3**  
 E - 208p  
 1000 M2  
 (Superficie cadastrée)

**LOT 2**  
 E - 208p  
 1000 M2  
 (Superficie cadastrée)

**LOT 1**  
 E - 208p  
 1000 M2  
 (Superficie cadastrée)

A - 190 et 304  
 E - 66 . 74 . 80 et 204 .

ES

/2020  
 30484.AL  
 484.dwg

**De:**  
**Envoyé:** lundi 25 septembre 2023 14:17  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Photos terrain route de Sonchamp face à l'étang de Clairefontaine  
**Pièces jointes:** IMG\_20230925\_141042.jpg; IMG\_20230921\_154335.jpg

Monsieur LAMARCHE,

En pièces jointes, des photos du portail d'origine et du terrain qui devrait devenir en zone constructible.

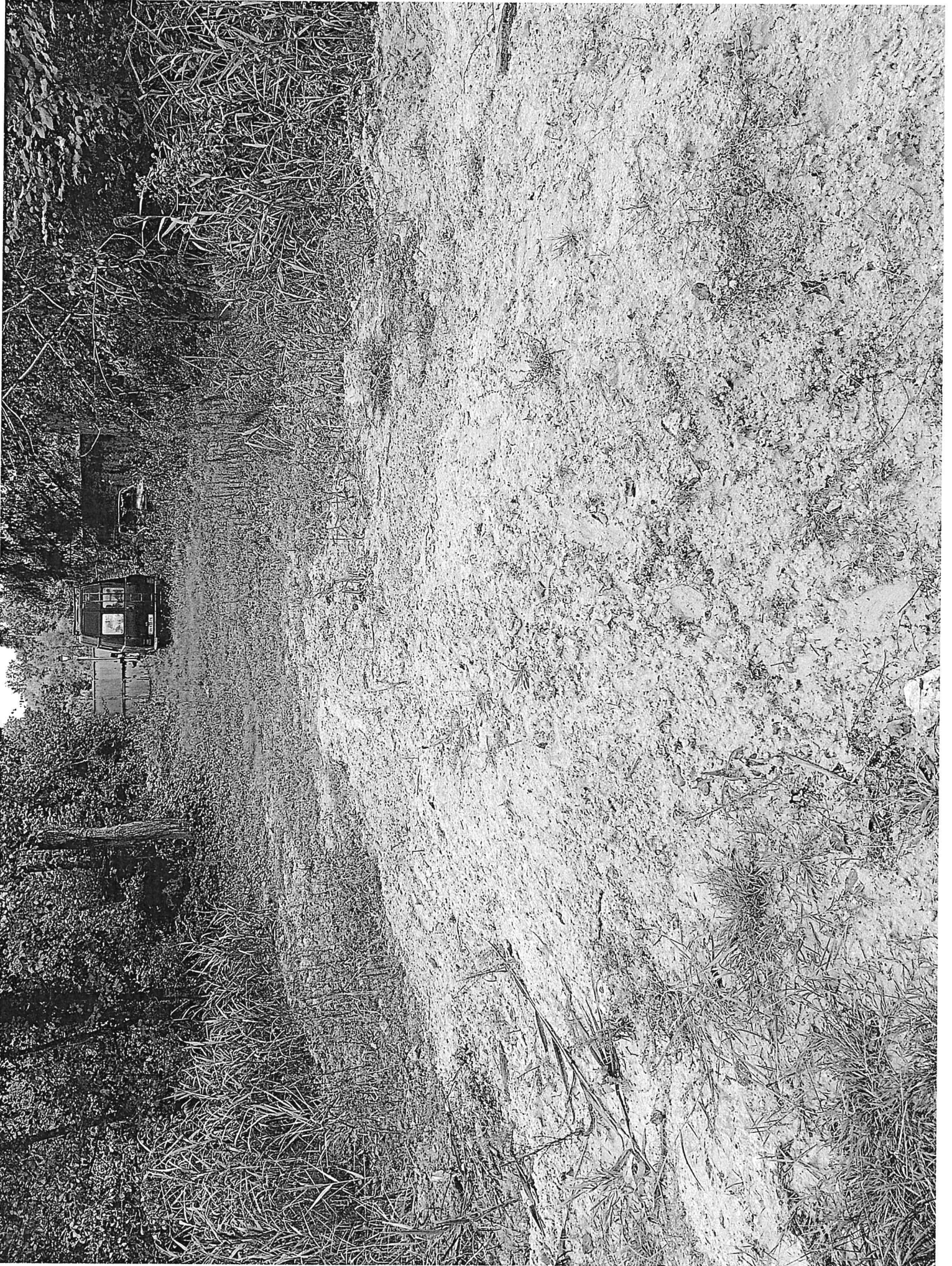
Avez-vous bien réceptionné mon précédent courriel ?

En vous remerciant pour votre réponse.

Salutations.









**De:**  
**Envoyé:** lundi 25 septembre 2023 14:37  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Terrains prévus pour devenir constructibles  
**Pièces jointes:** IMG\_20230925\_142448.jpg; IMG\_20230925\_142607.jpg

Pour votre parfaite compréhension, voici la photo prise sur les trois terrains route de Sonchamp qui vont devenir constructible.

Le mur avec les trois futurs terrains à bâtir aura donc trois portails, mais c'est en zone boisée à couper et remblayer.

Mon terrain est non boisé sur la partie que je réclame à construire, déjà remblayé et avec un portail existant..

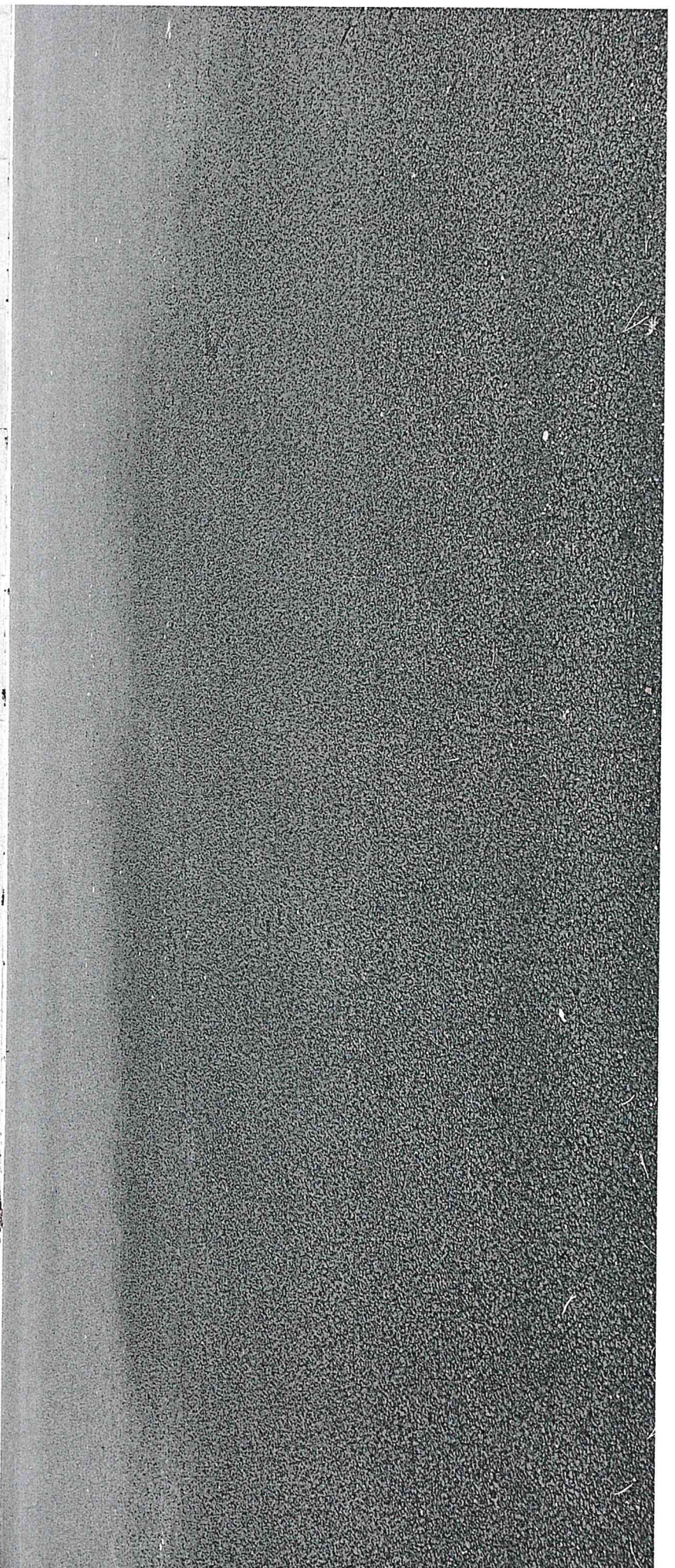
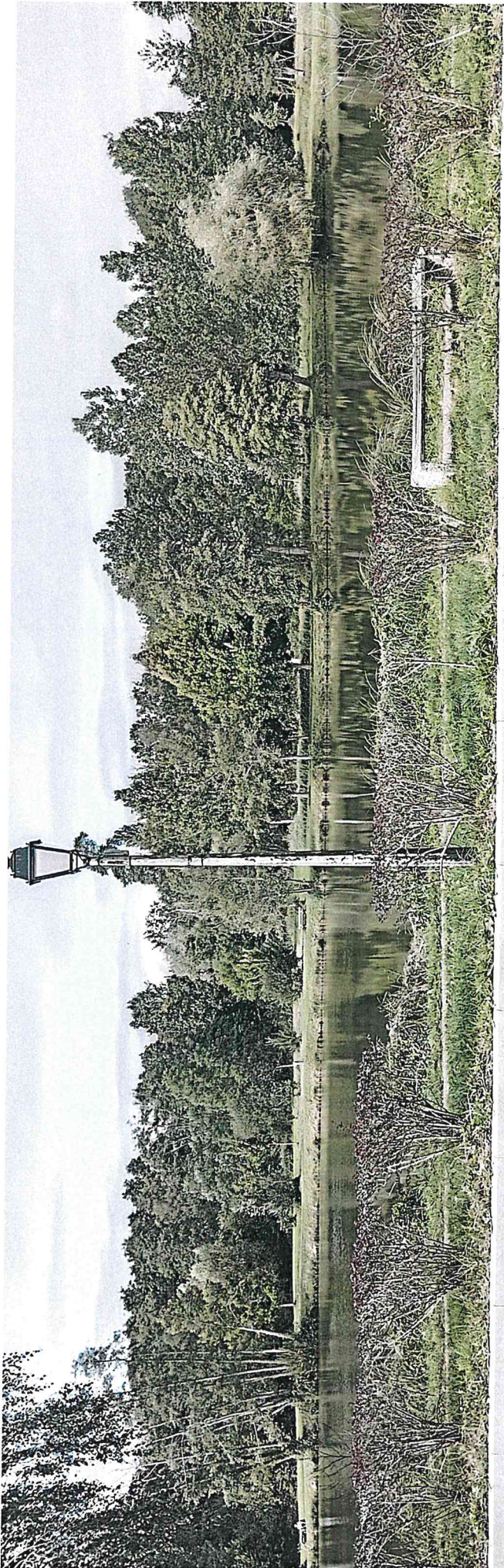
Il est important qu'une logique soit appliquée au nouveau PLU.

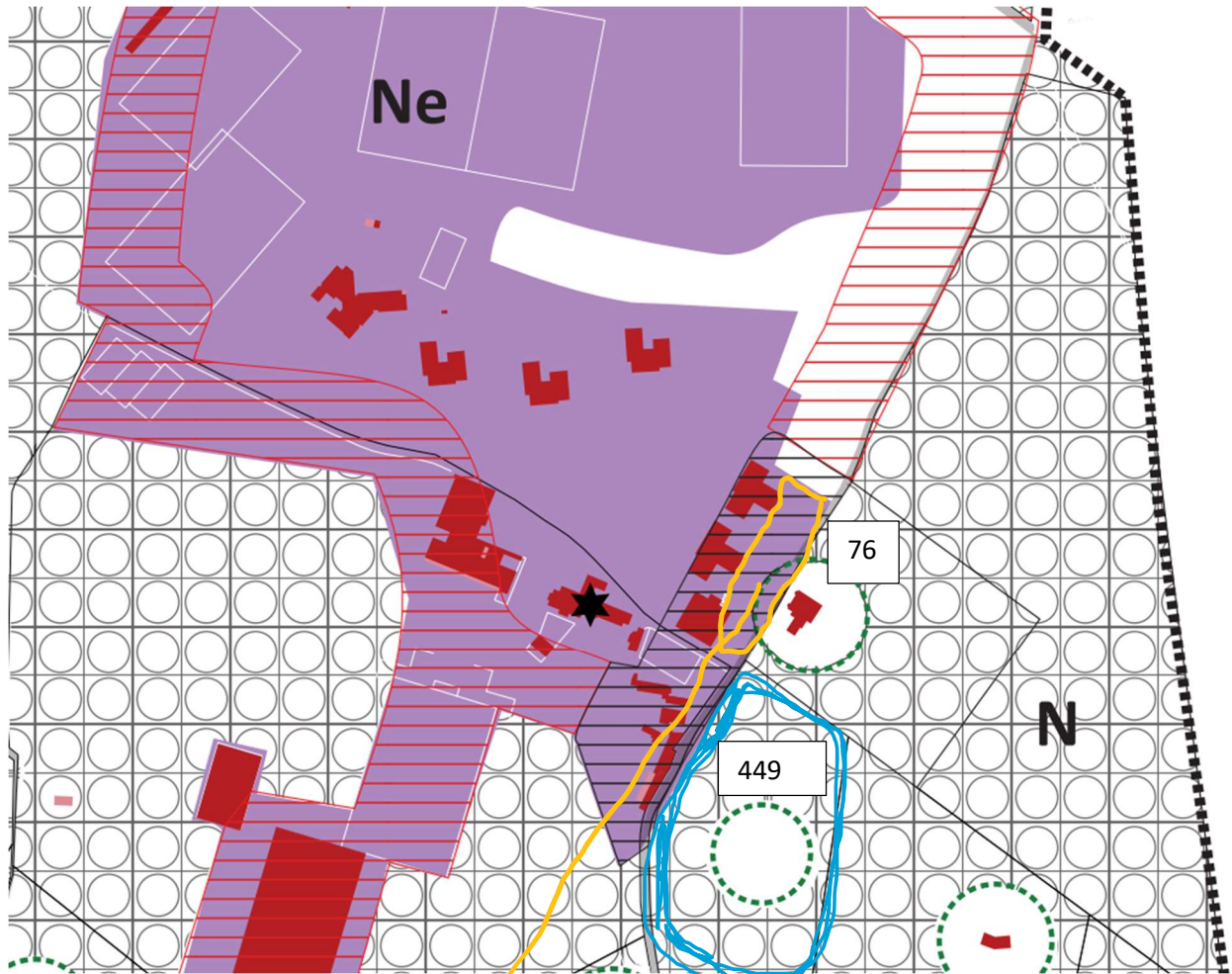
Salutations.











- 1- Est ce que la zone située au bout de la flèche jaune et entourée en jaune est constructive ? (zone de type NE striée en noir)
- 2- Si oui quelle règlement s'appliquent ? Emprise ? distance de la rue ?

- 3- Est-ce que la parcelle 449 située en zone N est constructible ?
- 4- Si oui quelle peut être l'implantation d'une nouvelle construction ? Son emprise au sol ? La distance avec les limites de propriété

- 5- Est-ce possible de détacher une parcelle avec un accès rue de la parcelle 76 ?
- 6- Si oui, est ce que cette parcelle détachée peut devenir constructible pour un logement individuel et indépendant



**De:**  
**Envoyé:** lundi 2 octobre 2023 17:43  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Contribution à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre échange du samedi 30 septembre, je souhaite faire état des observations suivantes afin d'enrichir le débat.

Tout d'abord, au titre des **objectifs environnementaux** avancés dans le projet de PLU, il m'apparaît utile de préciser que les constructions neuves ou les rénovations lourdes doivent à présent être réalisées dans le cadre de la réglementation énergétique RE2020 / RT2020. Les niveaux de performances, en particulier en termes de consommation énergétique, sont difficiles à atteindre pour des projets de constructions neuves. Ils sont presque impossibles à atteindre sur des projets de rénovations lourdes.

Aussi, la plupart des bâtiments de Clairefontaine-en-Yvelines ne respectant pas la RE2020 / RT2020 puisqu'ils ne sont pas encore soumis à cette réglementation, il me semble utile de faire la proposition suivante d'ajout au projet de PLU :

*« Dans tous les cas, l'emprise au sol d'un bâtiment ancien ne respectant pas les exigences réglementaires environnementales doit pouvoir être conservée dans le cadre d'un projet de reconstruction visant à atteindre les niveaux de performances attendus. »*

Une telle disposition, nouvelle, permettrait à chacun de préserver son droit à construire ou à faire évoluer son bâti dès lors qu'un objectif de performance environnementale est poursuivi.

Par ailleurs, au titre de la **protection du caractère rural et peu densément peuplé** de Clairefontaine-en-Yvelines, je souhaite faire état de la proposition suivante.

Hors zone UR1, Clairefontaine-en-Yvelines se caractérise par de grandes maisons sur de grands terrains, aussi ai-je bien compris de notre discussion que l'objectif poursuivi par le PLU est précisément de protéger cette caractéristique afin d'éviter la division des terrains en vue de la multiplication de constructions nouvelles.

Aussi, le projet de PLU au titre de la zone UR2 (c'est-à-dire la zone devant rester peu densément bâtie) me semble être en contradiction avec cet objectif. En effet, le projet de texte est :

*« En zone UR2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 30% des 700 premiers m<sup>2</sup> de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SN<sup>R2</sup> excède 700 m<sup>2</sup>) 10% de la surface nette de référence restante. »*

En majorant l'emprise au sol sur les 700 premiers m<sup>2</sup> à 30% et en réduisant l'emprise au sol sur la surface restante à 10%, la rédaction actuelle du projet de PLU favorise la division des terrains et la multiplication des constructions. En tout état de cause, ce projet de rédaction ne permet pas d'atteindre l'objectif que le futur PLU prétend se fixer. En effet, un terrain de seulement 300 m<sup>2</sup> permettrait la construction d'une maison de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ! Ce sont des rédactions similaires qui ont fortement dégradé l'allure de nombreux villages des Yvelines et de l'Essonne. C'est, je crois, exactement ce que les clarifontains ne veulent pas voir.

La rédaction suivante, que je propose en remplacement de celle actuellement envisagée, permettrait assurément d'atteindre l'objectif de préservation du caractère rural de Clairefontaine-en-Yvelines :

« En zone UR2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 10% des 700 premiers m<sup>2</sup> de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SN<sup>R2</sup> excède 700 m<sup>2</sup>) 20% de la surface nette de référence restante. »

Cette proposition de rédaction prend le contrepied du projet actuel. Ainsi, en réduisant l'emprise au sol sur les 700 premiers m<sup>2</sup> et en augmentant l'emprise au sol au-delà, le PLU empêcherait efficacement la multiplication des petites constructions sur de petits terrains. L'objectif de protection du caractère rural et peu densément peuplé de Clairefontaine-en-Yvelines serait ainsi atteint.

Enfin, il semble qu'il y ait quelques **incertitudes sur les éléments à intégrer dans le plafond de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone UR2**. Le projet de PLU précise que :

« En zone UR2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 30% des 700 premiers m<sup>2</sup> de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SN<sup>R2</sup> excède 700 m<sup>2</sup>) 10% de la surface nette de référence restante.

*Par ailleurs, aucune construction nouvelle ne devra excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en UR2. »*

Les garages, *carports*, piscines, *pool house*, abris de jardin, terrasses, terrasses surélevées, allées, balcons, murs en pierres, murs maçonnés, préaux, marquises, pergolas et autres annexes sont-ils compris dans ce maximum de 200 m<sup>2</sup> ?

Dans l'affirmative, ce maximum est incontestablement trop faible.

De plus, la zone UR2 étant supposée être constituée de grands terrains, il paraît assez normal que le plafond d'emprise au sol puisse être significativement supérieur.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, je vous remercie pour le temps que vous aurez consacré à la bonne tenue de cette enquête publique.

Cordialement,

--

**Enquête Publique PLU**

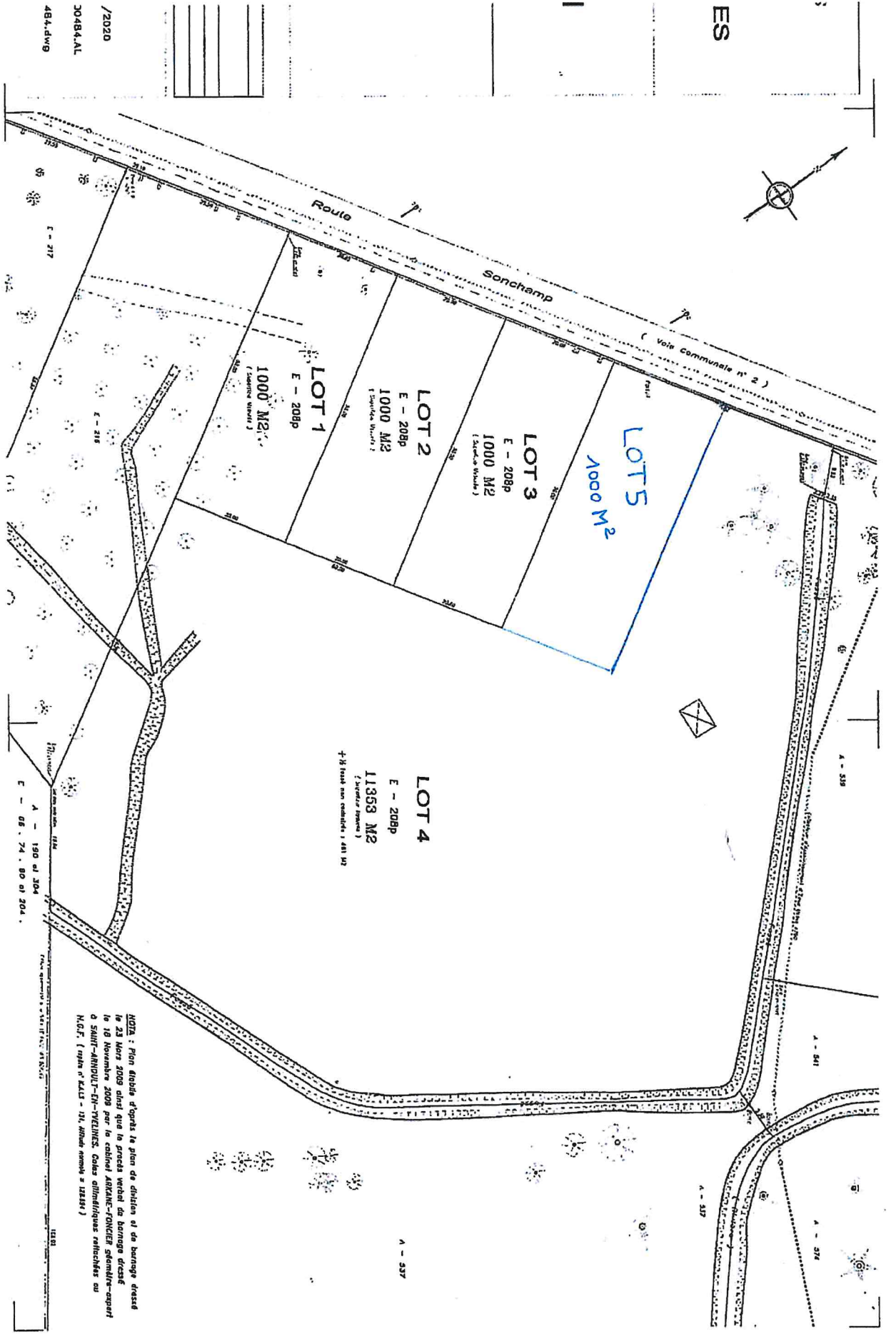
---

**De:**  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 09:31  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Tr : A l'intention de Monsieur LAMARCHE  
**Pièces jointes:** Plan terrains.pdf; IMG\_20211020\_120734\_BURST003.jpg

Monsieur LAMARCHE,

En pièces-jointes, une photo Google Map et le plan avec le projet de parcelle que je réclame à devenir constructible face au portail donnant route de Sonchamp.

En vous remerciant pour vos actions.



NOTE : Plan d'alignement d'après le plan de division et de bornage dressé le 23 Mars 2008 ainsi que le procès verbal de bornage dressé le 18 Novembre 2008 par le cabinet ARIZAC-FONCER géomètre-expert à SAINT-ARNOULT-EN-TOULAINNES. Cotes alignement rattachées au M.S.F. (voir n° K415 - 13, M.S.F. n° 12345)



## Enquête Publique PLU

---

**De:**  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 10:21  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Tr : Erreur parcellaires sur le PLU à venir.

J'ai retrouvé cet échange de courriels avec Monsieur le Maire.

Il apparaissait impossible de rendre le terrain urbanisable sans contreparties en tenant compte des lois ALUR et NOTRE, selon sa réponse ci-jointe.

Ma contrepartie sera donc de permettre la restauration et restructuration d'une partie des bâtiments qui en ont grandement besoin comme évoqué précédemment.

Salutations.

---

**De :**  
**Envoyé :** mardi 30 novembre 2021 18:24  
**À :** Jacques TROGER <maire@clairefontaine-yvelines.fr>  
**Objet :** Erreur parcellaires sur le PLU à venir.

Monsieur LE MAIRE,

Les plans qui sont sur le projet de changement de PLU sont faux.

Les trois lots dénommé 1,2,3 qui appartiennent à la société propriétaire empiètent sur ma parcelle,"lot 4" E208p.

Celle-ci d'une surface de 11 353 m<sup>2</sup> fait 40 m de façade sur la route de Sonchamp.

Je souhaite détacher une parcelle de 1000m<sup>2</sup> qui deviendra le lot 5 contiguë au lot 3 de 1000m<sup>2</sup> en face du portail en fer sur la parcelle lot 4 qui sera donc réduite d'autant soit 10 353 m<sup>2</sup>.

Or, sur le projet de nouveau PLU, mon terrain apparaît comme faisant 20m de façade sur la route de Sonchamp, ce qui est faux au vue de ce qui a été signé lors de la cession Notariale et impacte gravement ma propriété.

Le zonage du terrain à devenir constructible démontre pourtant que ma demande précédente est réalisable puisque le changement de zone de couleur orange sur les plans est justement pour 1000m<sup>2</sup> sur ma parcelle à détacher.

Cette partie du terrain est remblayé de gravats et de sable, il n'y a plus de vie sauvage.

Elle-est directement raccordable à l'égout, à l'eau potable ainsi qu'à l'électricité et n'as nul besoin de couper d'arbres vivants pour la bâtir.

Il ne s'agit donc plus d'une zone naturelle depuis bien avant mon acquisition, au contraire, ce terrain répond aux critères pour devenir un site urbain constitué.

Pouvez-vous me confirmer prendre en compte ma demande en la transmettant aux services d'urbanisme compétent ?

Pouvez-vous faire corriger d'urgence la taille des futures parcelles à bâtir en les réduisant à ce qui est réellement prévu suite aux négociations que vous avez menés avec les propriétaires ?

Je vous remercie de votre réponse et vous confirme que le produit de la cession du lot à bâtir contribuera aux orientations que souhaite la Mairie sur la partie travaux de l'Abbaye.

Bien cordialement.

---

**De :** Jacques TROGER <mairie@clairefontaine-yvelines.fr>

**Envoyé :** lundi 22 novembre 2021 12:05

**À :**

**Cc :** Mairie CLAIREFONTAINE EN YVELINES <mairie@clairefontaine-yvelines.fr>

**Objet :** RE: Re : demande particulière sur le PLU

Bonjour,

Afin d'être en conformité avec lois NOTRe et ALUR la municipalité a décidé de mettre son PLU en révision le 7 avril 2016.

Suite à la présentation publique du futur PLU le conseil municipal a arrêté le PLU lors du conseil municipal du 21 10 21 puis l'ensemble des pièces du PLU a été transmis aux personnes associées qui ont 3 mois pour donner leur avis. Au retour de ces avis le maire contactera le président du tribunal administratif pour qu'il ouvre une enquête publique dont la durée est d'un mois et nomme un commissaire enquêteur qui aura lui aussi un mois pour remettre son rapport.

C'est pendant cette enquête que vous pourrez vous exprimer.

Pour répondre à votre question l'application des lois ALUR et NOTRe nous impose de ne pas transformer de zone naturelle en zone urbanisable sans compensation.

Bien cordialement

Jacques TROGER

Maire de Clairefontaine en yvelines

**De:**  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 11:57  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Cc:**  
**Objet:** Enquête publique PLU Clairefontaine  
**Pièces jointes:** CLAIREFONTAINE Plan réseaux EU.pdf; Plan eau potable Clairefontaine 20-09-2023.pdf; CLAIREFONTAINE Plan Zonage Ass EU.pdf; 2023 09 Courrier Enquête publique ASST et AEP.pdf; dup 2008 clairefontaine f1 f2.pdf; Plan DUP 1ère partie.pdf; Plan DUP 2eme partie.pdf; PLAN DUP DES FORAGES - CLAIREFONTAINE 1 ET 2.pdf; MODIFICATION DES STATUTS DU SEASY-annexe-tamponne-1.pdf; Zonage\_Clairefontaine-en-Yvelines modifié.pdf

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Le SEASY ayant les compétences Eau Potable et Assainissement Eaux usées, je vous prie de trouver ci-joint le courrier du Président du SEASY relatif à l'enquête publique en cours pour le PLU de Clairefontaine, apportant des remarques, modifications et autres éléments complémentaires au dossier, notamment le plan des réseaux d'eau potable, celui des réseaux d'eaux usées, ainsi que du zonage d'assainissement.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement



Responsable Réseaux Assainissement

4/6, route d'Auneau - 78660 Ablis  
[www.seasy78.fr](http://www.seasy78.fr)



## Enquête Publique PLU

---

**De:** fr>  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 12:09  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:**

Bonjour Monsieur le Commissaire,

Lors de mon déplacement ce samedi à votre permanence en mairie de Clairefontaine, j'ai pu lire un avis transmis par courrier par un certain Monsieur . lequel tient des propos peu factuels s'agissant des constructions réalisées aux numéros 1 et 2 de la rue de Rambouillet en déclarant à leur encontre que « le mauvais goût est associé à une trop grande proximité avec les voisins ».

Étant propriétaire de l'une des constructions visées par ces propos que je juge partisans, voire diffamatoires, je vous demande la possibilité de ne pas faire apparaître cet avis. A défaut, je vous demande la possibilité d'en masquer les informations afin d' « anonymiser » la cible de ces propos.

Vous remerciant par avance de votre compréhension.  
Bien cordialement,

Envoyé de mon iPhone

## Enquête Publique PLU

---

**De:**  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 15:19  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Observations -  
**Pièces jointes:** Observations enquête public - projet de révision PLU Clairefontaine en yvelines\_231003\_142046.pdf

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Conformément à nos échanges de ce samedi 30 septembre dernier lors de votre permanence en mairie de Clairefontaine-en-Yvelines, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes formulations au titre de bon bien

Vous en souhaitant une excellente réception.

Très respectueusement,

Clairefontaine-en-Yvelines, le 02 octobre 2023

78120 CLAIREFONTAINE-en-YVELINES

A destination de Monsieur le  
Commissaire-enquêteur  
*Copie Monsieur le Maire de  
Clairefontaine-en-Yvelines*

Objet : Observations relatives à l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines ouverte le 4 septembre 2023

*Réf : Parcelles A579, A580, A581, A582, A583, A584*

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous prie de trouver, ci-après, mes différentes observations dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines ouverte le 4 septembre dernier.

Celles-ci font suite à l'échange que vous avez bien voulu nous accorder le 30 septembre dernier en mairie de Clairefontaine-en-Yvelines.

Pour la bonne forme, et conscient que Les OAP ne sont pas des règles mais des orientations, je vous précise mon intérêt à formuler les présentes observations dans la mesure où je suis propriétaire des parcelles visées pour partie par le projet de révision du PLU, en l'occurrence l'OAP du 31, Rue Rochefort.

Je reste, enfin, à votre entière disposition ainsi qu'à celle de l'équipe municipale pour échanger, ensemble, sur tout projet dans la mesure où celui-ci ne serait pas préjudiciable tant à la ville qu'à mes intérêts.

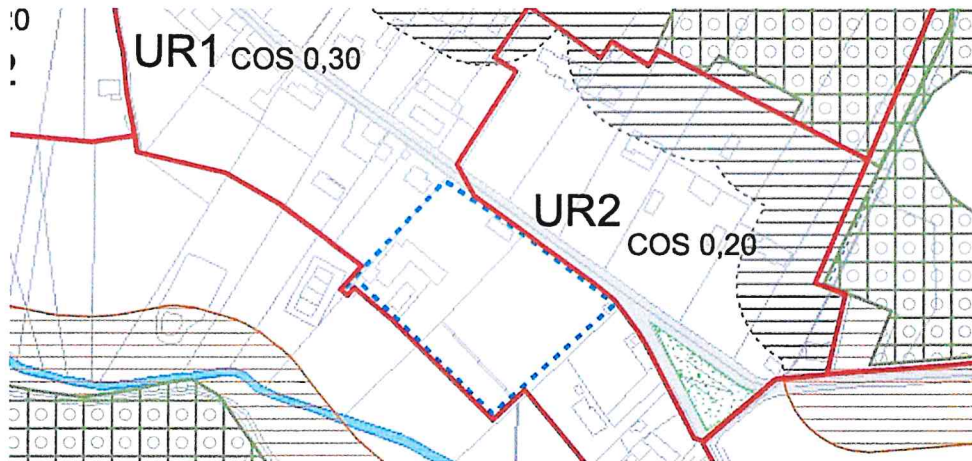
Vous remerciant par avance de l'attention que vous consacrerez à ce courrier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

*PJ : Observations*

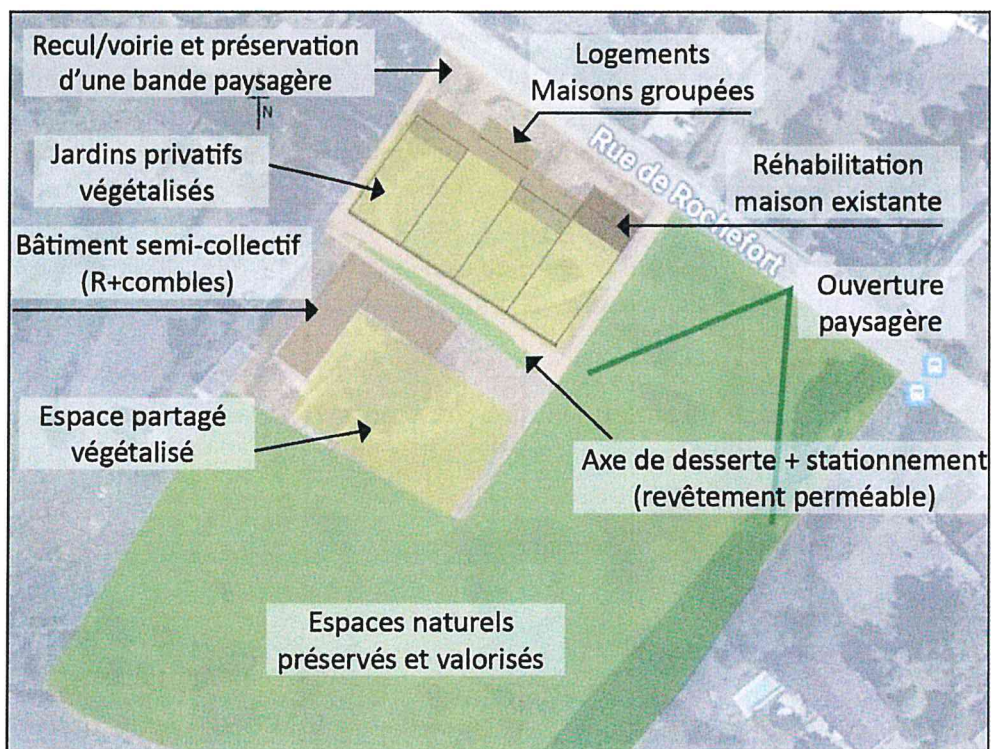
## Observations

Nous comprenons que le projet de PLU 2023 prévoit de sanctuariser 5.340 m<sup>2</sup> supplémentaires à un terrain qui contient déjà 11 255 m<sup>2</sup> d'espace vert protégé.

Selon les informations en notre possession, et sur les parcelles, l'ancien PLU, lors de mon acquisition des dites parcelles, indiquait 10.140m<sup>2</sup> de terrain constructible tel que présenté sur le schéma suivant :



Le projet de nouveau PLU a, dès lors, pour caractéristique une OAP 4 799 m<sup>2</sup> de terrain constructible proposée telle que ci-après :



- i. Dans un premier temps, et au-delà de l'amputation significative de mon intérêt potentiel à construire, nous tenons à souligner que cette décision va à l'encontre des préconisations du SDRIF qui incite à densifier les zones urbaines. En effet, la rue de Rochefort est directement identifiée comme zone urbaine et constitue un axe structurant du territoire.

*« Les zones urbaines du PLU (rapport entre les superficies bâties au sol et les superficies parcellaires correspondantes) montre que les densités les plus élevées (plus de 70 %) sont identifiées sur moins d'une dizaine de parcelles le long de la rue de Rambouillet »*

...

*« La densité moyenne des espaces d'habitat est de 21 % sur l'ensemble des zones urbaines qui ne couvrent que 3 % du territoire. Les orientations du SDRIF conduisent à porter cette valeur à 31 % au minimum pour l'ensemble des zones urbaines du PLU révisé, à l'horizon 2030. »*

- ii. Par ailleurs, la création d'une préservation d'un cône de vue depuis la rue de Rochefort ne nous semble pas justifiée. Aucun bâtiment remarquable n'est présent pour le justifier et nous n'avons pas connaissance de l'existence d'un avis des architectes des bâtiments de France en ce sens. Ce cône de vue vient préserver une vue strictement privée depuis la parcelle d'en face ce qui relève d'un intérêt privé et non public. Aussi, cette création ne saurait être entendue sauf à nuire à mes intérêts personnels.

De plus, cette disposition vient directement pénaliser la zone de terrain la plus proche de la rue de Rochefort constituant une rupture dans l'urbanisation qui n'a pas été motivée par la région, le département ou les organismes publics associés à l'élaboration du PLU.

- iii. S'agissant du projet de réhabilitation des surfaces existantes, je tiens, à titre liminaire ajouter les photos de la maison existante qu'il est envisagé, dans le projet de révision du PLU, de réhabiliter en vue de sa division en appartements.

Photo de la maison existante :





L'état de vétusté actuel, l'implantation et, enfin, les dimensions structurelles de la maison existante ne permettent pas sa réhabilitation sauf à ce qu'elle soit, in fine, divisée appartements de petite taille ce qui ne correspond pas aux habitudes, ni aux attentes de la commune et de ces habitants.

La maison de gardien :







La maison de gardien pourrait, quant à elle, être démolie. En effet, son organisation spatiale ne répond plus aux attentes actuelles. Par ailleurs, de lourds travaux d'isolation, de chauffage, de plomberie, d'électricité et de maçonnerie seront nécessaires pour la conserver et la mettre aux normes.

Face à cela, aucune particularité n'existe afin que ces bâtis soient préservés ou réhabilités, ils ne sont ni d'une rareté, ni d'un intérêt patrimonial avéré de sorte que leur réhabilitation ne semble ni justifiée ni dans l'intérêt de la commune, de ses habitants et, in fine, du propriétaire de ces bâtis actuels.

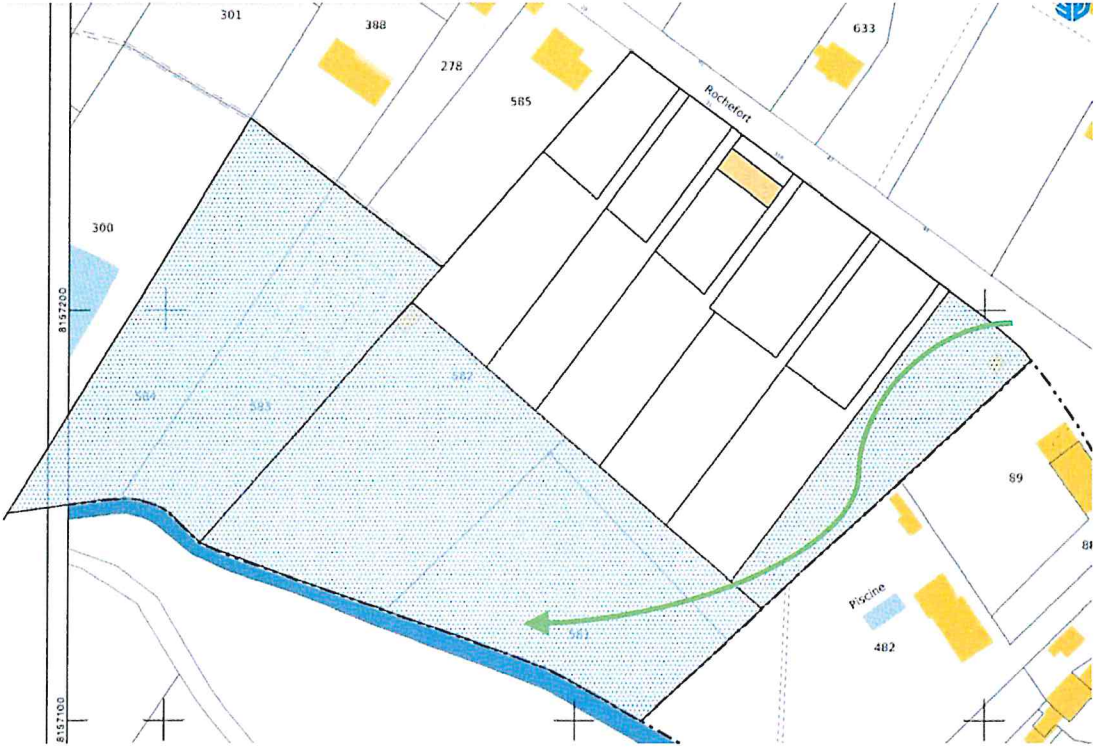
- iv. Dans un troisième temps et concernant la parcelle 583 (terrain de tennis), je constate que celle-ci disposant d'un droit à construire, sauf erreur, de 75m<sup>2</sup> se trouve exclue de l'OAP, d'une part, et, d'autre part, isolée dans le projet de révision de PLU réduisant à néant tout projet en continuité et portant ainsi préjudice supplémentaire.

A ce jour, avec notamment la sanctuarisation d'une parcelle de 5.340m<sup>2</sup> supplémentaires du terrain se retrouvant sous le joug de la zone N, le projet de révision du PLU engendre des conséquences directes m'empêchant, d'une part, tout projet de construction sur mon bien et, d'autre part, de lourdes inquiétudes sur la jouissance de ce bien que j'ai acquis libre de tout projet. Aussi, face à ce fort risque de dépréciation, je m'en remets à vos bons soins afin que le projet de révision de PLU respecte tant mon patrimoine que les attendus de la commune et de l'Etat.

En effet, la charte du Parc Naturel Régional (PNR) promeut une croissance urbaine maîtrisée. Dans ce contexte, sur l'unité foncière de 4 parcelles de 16400 m au total, se trouve dans un centre-village peu dense avec des constructions diffuses, dont la densité de référence doit tendre vers l'objectif de 20 logements par hectare, ce qui rend l'OAP incompatible avec le PNR en raison d'une densité insuffisante qui était certainement calculée sur la zone seulement constructible et non à priori sur la surface du pourcentage par rapport à l'hectare.

Enfin, face à ces observations et, en suivant les ambitions générales de la municipalité, nous pourrions proposer de nous inscrire sur un schéma de PLU comme ci-après :

La création de 10 à 12 lots à bâtir entre 450m<sup>2</sup> à 1100m<sup>2</sup> permettant la construction de 10 à 12 maisons individuelles compatibles au style de la ville. Aussi, dans le cadre d'une rétrocession du parc de 12.000m<sup>2</sup> : nous proposons la réalisation d'une coulée verte permettant à la municipalité d'agrandir le parc du lavoir et de rejoindre la rabette.



**De:**  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 23:13  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Enquête Publique sur la révision du PLU de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines

Monsieur Christian LAMARCHE,  
Commissaire – Enquêteur,

Suite à la consultation du projet de révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines, permettez-moi de de faire deux observations concernant la zone UV-centre bourg :

*1)- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Celle-ci doit se faire en respectant un retrait au moins égal à la hauteur de la construction, soit pour une construction de 10m au faîtage, l'implantation de la construction doit être en retrait de 10m par rapport à la limite séparative.

Cette norme est trop importante pour cette zone correspondant au village ancien.

Ma parcelle A534, 3 impasse de l'Abbaye, fait 15m de profondeur.

Si je dois respecter cette directive, avec une construction de 10m de hauteur, placée en alignement avec la voirie et à 10m en retrait de la clôture séparative, ce bâtiment ne pourra excéder 5m de large, murs et isolation comprise. Cette habitation serait trop étroite et pas en adéquation avec notre mode de vie actuelle.

Je vous demande d'étudier ma requête afin que la limite d'implantation des constructions soit ramenée à 4m, comme le stipule le PLU actuel, ce qui est respectable pour cette zone urbaine.

*2)- la réhabilitation des immeubles*

Il est demandé de privilégier une réhabilitation des immeubles situé en centre-bourg. Concernant la construction présente sur ma parcelle, non identifiée comme bâtiment à préserver, dont la structure présente des faiblesses et ne respectant pas les normes énergétique et environnementale, une démolition pourrait être envisagée.

Cette construction existante devrait pouvoir bénéficier d'une reconstruction, en reprenant l'implantation actuelle sans avoir à respecter les règles d'implantation de la zone dans laquelle elle se trouve.

En vous remerciant de prendre en considération mes observations.

Cordialement.

**De:**  
**Envoyé:** jeudi 5 octobre 2023 15:10  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** PLU contribution clarifontain

A l'attention de monsieur le commissaire enquêteur sur la révision du PLU de la commune de Clairefontaine en Yvelines.

Cher monsieur, bonjour ;

Nous venons par la présente contribuer et répondre avec divers intérêts et suggestions à votre sollicitation démocratique d'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Clairefontaine en Yvelines.

Nous sommes concernés et parties prenantes car résidents depuis plusieurs décennies, avec nos constats en nous promenant de constructions nouvelles de style urbain tranchant anormalement avec l'architecture traditionnelle du village, voir également des accolements de maison sur de très petites parcelles.

Nous avons pris le temps de comparer le nouveau PLU avec celui en cours, ainsi que la situation d'avant le PLU c'est-à-dire le précédent plan d'occupation des sols (POS).

L'étude du nouveau PLU n'a pas été facilitée par un sommaire différent et plus dense qui la rendu plus complexe à assimiler et à comparer, sans parler des surcharges en règles externes ou recommandations (ce qui n'est pas une obligation sera ignorée ou contournée par les architectes).

On a noté par exemple l'introduction inutile de réglementations régionales ou nationales qui s'imposent hors PLU, tout comme le rajout de sujets ; par exemple c'est une bonne intention à s'inquiéter d'un local à vélo mais dans un PLU cela semble inutile.

Nous pensons devoir commencer par saluer le travail effectué car ce dossier est loin d'être évident il doit tenter de réparer les erreurs d'un passé récent et préparer le village au futur climatique et démographique. Hors immigration massive, la population française va baisser et se concentrer près des transports en commun donc plus loin de nos villages. Il semble inutile de densifier mais le PLU actuel et le projet en cours autorisent des divisions et des constructions sur des terrains de quelques centaines de mètres carrés. Le précédent règlement, le POS, autorisait trois fois moins d'emprises donc gardait plus d'espaces naturels. Ce serait une bonne cible pour préserver un habitat aéré et des voisinages calmes, maximum 25% d'emprise au sol.

De plus les constructions récentes de maisons accolées prouvent qu'il faut des règles pour des ouvertures éloignées de celles des voisins pour garder son intimité. On doit proscrire les vues directes à beaucoup plus de 4 mètres, il n'y a pas d'intimité en dessous de 15 ou 20 mètres. Egalement, impossible de discuter sur sa terrasse ou vivre normalement à 4 mètres de l'autre, impossible d'ouvrir ses fenêtres en face de l'autre à 8 mètres si on laisse 4 mètres, c'est invivable sauf rajout d'un grand mur ! Donc cela incite à la bétonnisation, anti écologique, ou bien à des procès civils de trouble anormal de voisinage.

Le nouveau PLU ne règle pas ces situations, il va continuer d'autoriser la division des terrains et donc des habitats avec de plus en plus de vues sur les voisins installés depuis longtemps, qui perdent ainsi une partie de leur intimité.

Pour l'instant les efforts pour un nouveau PLU réparateur des divisions et implantations ne

me semblent pas avoir obtenu la réussite espérée, il faut absolument faire mieux pour préserver les intimités des habitants existants, en regard des nouveaux arrivant, souvent urbains et tolérants sur la promiscuité... mais pas aux bruits des coqs ou des chiens...

Il faut absolument finaliser 2 types de règles fortes dans le nouveau PLU;

L'une pour que depuis une ouverture on ne soit pas en vue directe de moins de 15 ou 20 mètres de l'ouverture de l'autre habitat voisin, afin de conserver une intimité visuelle et sonore. Les 4 mètres actuels sont ridiculement insuffisants. Le territoire de la commune permet un habitat diffus il faut le prescrire.

L'autre pour proscrire des droits à construire de l'habitation de plus de 2 mètres de haut sur de très petits espaces comme une bande UR1 de 7 mètres de large entre 2 voisins, l'astuce actuelle étant 2 murs aveugles en pignon des limites des 2 voisins. Ce droit architectural de type maison de ville ... est possible dans le PLU de ce village ! Ce genre de situation est à empêcher si on veut un PLU de village, et éviter des procès entre voisins.

Sur ce thème de l'emprise au sol, il est très étonnant d'avoir vu apparaître au premier PLU une zone UV en dehors du centre village, non justifié par la présence du moindre commerce ; cette erreur qui visait à densifier certaines propriétés, n'est pas rectifiée dans le projet de PLU 2023; pourquoi ?

Enfin sur les zones du PLU et les implantations dans le village, il est dommage qu'en plus des zones UR1 et UR2 il n'existe pas un type de zone UR3 sur la frange du village en transition avec les zones N pour restreindre les droits d'aménager à de faibles élévations de 2 mètres pour des bâtis annexes comme des carports, des traceurs et capteurs solaires, des éoliennes tubulaires ou des équipements énergétiques légers comme les futures centrales à hydrogène; mais surtout interdire en limite N de bâtir sur 10 ou 12 mètres comme c'est possible. La réflexion collective sur des règles pour la frange du village mérite de s'ouvrir.

Outre les insuffisances des règles sur les implantations pour retrouver des règles d'habitat diffus dans le village ; le nouveau PLU, bien qu'adossé et dépendant de la réglementation du style Isle de France et du parc de la vallée de Chevreuse ; ne définit pas suffisamment les objectifs esthétiques du village pour les trente prochaines années.

Il semble important d'éclaircir mais aussi simplifier les paragraphes rédigés avec le double objectif, de recenser les types d'architectures autorisées et exclure fermement les autres. Cela n'est pas clair.

Il faut rappeler les éléments d'architectures typiques du style de notre village, comme objectifs prioritaires, tout en ajoutant les éléments permettant de s'adapter aux excès climatiques.

Concernant les fortes pluies en village forestier et les mousses associées ; il est évident qu'il faut de grands débords de toits pour protéger les façades, que ce soit les ouvrants ou les enduits ; et donc faire faire des économies d'entretien aux clarifontains propriétaires. C'est évident mais actuellement interdit.

Concernant les canicules répétées, les accolements de maisons ayant éliminé de la végétation cela devrait empirer si les droits à construire perdurent sur de très petits terrains même de faible largeur ; et si le pire comme un incendie de forêt survenait, cet habitat rapproché serait la cause de dégâts multipliés.

Concernant la disparition progressive des volets ouvrants alors que le style maison de village reposait, du moins pour les yeux, sur des volets ouvrants en bois ; on rappelle que certaines villes nouvelles de régions parisiennes ont eu le souci de rendre obligatoire des volets, mêmes fictifs en plus de volets roulants intégrés. C'est un point important à voter sur l'esthétisme futur du village !

Concernant les vents violents, rares mais dévastateurs ; l'architecture peut nous y adapter comme des maisons ou bâtis à structures ovales ou rondes, ou également en cas de pente des maisons semi enterrées ; mais les règles actuelles l'interdisent.

Concernant les orages de grêles et les conséquences financières, les matériaux fragiles sont à proscrire, les velux devraient avoir des volets roulants obligatoires. Les toits de vérandas en verre ou en polycarbonate sont à proscrire, ils salissent vite et deviennent opaques.

Concernant les aménagements solaires sur les faitages des toits dans le projet de PLU ; c'est une mauvaise idée ; il ne faut pas obliger les installations uniquement en faitage car le nettoyage des panneaux devient impossible ou très coûteux ; il faut penser à optimiser l'architecture sans impact budgétaire négatif pour les familles.

Concernant les toits maintenant autorisés en bacs aciers ou aluminium ; avec isolant, c'est un débat à avoir sur leurs efficacités même s'ils sont moins jolis en principe que des ardoises. En prévision de grosses intempéries avec grêle et vent très fort, n'est-ce pas plus sûr ?

Concernant la surface des bâtis, le PLU limite l'emprise au sol et les niveaux mais l'ensemble des règles permet à l'investisseur de créer un bloc massif avec énormément de surface habitable, ce qui permet de diviser des appartements. Par exemple dans un volume de 9m de haut ; avec au sol 10x20, on réalise 600m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 600m<sup>2</sup>. Ne faut-il pas limiter ce genre de droits ?

En résumé de cet échange ; le nouveau PLU est insuffisant dans ses objectifs de garder voire redonner des règles pour un habitat de village en forêt, de la distance vitale entre chaque logement ; tout en préparant un habitat de demain plus adapté aux excès climatiques.

La population dont moi-même sera attentive à la suite de ces énormes travaux et toutes les améliorations restant à proposer et voter ; à commencer par un sommaire strict d'articles dans le PLU.

Merci pour vos travaux, merci pour tout ce qui reste encore à faire. Attendu que le maire a le pouvoir d'agir ponctuellement sur le PLU actuel, peut-être faut-il le faire pour quelques points urgents du PLU actuel.

Bien cordialement, recevez l'expression de mes salutations distinguées.

**De:**  
**Envoyé:** jeudi 5 octobre 2023 22:01  
**À:** Enquête Publique PLU  
**Objet:** Observations relatives à la révision du PLU

à l'attention de Monsieur LAMARCHE, Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Veillez trouver ci-après mes observations dans le cadre de la révision du PLU de la commune, elles concernent la qualité des paysages et environnements, domaine que le PLU a le souci de préserver.

Cela fait écho au souhait du PADD de développer l'activité culturelle et touristique de la commune (voir p.10), ce qui impose de porter un soin particulier aux espaces extérieurs accessibles au public.

#### Aspect extérieur des bâtiments et des terrains avec vis à vis

Il me semble que le règlement pourrait être complété de dispositions visant à assurer que les façades des bâtiments remarquables ou patrimoniaux présentent un aspect conforme à la qualité de leur architecture.

Ainsi, on ne peut que déplorer que, donnant sur le parc de sculptures du centre d'art de La Chapelle, recevant du public, la façade du « Château » du Monastère, qui date de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, présente depuis de nombreux mois un aspect inesthétique, avec des vitrages en plexiglas, un ensemble incomplet de persiennes et une bâche flottant au vent pour obstruer une des fenêtres.

De même, il est regrettable que la parcelle de terrain face à ce bâtiment, limitrophe du parc de sculptures de La Chapelle, présente une accumulation d'objets, engins et masses de terrain déplacées, sans aucune organisation.

Il faut également souligner que sur une autre façade de cette propriété, donnant sur le fond de l'impasse de l'Abbaye, les vitres ont été réparées sans respect du dessin de la fenêtre, qui présente maintenant un quadrillage asymétrique.

#### Palissades et clôtures

Il me semble qu'il serait utile de compléter le règlement par une procédure donnant au Maire le pouvoir d'amender les projets de palissades et clôtures afin d'assurer, notamment sur les parties longeant les voies de circulation, une harmonie de matériaux, formes et couleurs, voire leur uniformité. Ce qu'on ne constate pas sur la rue de Rochefort par exemple.

### Barrières en limite de forêt

Le règlement pourrait introduire une règle pour l'ONF afin que, si elle souhaite barrer l'accès à une partie de la forêt, cela soit réalisé grâce à la pose de barrières de forêt selon les modèles en bois couramment installés.

En effet, j'ai constaté la création assez récente d'un talus, consécutif à la pose de troncs d'arbres en travers du chemin prolongeant le chemin du petit hameau vers la forêt domaniale. Outre le caractère très inhabituel de cet aménagement, ce talus empêche les promeneurs de se rendre dans cette partie de la forêt. Mais surtout ce talus ne ménage pas d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie si un feu se déclarait dans cette partie de la forêt, ce qui constitue une dangerosité pour l'espace public.

Bien cordialement