

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

Enquête publique menée du
Lundi 4 septembre 2023 au Jeudi 5 octobre 2023

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
ANNEXES**



Maître d'ouvrage :
Autorité organisatrice :
Siège de l'enquête publique :

Commune de Clairefontaine-en-Yvelines
Commune de Clairefontaine-en-Yvelines
Mairie de Clairefontaine-en-Yvelines

Rapport établi par Monsieur Christian Lamarche désigné comme commissaire enquêteur
(Dossier E23000040/78)

Table des matières

1^{ère} PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE

1	Généralités _____	3
2	Règles supra-communales applicables _____	11
3	Le dossier de révision du PLU _____	14
4	Organisation et déroulement de l'enquête publique _____	27
5	Contributions, réponses et avis du commissaire-enquêteur _____	32
6	Appréciations du commissaire enquêteur _____	54

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conclusions du commissaire enquêteur

Recommandations

Avis du commissaire enquêteur

Réserve unique

3^{ème} PARTIE : ANNEXES AU RAPPORT

A1 - Désignation du commissaire enquêteur

A2 - Arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête

A3 - Attestation d'affichage

A4 - Avis d'enquête publique

A5 - Attestations d'affichage administratif

A6 - Attestations de parutions

PIECES JOINTES

Sont insérées dans un document séparé « pièces jointes » :

- Le procès -verbal de synthèse avec les réponses du maître d'ouvrage,
- La liste des 39 Personnes Publiques Associés et contributeurs à la révision du PLU de Clairefontaine-en Yvelines et à qui ont été demandés des avis.

Photo de couverture : site web du domaine la communauté d'agglomération

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

Enquête publique menée du
Lundi 4 septembre 2023 au Jeudi 5 octobre 2023

1^{ère} partie :
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rapport établi par Monsieur Christian Lamarche désigné comme commissaire enquêteur
(Dossier E23000040/78)

1 GENERALITES

1.1 L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clairefontaine-en-Yvelines.

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines représentée par Monsieur FROGER, Maire, est le maître d'ouvrage de l'opération qui a constitué le dossier d'enquête publique.

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

1.2 Le cadre général du projet

La révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines sur l'ensemble du territoire communal a été engagée par délibération du conseil municipal du 7 avril 2016.

La révision de ce PLU permet une mise en adéquation du document au regard des évolutions législatives ayant eu lieu depuis 2013.

Cette révision permet également de mettre en compatibilité le futur PLU avec les documents de planification supra-communaux adoptés depuis 2013, notamment :

- Le Schéma régional de cohérence écologique adopté le 21 octobre 2013,
- Le Schéma directeur de la Région Île-de-France adopté le 27 décembre 2013,
- Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France adopté le 19 juin 2014,
- Le Schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines adopté le 8 décembre 2014,

La charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse adoptée par décret du 3 novembre 2011, est déjà prise en compte dans le PLU en vigueur.

De plus, la révision vise à intégrer des perspectives d'évolution, en particulier :

- Les projets de la Fédération Française de Football,
- Les projets du domaine du Monastère,
- Les périmètres des zones humides,
- La correction de toute erreur matérielle.

1.3 Situation de la commune

1.3.1 Situation géographique et administrative

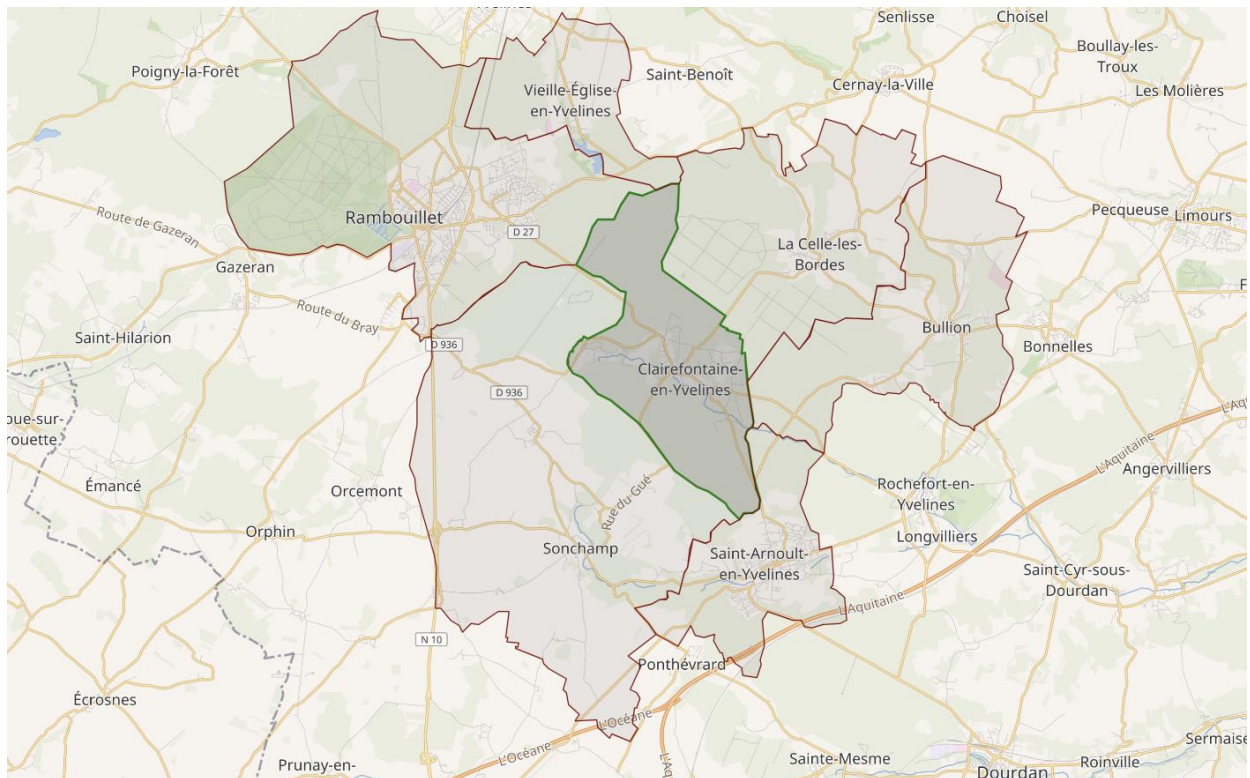
Clairefontaine-en-Yvelines est située à 6 kilomètres au Sud-Est du centre de Rambouillet et à environ 50 kilomètres au Sud-Ouest de Paris.

Le territoire communal occupe une superficie de 1 728 hectares et regroupe 832 habitants recensés en 2019.

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines appartient à la Région Ile-De-France et au Département des Yvelines.

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire. Au sein de cette communauté d'agglomération, Clairefontaine-en Yvelines a conservé la compétence territoriale pour l'élaboration du PLU.

La commune appartient au Parc Régional Naturel de la haute vallée de Chevreuse.



Plan de situation au sein de l'agglomération

1.3.2 Le contexte naturel

Le territoire de la commune dont la superficie est de 1 728 hectares est presque entièrement recouvert par la forêt domaniale de Rambouillet. Cette forêt sépare nettement Clairefontaine et Rambouillet dont les limites communales sont pourtant mitoyennes. Cela contribue à séparer la commune de l'agglomération et à lui donner le caractère d'une commune rurale très préservée.

Clairefontaine-en-Yvelines profite d'un patrimoine naturel exceptionnel à commencer par son patrimoine forestier qui occupe la majorité de son territoire. Les clairières autour des étangs et les grands domaines offrent également des espaces ouverts qui jouent un rôle d'espace tampon entre le massif forestier et les zones urbanisées.

Le village s'est établi dans la vallée de la Rabette qui prend sa source sur la commune et qui appartient au bassin hydrologique de l'Orge-Yvette.

L'altitude varie entre 175 m NGF sur le plateau boisé et 122 m NGF dans la vallée de la Rabette, soit un dénivelé de 53 m.

La commune est largement concernée par la présence de zones humides de classe 2,4,5, surtout dans le fond de la vallée et sur les plateaux peu perméables où les précipitations ruissellent plus qu'elles ne s'infiltrent.



Carte aérienne du bourg et de son environnement 2021 Géoportail

1.3.3 Le contexte urbain

Clairefontaine-en-Yvelines est une commune à caractère rural de 832 habitants recensés en 2019.

Elle se caractérise par un espace urbain n'occupant que 3 % du territoire, localisé essentiellement aux abords de la vallée de la Rabette.

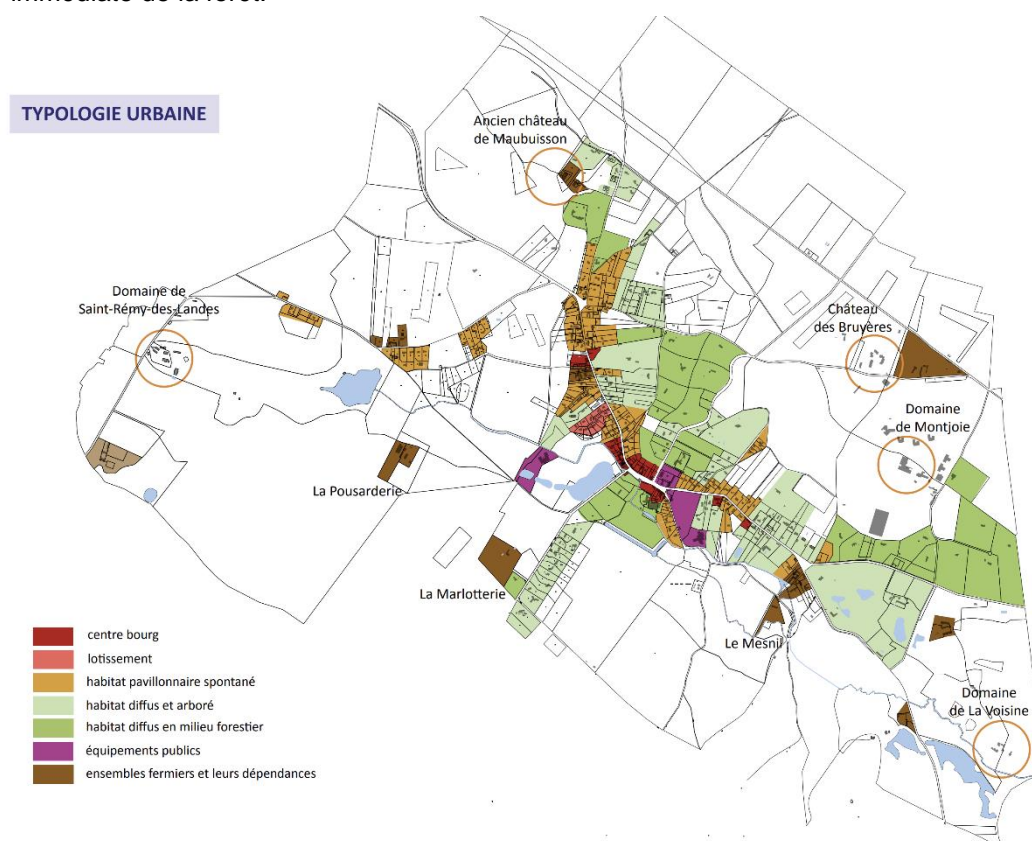
Le territoire urbanisé du bourg s'est dans un premier temps établi dans une logique de village-rue le long de la route départementale 27 et au bord du Ru de la Rabette pour former le cœur historique composé de maisons de ville.

Le bourg s'est ensuite développé sous la forme d'un habitat individuel de villégiature à proximité du bourg puis plus récemment sous la forme d'un habitat plus diffus sur des grandes parcelles, parfois au détriment de l'espace forestier.

La commune comporte également plusieurs domaines qui constituent une part importante du patrimoine de la commune. Ils sont implantés aux environs du bourg souvent au sein des massifs forestiers et au cœur de parcs paysagés.

On recense les domaines suivants : Le domaine de Saint-Rémy des Landes, à l'Ouest du territoire communal, le domaine de Montjoye qui accueille le Centre Technique National de la Fédération Française de Football, le Château des Bruyères, l'ancien château de Maubuisson et le domaine de La Voisine qui accueille le centre de formation du groupe Pernod-Ricard.

En conclusion, l'urbanisation de la commune reste raisonnée et le village s'est peu élargi du fait de la proximité immédiate de la forêt.



Typologie urbaine sur la partie centrale de la commune. Document du dossier de PLU

1.3.4 Les accès

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines bénéficie de la proximité de deux axes routiers régionaux :

- L'Autoroute A10 permettant de relier Massy, Orly, Paris ,
- La route nationale RN10 reliant la commune à des pôles d'activités tels que Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles.

Plus localement, l'interconnexion avec ces axes majeurs s'établit par les routes départementales :

- La route départementale RD 27 qui traverse le territoire en direction de Rambouillet et de Rochefort et qui constitue la principale artère du bourg (rue de Rambouillet, rue de Rochefort),
- La route départementale RD 29, permettant de relier la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines et l'autoroute A10,
- La route départementale RD 72 qui dessert le Nord-Est en direction de La Celle-les-Bordes.

L'entrée dans la commune de Clairefontaine-en-Yvelines s'effectue par ces trois routes.

1.3.5 Les transports collectifs

Les habitants de Clairefontaine-en-Yvelines bénéficient de plusieurs moyens de transports collectifs plus ou moins proches :

- Le réseau de bus : Clairefontaine-en-Yvelines est desservi par un réseau de bus intercommunal Transdev Réseau interurbain de Rambouillet. La ligne 4 dessert Clairefontaine-en-Yvelines et relie la gare SNCF de Rambouillet.
- Le train : La gare de Rambouillet, située à 7 km est la dernière gare d'Île-de-France de la ligne Paris Montparnasse - Chartres qui est principalement utilisée par les actifs travaillant à Paris ou en proche couronne. La gare est également desservie par la ligne TER Centre -Val de Loire qui relie Paris-Chartres-Le Mans.
- La ligne B du RER est la ligne du réseau RATP la plus proche de Clairefontaine-en-Yvelines. Cependant le terminus à la station de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse est situé à près de 19 km du village.

1.3.6 Les circulations douces

La ville est traversée par des itinéraires pédestres et équestres (4 itinéraires inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)).

La commune est partenaire du PNR de la Haute vallée de Chevreuse et programme la mise en valeur des sentes et sentiers communaux.

Le réseau routier et les sentes du village sont également propices aux déplacements à vélo.

1.4 Photographies de la commune

Photographies de la commune résultants soit des visites du commissaire enquêteur soit de photographies aériennes.



Vue du Bourg rue de Rambouillet



Maisons rue de Rochefort



La Roselière le long de la rue de Rochefort



Place du marché



La Roselière et la Rue de la Mare aux Loups



Rue de la Mare aux Loups



Secteur de l'OAP de l'Abbaye



Secteur de l'OAP rue de Rochefort

1.5 Le contexte de la procédure

1.5.1 La mise en révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines

La commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a décidé d'engager par délibération du conseil municipal en date du 7 avril 2016 la révision du plan Local d'Urbanisme (PLU) anciennement approuvé le 18 décembre 2013 sur l'ensemble de son territoire.

1.5.2 L'organisation de la concertation

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, en application de l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 7 avril 2016, d'organiser la concertation pour la révision du PLU. Cette concertation a été organisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition en Mairie pour le public du dossier de révision de PLU et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.
- Réunion publique avec la population.

1.5.3 Le bilan de la concertation

Les avis exprimés ont mis en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie, d'une volonté de maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de la préservation du patrimoine naturel et culturel remarquable de la commune et permettant la poursuite de la dynamisation de la commune. Beaucoup des remarques ont concerné la compatibilité du PLU avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et les orientations du SCoT Sud Yvelines. Plus particulièrement, ont été discutés les deux OAP et le changement de zonage de parcelles rue de la Mare aux Loups, certaines, passant de la zone urbaine à la zone N, d'autres de la zone N à la zone urbaine.

Plusieurs réunions avec les services de l'État et les personnes publiques ont également été organisées.

1.5.4 Débat d'orientation du PADD

La délibération du Conseil Municipal en date du 19 janvier 2023 a pris acte du débat sur les orientations du PADD, sur le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (depuis dix ans et sur la durée du plan à venir) et de la densification préalable à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

1.5.5 Arrêt du projet de révision du PLU

Le 21 octobre 2021 un premier arrêt du projet de PLU a été voté par le conseil municipal mais il s'est soldé par un avis négatif de l'Etat.

Le 11 avril 2023 un second arrêt de projet de PLU a été voté par le conseil municipal. C'est ce projet qui a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et des contributeurs et qui fait l'objet de la présente enquête publique.

1.6 Cadre juridique du projet et de l'enquête

1.6.1 Textes applicables au projet

Code de l'Urbanisme :

Notamment :

Articles L.123-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme

Articles R.123-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme

Articles L.151-1 à L.153-60 relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

Articles R.151-1 à L.153-22 relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

Ce 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.

Code de l'environnement

Notamment :

Articles L. 123-1 à L. 123-18 relatifs aux modalités d'exécution de l'enquête publique

Code forestier

2 REGLES SUPRA-COMMUNALES APPLICABLES

2.1 Servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Clairefontaine-en-Yvelines ont été mentionnées dans le porter à connaissance du Préfet reçu en mairie en janvier 2018. Le commissaire enquêteur a choisi de reproduire intégralement ce tableau car plusieurs reports incomplets ont eu lieu dans le rapport de présentation et dans les annexes au PLU.

CODE	NUMERO	INTITULE	ACTE
A1	1200	Forêt domaniale de RAMBOUILLET	
A4	1174	RABETTE (La) - Servitude de passage de 1,30 m	Ordonnance Royale du 29/03/1836 Arrêté Préfectoral du 21/08/1936
A7	2046	Massif de Rambouillet classé Forêt de Protection	Décret du 11/09/2009
AC1	2411	Pont sur la MAULDRE	Site inscrit 23/07/1937
AC1	2410	Église Saint-Martin	Site inscrit 23/07/1937
AC2	696	Vallée de la RABETTE	Site inscrit 05/09/1989
AC2	149	Perspective du Château de St-Rémy-des-Landes et des sources de la RABETTE à CLAIREFONTAINE EN YVELINES.	Site classé 05/05/1988
AS1	2063	Périmètre de protection et autorisation d'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine	AP 08-019/DDD du 08/02/2008
AS1	2409	Forages F2 à CLAIREFONTAINE	DUP du 08/02/2008
AS1	2013	Forages F1 à CLAIREFONTAINE	DUP du 08/02/2008
PM1	889	Délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux	AP 92-458 du 02/11/1992
PT3	1761	Câble RG 78953 Boucle de RAMBOUILLET	Code des Postes et des communications électroniques L45-9, L48 et R20-55 à R20-62

La servitude A1 est abrogée.

2.2 Documents supra-communaux d'urbanisme et de protection

Sont notamment à considérer :

2.2.1 Le Schéma Directeur de la région Ile de France (SDRIF)

La commune est concernée, pour partie, par la typologie des espaces urbanisés à optimiser qui couvre la quasi-totalité de l'espace urbanisé actuel du centre bourg et extensions le long de la RD 27. Le reste du territoire communal est concerné par les espaces boisés à protéger de la forêt domaniale de Rambouillet ainsi que par les espaces agricoles à préserver (prairies notamment).

Une zone inconstructible de 50 m à partir des lisières des « massifs forestiers de plus de 100 ha » est à respecter (sauf Secteur Secteurs Urbanisés Constitués).

2.2.2 Le schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines (SCoT)

Sur le territoire de Clairefontaine-en-Yvelines, les orientations du SCoT visent à tendre vers un équilibre emplois/actifs, encourager l'exploitation durable des bois et forêts, préserver et développer une offre de commerces diversifiée et cohérente à l'échelle du territoire, permettre le développement démographique modéré, inciter aux déplacements de proximité par des transports "doux" et maîtriser l'étalement urbain.

Le SCoT de Rambouillet Territoire conforte les orientations du Schéma de cohérence écologique (SRCE) et identifie des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Île-de-France.

2.2.3 Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Appartenant au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Ile de France, Clairefontaine-en-Yvelines est concernée par les vastes territoires de la forêt de protection ainsi que par le réseau de secteurs de concentration de mares et mouillères associés au réseau hydrographique.

2.2.4 Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le territoire communal appartient au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR HVC). La charte de ce parc naturel établit quatre axes d'actions :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien,
- Armer un territoire périurbain face aux changements climatiques,
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle urbaine et rurale,
- Permettre un développement , et social innovant et durable aux portes de la métropole

2.2.5 Espaces naturels sensibles

Sur la commune de Clairefontaine-en-Yvelines trois ENS ont été identifiés :

- La Prairie la Poussarderie, prairie humide du fond de vallée de la Rabette,
- Le Bois de Pinceloup, qui concerne également la commune de Sonchamp,
- Le Bois de Saint-Benoît qui concerne également les communes de Sonchamp et Saint-Arnoult

2.2.6 Sites Natura 2000

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines possède deux sites du réseau sites Natura 2000 (directive habitat et directive oiseaux) :

- Une zone de protection spéciale (ZPS) qui occupe le Nord de la Commune.
- Une zone spéciale de conservation (ZSC) située au Nord de la Commune et incluse dans la précédente.

2.2.7 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

La commune de Clairefontaine-en-Yvelines est directement concernée par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 (porter à connaissance du préfet).

- Une ZNIEFF de type 2 (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités qui occupent tout le territoire communal,
- Plusieurs petites ZNIEFF de type 1 (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) autour du bourg et de la rivière.

2.2.8 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE/SAGE)

La commune est concernée par le SDAGE Seine-Normandie.

Sur un plan plus local, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette est un document qui fixe les règles générales pour les différents usages de l'eau et la gestion des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant d'une rivière.

Le SAGE Orge-Yvette a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 04 juillet 2014 pour réaliser la mise en œuvre des actions. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE est opposable aux décisions administratives. Le règlement du SAGE est opposable à l'administration, mais également directement aux tiers. Il est opposable à la présente opération.

2.2.9 Le Programme d'Action et de Prévention des Inondations

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI) fixe les quatre grands objectifs suivants pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires (réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti ; limitation de l'impact des projets sur l'écoulement des crues...).
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages (préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues,)
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés (gestion anticipée des crues, maîtrise de l'urbanisation,)
4. Mobiliser tous les acteurs (maintien et développement de la culture du risque).

Ce programme est à prendre en considération pour le présent projet de PLU.

3 LE DOSSIER DE REVISION DU PLU

3.1 Liste des pièces versées au dossier d'enquête publique

BORDEREAU DES PIECES

Bordereau des pièces du dossier d'enquête publique

RESUME NON TECHNIQUE

Résumé non technique de l'opération (débat sur le PADD)

DELIBERATIONS ET ARRETES

Délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2016 prescrivant la révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2023 arrêtant le projet de PLU

Arrêté du Maire n°10 /2023 en date du 2 août 2023 prescrivant l'enquête publique

DOSSIER DU PLU REVISE

Rapport de présentation

PADD

OAP

Justifications

Règlement graphique

Règlement écrit

Annexe Servitudes d'utilité publiques

Annexe Lisières boisés, EBC

Annexes sanitaires

Annexe éléments d'information

Evaluation environnementale avec son résumé non technique

AVIS DES PPA

Date du courrier aux contributeurs

Avis de l'Etat

Avis du Département

Avis du PNR haute vallée de Chevreuse

Avis de la Chambres de commerce et d'industrie

Avis de la CDPENAF

Avis de la CLE du SAGE

Avis de la MRAE

REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAE

COMPTES RENDUS :

Bilan de la concertation publique

Débat en conseil municipal PADD

3.2 Analyse du contenu des pièces du dossier

3.2.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation traite des parties suivantes :

PREAMBULE

PARTIE 1 : Clairefontaine-en Yvelines dans l'environnement régional

PARTIE 3 : Clairefontaine-en Yvelines dans l'environnement local

PARTIE 3 : L'état initial de l'environnement

PARTIE 4 : Bilan de la consommation des espaces

PARTIE 5 : Bilan du diagnostic -orientation

PARTIE 6 : Choix retenus pour élaborer le PADD

Avis du commissaire enquêteur sur le rapport de présentation

- Le rapport de présentation est bien présenté et illustré.
- Toutefois ce rapport de présentation est perfectible sur le plan de son contenu et de sa structure.

→ Preamble

- L'historique de la procédure de révision du PLU ne fait pas mention de la date du premier arrêt du PLU. Si les échanges qui ont suivi sont mentionnés, les principaux enjeux des études supplémentaires ne sont pas explicités.

→ Partie 1 : CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES DANS L'ENVIRONNEMENT REGIONAL

- Les servitudes d'utilité publiques listées dans le « porter à connaissance » du Préfet ont été reportées sous le titre « Les servitudes - La prise en compte des risques » ce qui entraîne une confusion sur leur nature et leur portée juridique, en particulier :
 - ✓ La servitude d'utilité publique « site inscrit » est mentionnée mais le site classé n'est pas mentionné,
 - ✓ L'arrêté préfectoral concernant le classement acoustique des voies est une information importante mais n'est pas une servitude d'utilité publique.
- Les informations relatives aux repérages et aux protections de la biodiversité (espaces naturels sensibles mais aussi Natura 2000 et ZNIEFF, zones humides, etc.) sont disséminées dans le rapport mais devraient être citées en totalité dès la partie 1.
- Ce manque de lisibilité des documents de références citées dans la partie 1 du rapport de présentation se retrouve également dans les annexes au PLU.

→ Partie 2 - CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL

Morphologie du bourg : le rapport n'évoque pas la proximité immédiate de la rivière et les liaisons visuelles privilégiées entre le bourg et le paysage du fond de vallée qui pourraient faire comprendre et justifier certaines dispositions du zonage PLU arrêté.

- Activités : le rapport omet de signaler la présence d'une maison de retraite médicalisée qui relève principalement d'une activité médicale.
- Les enjeux liés au domaine de Montjoie (FFF) et du centre de formation Pernod Ricard ne sont pas mis en valeur alors que les dispositions prises par le PLU ne sont pas négligeables pour l'avenir du territoire (zones Ne).

→ PARTIE 3 : L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- **Le rapport analyse en détail la typologie des espaces boisés présents sur la commune mais n'analyse pas les différents types de protection à mettre en œuvre dans le PLU (imposés par les normes supra communales ou non).**

→ **PARTIE 4 : BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**

- **La commune ne consomme que très peu d'espaces naturels dans son projet de PLU. La méthodologie de calcul semble toutefois remise en cause par la MRAE.**

3.2.2 Le PADD

Le PADD du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines prévoit trois types d'orientations pour la commune et décline les actions à engager.

Les orientations :

- Améliorer le cadre de vie et protéger le patrimoine
- Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel
- S'engager pour un développement durable

Les actions à engager dans les thématiques suivantes :

- Milieux naturels, agricoles et paysagers
- Architecture et urbanisme
- Habitat activités et services
- Circulation et déplacements
- Développement durable

Avis du commissaire enquêteur

- **Le PADD de Clairefontaine-en-Yvelines reprend l'ensemble des thématiques de l'article exigibles à Article L.151-5 du CU mais comme pour le document « justifications des choix » l'évolution du projet de PLU révisé par rapport au PLU en vigueur n'est pas explicite.**

3.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU arrêté prévoit deux OAP sectorielles et une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » :

L'OAP N° 1 : 31 RUE DE ROCHEFORT

Cette OAP sectorielle concerne une unité foncière située à l'Est du Bourg sur un terrain situé en bordure de la voie principale du village.

DESCRIPTION DU SITE	Unité foncière de 16 400 m ² Site sensible sur le plan paysager La partie Est reste boisée. La partie Ouest accueille actuellement un ensemble bâti en forme de L et une maison de gardien sur rue.
OBJECTIFS PRINCIPAUX	Réaliser un aménagement en continuité du tissu urbain : taille, implantation, hauteurs des constructions Préservation d'un cône de visibilité sur le paysage Assurer la sécurité des entrées-sorties.
NATURE DE LA PRESCRIPTION	10 à 12 logements dont un semi collectif sur l'emprise du bâtiment en L Conservation de la maison de gardien Qualité architecturale Espace naturel préservé Accès véhicules sécurisé

L'OAP N° 2 : L'ABBAYE

Cette OAP sectorielle concerne l'aménagement d'une unité foncière comportant des anciens bâtiments monastiques à fort enjeu patrimonial.

DESCRIPTION DU SITE	Unité foncière de 2 parcelles de 2500 m ² au total, en cœur de bourg, comportant un ensemble monastique.
OBJECTIFS PRINCIPAUX	Restauration et réhabilitation de l'ensemble bâti monastique avec conservation et restauration de la partie XIXe mansardée, de l'escalier d'accès, du cloître, de la tour et de la crypte Création de logements et de locaux à destination de professions libérales Préservation de la zone naturelle entre les bâtiments sud et la Rabette Réalisation de places de parking sur la parcelle 547 à l'Est du site, en zone UR1
NATURE DE LA PRESCRIPTION	Dans l'ex-enceinte monastique, 1200 m ² aménageables à destination d'habitat (12 logements dont 3 logements sociaux) et de locaux professionnels

L'OAP N° 2 ENVIRONNEMENTALE : TRAME VERTE ET BLEUE

ACTIONS	L'OAP s'articule autour de 5 actions : <ul style="list-style-type: none">○ Préserver les milieux naturels et paysagers remarquables○ Favoriser les liaisons internes et intercommunales au travers de la trame verte et bleue○ Créer une continuité et une identité paysagère et naturelle○ Créer des espaces diversifiés pour l'usage de tous
----------------	---

Avis du commissaire enquêteur sur les OAP

➔ Points forts

- A l'échelle du village de Clairefontaine-en-Yvelines, les 2 OAP sectorielles répondent bien aux enjeux principaux de la commune : préservation de l'environnement sans figer le développement.
- L'OAP « Rochefort » prévoit la construction de logements tout en ménageant un cône de visibilité sur le paysage. Dans sa réponse aux avis de l'Etat et de la MRAE et dans ses réponses au PV de synthèse du CE, la commune a indiqué que la zone U serait diminuée avant l'approbation du PLU, ce qui renforce d'un point vue réglementaire les orientations de l'OAP.
- L'OAP « L'Abbaye » programme la réalisation des logements et de services sans consommation de terrain ce qui est vertueux si l'on considère les objectifs du projet. Une attention particulière serait à porter à la qualité de la réhabilitation-réutilisation de ces bâtiments qui n'ont pas été retenus à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- L'OAP « Trame Verte et Bleue » est conçue comme un référentiel pour l'action de la commune.

➔ **Points faibles**

Comme l'indique la réserve B de l'avis de l'Etat « zone humides », les zones humides sont à représenter dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ».

3.2.4 Le document de justifications des choix retenus

Ce document se compose de :

Section 1 - Explications au regard des enseignements du diagnostic

- Environnement,
- Patrimoine-forme urbaine,
- Population-logement,
- Commerce et activités économiques.

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

- Evolutions socio-économiques
- Indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats du document d'urbanisme
- Justification du parti d'urbanisme retenu

Section 3 - Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales :

- Le SDRIF,
- Le plan du parc et la charte du PNR HVC,
- Le SCoT (schéma de cohérence territoriale Sud Yvelines)
- Le PLHI (en cours d'élaboration)
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE et SAGE Orge-Yvette)
- Le PDMIF (plan de mobilité d'Ile-de-France)
- Le PDIPR (plan département des itinéraires de promenade et de randonnées)

Section 4 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement

- Cette section renvoie à l'évaluation environnementale.

Avis du commissaire enquêteur sur les justifications des choix

- **Les justifications des objectifs et des dispositions du PLU sont détaillées dans ce document mais j'estime qu'il est regrettable que les différences avec l'ancien PLU en vigueur et le premier projet arrêté en 2021 (autrement dit les dispositions révisées) ne soient pas suffisamment explicitées.**

PREMIER TABLEAU COMPARATIF

- **Afin d'expliquer et motiver les orientations et les dispositions, le premier tableau des justifications à trois colonnes met clairement en parallèle :**
 - ✓ Les enseignements du diagnostic,
 - ✓ Les objectifs du PADD et des OAP,
 - ✓ Les dispositions traduites dans les documents écrits et graphiques,

Ce tableau de justifications appelle plusieurs observations :

Pour la thématique environnement :

- **Comme dans le rapport de présentation, les zones de protection de la biodiversité sont citées de manière incomplète.**
- **Pour des lisières situées dans les Sites Urbains Constitués (SUC), la transposition des intentions du SDRIF n'est pas expliquée.**
- **Le règlement encourage la mise en place de dispositifs liés à la réduction des consommations énergétiques mais, comme dans beaucoup de PLU, les intentions exprimées ne font pas la part**

des choses entre ce qui peut relever de la réglementation thermique et ce qui peut être encouragé par le PLU.

Pour le patrimoine-forme urbaine :

- Les justifications sont expliquées sans identifier les évolutions du PLU en vigueur.

Pour la population logements-équipements :

- Il n'est pas rappelé dans ce document en quoi les dispositions traduites dans le PLU répondent aux objectifs démographiques,

Pour les commerces et activités économiques :

- Le site de la Fédération Française de Football et le site de formation de la Voisine sont présentés comme des activités importantes pour la commune dans les objectifs du PADD et elles génèrent au final des zones Ne significatives dans le projet PLU. Il existe des objectifs mais ils ne s'appuient pas suffisamment sur un diagnostic.

ORIENTATIONS RETENUES AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

- La procédure de PLHi, engagée le 26 septembre 2017 par la Communauté d'Agglomération, est prise en compte par la commune (ce PLHi n'est pas encore approuvé).

3.2.5 Le règlement écrit du dossier de PLU

Le règlement écrit se compose des parties suivantes :

- I Règles et dispositions communes à toutes les zones,
- II Règles et dispositions applicables aux zones urbaines UV, Zone UR, Zone UE,
- III Règles et dispositions applicables aux zones à protéger Zone N, Zone Ne,
- IV Règles et dispositions applicables aux OAP (table des matières uniquement).

Commentaires du commissaire enquêteur sur le règlement écrit

POUR LES REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- **Adaptations mineures : cet article reprend de manière incomplète l'Article L152-3 du CU. Il serait souhaitable de reproduire l'article lui-même .**
- **Certains termes employés dans le règlement écrit mériteraient d'être définis dans le lexique comme par exemple : constructions à ossature légère, emprise des accès, emprise privée, zone d'accès, le cas échéant avec un schéma. (Question du CE dans le PV de synthèse et réponses de monsieur le Maire),**

POUR LE REGLEMENT DES ZONES

- **Plusieurs articles du règlement sont à préciser en réponse aux observations du public et du CE (Cf PV et synthèse et réponses).**

POUR LES « REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OAP »

- **Le titre « chapitre IV - Règles et dispositions applicables aux OAP » est présent uniquement dans la table des matières mais prête à confusion. Il me semble en effet que les OAP sont exprimées sous la forme d'orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles. Sauf nécessité impérieuse, elles n'édicte pas des règles d'application conforme ce qui est le cas des règlements écrits et graphiques. Pour la lisibilité du PLU, les OAP n'ont pas vocation à figurer dans la table des matières du règlement écrit sous l'intitulé « Règles et dispositions applicables aux OAP ». Cela dit, le règlement écrit comme le règlement graphique peuvent renforcer de manière réglementaire la portée de certaines OAP.(cf. réserve A de l'avis de l'Etat sur l'OAP Rochefort).**

3.2.6 Le règlement graphique

Outre la délimitation des zones urbaines et naturelles le zonage présente :

- Les servitudes (en partie)
- La localisation des bâtiments à protéger et des cônes de vue à protéger
- La zone de protection des 50 m à partir de la lisière des massifs boisés de plus 100 ha (SDRIF)
- Bande des 50 m en sites urbains constitués (SDRIF)
- Espaces boisés de la forêt de protection (zonage N)
- Espaces ouverts non boisés de la forêt de protection
- Les informations
- Bâtiments à protéger
- Cônes de vues à protéger

Commentaires du commissaire enquêteur sur le règlement graphique

- **Le report des zones du PLU en couleur est de bonne qualité.**
- **Certains reports du fond de plan cadastral ou de la forêt de protection sont à vérifier en particulier ceux qui ont été signalés dans le PV de synthèse,**
- **Les espaces boisés font l'objet d'un d'empilement des normes supra-communales et communales. Pour les contours des lisières boisées, il me semble qu'une différence existe entre le plan de zonage et le plan des lisières boisées dans les annexes du PLU. Une vérification serait souhaitable pour :**
 - ✓ **Les limites de la forêt de protection,**
 - ✓ **Les lisières des massifs de plus de 100 ha du SDRIF et leurs massifs boisés,**
 - ✓ **Le cas échéant les EBC ponctuels édictés par le PLU lui-même.**
- **Les pastilles constructibles dans la forêt de protection semblent avoir curieusement été édictées par la servitude elle-même. Elles sont présentes dans la carte du « porter à connaissance » du Préfet.**

3.2.7 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale se compose des points suivants :

- Résumé non technique
- Préliminaires
- Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme
- La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national,
- L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement, l'analyse des incidences notables prévisibles et la présentation des mesures envisagées pour les éviter, réduire, ou compenser
- L'évaluation des ER, EBC et espaces paysagers
- L'analyse des effets notables sur les sites Natura 2000
- La méthode d'évaluation
- Le suivi de la mise en œuvre du plan
- La conclusion

Avis du commissaire enquêteur

- **Le résumé non technique est trop simplifié et ne dégage pas l'essentiel, ce qui ne facilite pas la compréhension de ce document très développé,**
- **Les dispositions concernant les EBC ne trouvent pas toute leur traduction dans le projet de PLU, ce qui peut dénoter une démarche itérative incomplète entre cette évaluation et les dispositions du PLU,**
- **A la lecture de l'avis de la MRAE, j'ai le sentiment que le suivi de l'évaluation environnementale pour un territoire aussi foisonnant nécessite des outils et des moyens humains qui ne sont pas ceux d'une commune de 832 habitants et que d'autres ressources institutionnelles seraient à mobiliser.**

3.2.8 Les annexes au dossier de PLU

Les annexes au PLU sont composées de 4 parties :

- ANNEXE 1 Servitudes d'utilité publique
- ANNEXE 2 Lisières boisées - Espaces boisés classés - Forêt de protection
- ANNEXE 3 Sanitaires
- ANNEXE 4 Eléments d'information

Commentaires du commissaire enquêteur sur le règlement écrit

POUR L'ANNEXE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Les annexes « servitudes d'utilité publique » devraient s'appuyer strictement sur le tableau joint au « porter à connaissance » du Préfet ». Une cartographie unique par type de servitude et regroupant l'ensemble de ces servitudes doit être jointe. En particulier :**
 - ✓ Les sites inscrits et classés devraient être mentionnés,
 - ✓ La carte des aléas retrait-gonflement des argiles est une information très importante mais qui n'a pas sa place dans les servitudes d'utilité publique,
 - ✓ Les sites archéologiques même s'il s'agit de zone de présomption (ce qui n'est pas précisé) ne représentent pas une servitude d'utilité publique mais une information.

POUR L'ANNEXE LISIERES BOISEES - ESPACES BOISES CLASSES - FORET DE PROTECTION

- **Carte des lisières boisées : le tracé de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha n'est pas en concordance avec la lisière mentionnée sur le règlement graphique. Elle résulte d'une analyse des massifs boisés mais ceux-ci ne sont pas classés EBC.**

POUR LES ANNEXES SANITAIRES

- **Un courrier du SEASY durant la période d'enquête publique attire l'attention sur les compléments à apporter aux annexes sanitaires. En particulier, les réseaux mis à jour et les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales en vigueur doivent figurer dans les annexes du PLU.**

Plus généralement les annexes au projet de PLU doivent être complétées et restructurées.

3.3 Avis des personnes publiques associées et des contributeurs sur le PLU arrêté

Suite à l'arrêt du PLU un avis a été demandé à 39 personnes publiques associées ou contributeurs à la révision du PLU de Clairefontaine-en-Yvelines. Les réponses obtenues dans le délai de trois mois sont les suivantes :

3.3.1 Avis de l'Etat

L'Etat délivre un avis favorable avec 2 réserves :

A - L'OAP Rochefort,

B - Les : humides :

- Dans l'OAP trame verte et bleue,
- Dans l'OAP « l'Abbaye ».

L'Etat délivre les observations suivantes à prendre en compte :

- a Risque inondation
- b Aléa retrait-gonflement des argiles
- c Assainissement
- d Règlement de zone N
- e Forêt de protection de Rambouillet
- f Lisières de massif de plus de 100 ha
- g ZNIEFF
- h OAP trame verte et bleue
- i Servitudes d'utilité publique
- j Protection au titre du L.151-9 et du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- k Paysages

3.3.2 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF délivre un avis favorable sous réserve :

- Du classement en N de la parcelle A580,
- De redéfinir les massifs boisés de plus de 100 ha.

La CDPENAF délivre les recommandations suivantes :

- Etendre la prise en compte de la zone humide de « classe A » à l'ensemble des surfaces des OAP 1 et 2.
- D'inciter au développement des panneaux photovoltaïques sur les équipements en zone Ne.

3.3.3 Avis du PNR HVC

Plusieurs observations et recommandations sont présentées par le PNR Haute Vallée de Chevreuse:

- Des OAP intéressantes mais avec des éléments à préciser,
- Un plan de zonage qui comporte des erreurs et des manquements,
- Un règlement qui pourrait gagner en exigence et en lisibilité.

3.3.4 Avis du département 78

Le département émet une réserve concernant le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR).

3.3.5 Avis CCI Versailles

- Avis favorable

3.3.6 Avis CLE du SAGE

La commission locale de l'eau du SAGE Orge-Yvette souhaite la modification de certains documents du dossier de PLU en suivant plusieurs thématiques et enjeux :

- Fonctionnalité des milieux aquatiques et de zones humides,
- Gestion quantitative : thématique inondation, thématique eaux pluviales,
- Autres remarques.

3.3.7 Avis de la MRAE

Pour la qualité de l'évaluation environnementale la MRAE émet 12 recommandations :

- 1) Les enclaves constructibles en forêt de protection,
- 2) L'analyse de l'état initial de l'environnement
- 3) Les indicateurs de suivi
- 4) Résumé non technique : données plus précises sur le projet de PLU, notamment cartographiques
- 5) Plan de zonage et compatibilité
- 6) Analyse de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT,
- 7) Comparaison du projet de PLU aux solutions de substitution pour les enjeux environnementaux
- 8) Analyse détaillée de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
- 9) L'autorité environnementale recommande de :
 - corriger le bilan de la consommation d'espaces,
 - reconsidérer les orientations du projet de PLU et la présentation du bilan de la consommation d'espaces naturels pour les rendre cohérentes avec les objectifs du PADD,
- 10) Identification des périmètres naturels et paysagers délimités par le SCoT et la charte du PNR et justification de leur prise en compte,
- 11) Actualiser l'analyse de l'état initial de l'environnement concernant l'inventaire des zones humides avérées ou probables sur le territoire communal ;
- 12) Evaluer plus précisément les enjeux de biodiversité sur les parcelles de la rue de la Mare aux Loups, d'analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet de PLU et de proposer les mesures pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences.

Commentaires du commissaire enquêteur sur les avis reçus

- **Les avis reçus par la commune en réponse à la communication du PLU arrêté ont été joints dans le dossier d'enquête publique avec la réponse de la commune à l'avis de la MRAE.**
- **Dans le procès-verbal de synthèse le commissaire enquêteur a demandé à Monsieur le Maire quelles seront les suites qui seront apportées aux avis des personnes publiques associées ou aux personnes consultées qui ont émis des réserves ou des recommandations. Monsieur le Maire a répondu à cette question en indiquant les points que la commune intégrerait.**

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 Organisation de l'enquête publique

4.1.1 Cadre juridique de l'enquête publique

La procédure et le déroulement de l'enquête ont été menés selon les dispositions des articles L123-3 à L123-18 et des articles R123-2 à R123-27 du Code de l'Environnement.

4.1.2 Désignation du commissaire enquêteur

La commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Celle-ci a nommé le 7 juillet 2023 Monsieur Christian LAMARCHE (Dossier E23000040/78) commissaire enquêteur pour la « Révision du plan local d'urbanisme de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES. Monsieur Nicolas DERELY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

4.1.3 Décision d'ouverture de l'enquête

Par l'arrêté du 2 Août 2023, Monsieur le Maire de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

L'enquête publique se déroule du Lundi 4 septembre 2023 au Jeudi 5 octobre 2023 pendant 31 jours calendaires consécutifs en Mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et en Préfecture des Yvelines.

Le commissaire enquêteur reçoit le public en Mairie de CLAIREFONTAINE-EN -YVELINES lors des permanences suivantes :

Lundi 11 septembre 2023	de 15h00 à 18h00
Jeudi 21 septembre 2023	de 16h00 à 18h00
Samedi 30 septembre 2023	de 09h30 à 12h30.

- Le dossier est disponible :

- En version papier en Mairie au siège de l'enquête publique 1, place de la Mairie à CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.
- En version informatique à l'adresse :

<https://www.clairefontaine-en-yvelines.fr/enquetepubliqueplu>

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public en Mairie pour qu'y soient consignées les observations du public. Celles-ci peuvent être adressées au commissaire

enquêteur par courrier au siège de l'enquête à la Mairie de Clairefontaine-en-Yvelines, ou par voie électronique sur l'adresse mail :

enquetepubliqueplu@clairefontaine-yvelines.f

Le dossier est accessible sur un poste informatique situé à proximité du dossier et du registre papier en Mairie. Toute personne peut, sur sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie à compter de la parution de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête publique.

4.2 Déroulement de l'enquête publique

4.2.1 Rencontre avec l'autorité organisatrice de l'enquête

J'ai rencontré les représentants de la commune, maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête publique, le vendredi 21 juillet 2023 en Mairie.

Etaient présents :

- Monsieur Jacques TROGER, Maire de Clairefontaine-en-Yvelines
- Monsieur Dominique BARDIN, 1^{er} adjoint de Clairefontaine-en-Yvelines
- Monsieur Arnold CHASSAGNON, Adjoint à l'urbanisme

Les échanges ont porté sur les points suivants :

- Présentation du dossier de révision du PLU en insistant sur les points saillants,
- Retro-planning des actions à mener avant le démarrage de l'enquête en particulier pour l'organisation de l'enquête

A l'issue de la réunion en Mairie, j'ai souhaité que plusieurs documents supplémentaires soient versés au dossier d'enquête publique :

- Un bordereau des pièces versées au dossier d'enquête publique,
- Un résumé non technique du projet de PLU en complément du résumé non technique de l'évaluation environnementale. Il a été convenu que ce résumé serait calqué sur le compte-rendu du débat de PADD.

J'ai également souhaité que me soit transmis le « porter à connaissance » du Préfet et de ses annexes.

4.2.2 Visite du terrain

En préalable de la réunion du 21 juillet 2023 j'ai effectué une reconnaissance du bourg et de ses environs en présence des représentants de la commune présents à la première réunion.

J'ai complété cette première visite du village lors de mes permanences sur la commune.

4.2.3 Mesures de publicité

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

La publicité concernant cette enquête a fait l'objet d'un affichage de l'avis au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête :

- Sur le seul panneau administratif de la commune fixé sur la façade de la Mairie (certificat administratif joint en annexe),
- Sur le panneau d'information situé à proximité de la place du marché et de la boulangerie,

- D'un affichage sur les abribus.

SITE WEB

D'une information sur le site web de la commune et d'un message l'application Illiwap.

INSERTIONS DANS LES JOURNAUX

Deux insertions ont été réalisées dans les annonces légales de deux journaux :

Les Echos-Le Parisien	Toutes les Nouvelles de Versailles
9 août 2023	9 août 2023
5 septembre 2023	6 septembre 2023

L'avis et publications sont jointes dans les annexes au présent rapport.

4.2.4 Mise à disposition du dossier et du registre d'enquête publique

La mise à disposition du dossier papier et du dossier dématérialisé s'est effectuée dès le lundi 4 septembre 2023 et durant toute la durée de l'enquête.

Dans cette Mairie de petite taille, l'emplacement choisi (la salle du conseil municipal) permettait d'avoir directement accès au dossier papier et au registre aux heures d'ouvertures de la Mairie.

Le dossier d'enquête publique était également disponible sur le site WEB de la commune avec l'adresse mail dédiée à l'enquête.

Les contributions sous la forme de courriers ont été jointes au registre papier lors de leur arrivée en Mairie. Les contributions sous forme de courriels ont été ajoutées au dossier dématérialisé d'enquête publique.

4.2.5 Permanences

Le commissaire enquêteur a reçu le public en Mairie de CLAIREFONTAINE-EN -YVELINES lors des permanences suivantes :

- Lundi 11 septembre 2023 de 15h00 à 18h00
- Jeudi 21 septembre 2023 de 16h00 à 18h00
- Samedi 30 septembre 2023 de 09h30 à 12h30.

4.2.6 Rencontres et contacts

J'ai rencontré Monsieur le Maire avec deux de ses adjoints à deux reprises, à l'occasion de la rencontre préalable à l'enquête publique et durant la remise en main propre du procès-verbal de synthèse.

J'ai contacté téléphoniquement les services suivants pour les informer des dates de l'enquête publique et de mise à disposition du dossier :

- Le service urbanisme du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, afin d'obtenir une carte de la charte de bonne qualité graphique,
- Les services du Syndicat de l'Eau et de l'Assainissement Sud Yvelines (SEASY),
- Les services de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires partiellement en charge des eaux pluviales,
- L'urbaniste du bureau d'étude en charge du dossier M. SPEISSMAN.

4.2.7 Recueil des observations

La mise à disposition du dossier d'enquête publique et le recueil des observations se sont déroulés selon les modalités de l'arrêté d'organisation. Le registre et le dossier d'enquête publique étaient disposés dans la salle du conseil municipal dans de très bonnes conditions. S'agissant d'une pièce unique manquant parfois de confidentialité, un bureau était mis à disposition par la commune pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Les contributions se décomposent de la façon suivante :

CONSULTATIONS OU CONTRIBUTIONS ORALES DURANT LES TROIS PERMANENCES

- Lundi 11 septembre 2023 : 5 personnes reçues
- Jeudi 21 septembre 2023 : 4 personnes reçues
- Samedi 30 septembre 2023 : 7 personnes reçues

Sur les 16 personnes reçues durant les 3 permanences :

- 6 personnes sont simplement venues s'informer des dispositions du projet de PLU arrêté sans formuler d'observations.
- 5 personnes ont apporté des contributions orales qu'elles ont ensuite précisées par courriel ou dans le registre papier. Aussi ces contributions seront analysées à l'article « observations courriels ».
- 5 autres personnes ont apporté des contributions orales qu'il convient de considérer comme telles et que nous reportons ci-dessous.

COURRIERS REÇUS SUR FORMAT PAPIER

- 2 courriers papier sont parvenus en Mairie
- Un autre courrier sur format papier est arrivé en Mairie le 6 octobre 2023 soit le lendemain de la clôture de l'enquête publique. Ce retard est sans conséquence puisque ce courrier a également été joint à un mail recevable parvenu le 5 octobre 2023.

CONTRIBUTION ECRITE SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

- 1 contribution a été écrite sur le registre papier de l'enquête publique.

COURRIELS

- 12 courriels sont parvenus sur l'adresse mail + 1 courriel de signalement + 1 courriel de demande de rendez-vous durant une permanence.
- Plusieurs personnes ont transmis plusieurs fois un courriel. Au final 9 personnes publiques ou privées ont transmis une observation avec un ou plusieurs courriels.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le nombre des contributions reste moyen même pour une commune de 832 habitants. Il est vrai que le projet de PLU ne change pas les caractéristiques fondamentales de la commune et que donc il n'a mobilisé le public que sur des motifs ponctuels ou des suggestions qualitatives.**
- **Pour la diffusion en ligne du rapport d'enquête, le commissaire-enquêteur a répertorié les personnes qui souhaitaient conserver l'anonymat de leur données personnelles.**

4.2.8 La rédaction du PV de synthèse

L'analyse des contributions n'a pas été réalisée par thématique en raison de contributions relativement peu nombreuses et spécifiques. Le procès-verbal de synthèse a donc été rédigé en reprenant dans l'ordre chronologique les contributions transmises.

Le projet de PLU n'a pas soulevé d'objections majeures du public mais plutôt :

- Des demandes liées à des situations individuelles de constructibilité, ce qui est habituel pour ce type d'enquête,
- Des suggestions d'intérêt général pour la commune, en particulier pour la sauvegarde des caractéristiques architecturales du bourg,

En complément des contributions reçues, le commissaire enquêteur a adressé plusieurs questions écrites au maître d'ouvrage dans son procès-verbal de synthèse.

4.2.9 Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le PV de synthèse a été remis en main propre à monsieur le Maire et à deux de ses adjoints le vendredi 13 octobre 2023. Cette transmission a été l'occasion d'un échange fructueux.

La copie du mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire enquêteur le samedi 28 octobre et est annexée au présent rapport.

5 CONTRIBUTIONS, REPONSES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

5.1 Contributions orales

Contribution orale n° O1

Mme Catherine GIOBELLINA, Présidente de l'association « Les Amis du Parc ».

Observation orale formulée durant la permanence 11 septembre 2023

Après consultation du dossier, Mme GIOBELLINA :

- S'interroge sur la prise en compte des zones humides et souhaiterait un zonage Nzh
- Souhaite que l'inventaire du patrimoine bâti présentant un intérêt patrimonial réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse soit reporté dans le dossier de PLU.
- Regrette que le nom du bureau d'étude ayant réalisé le dossier de PLU ne soit pas mentionné

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire quelle suite il entend apporter à la proposition de zonage des zones humides qui est proche d'une recommandation n°11 de la MRAE concernant cette thématique.

Quelle est la source documentaire ou le repérage utilisé pour la définition des bâtiments remarquables qui sont repérés sur le zonage du PLU révisé ?

N'est-il pas souhaitable de faire paraître le nom et les coordonnées du bureau d'études dans au moins l'un des documents du dossier de PLU ?

Réponses de Monsieur le Maire :

Concernant la question des zones humides, nous reprenons ci-après la réponse que nous avons faite à l'Autorité Environnementale :

La demande de l'Autorité Environnementale recoupe une demande faite par la CLE du SAGE dans son avis du 5 juin 2023 et une réserve de l'Avis de l'Etat en date du 13 juillet 2023 portant sur «la protection des zones humides avérées et probables, actuellement insuffisante ». Pour y répondre, une trame des zones humides avérées, selon la cartographie récente de la DRIEAT sera rajoutée au règlement graphique, ainsi qu'aux différentes cartographies de la Trame bleue apparaissant dans tous les documents du PLU, et il sera précisé dans le règlement écrit les dispositions de protection de ces zones humides avérées.

Pour rappel : une zone humide est caractérisée par « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, et dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Lors d'un dépôt de demande d'urbanisme, concernant l'une de ces zones humides avérées, il conviendra que le pétitionnaire fournisse lors du dépôt de son dossier du droit du sol une étude d'impact démontrant et fournissant la preuve que son projet ne porte pas d'atteinte irréversible ou importante à la zone humide (le pétitionnaire pourra avoir recours à un bureau d'étude pour les projets d'ampleur).

Il nous est apparu important que la représentation des zones humides concerne non seulement les zones naturelles, mais aussi le reste du territoire communal. Cette trame zone humide avérée du règlement graphique, sera reprise dans la carte du PADD, de l'OAP TVB et dans les annexes.

Concernant la source documentaire ou le repérage utilisé pour la définition des bâtiments remarquables :

La liste des espaces remarquables identifiés et protégés (Patrimoine bâti et Patrimoine naturel), reprise dans le document JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS reprend les espaces remarquables identifiés dans le PLU actuel et est complétée par des espaces remarquables identifiés dans plusieurs documents dont :

- Le patrimoine vernaculaire, inventaire des patrimoines établi en 1995 par le PNR
- Le patrimoine de villégiature,
- Le Plan d'ensemble de la ville de Clairefontaine en 1948, affiché en mairie

Concernant le nom du bureau d'étude

Le nom du bureau d'étude l'agence TERRA apparaît dans le bilan de la concertation, page 4, la nomination du bureau d'étude ayant été mentionnée dans ce même document page 3.

La désignation et l'accompagnement du bureau d'étude fera l'objet d'un paragraphe plus précis.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

ZONES HUMIDES

- **Pour la protection des zones humides (évoquées également dans plusieurs avis des personnes publiques associées), le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire.**

BATIMENTS REMARQUABLES

- **Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire : le repérage des bâtiments remarquables intègre notamment l'inventaire établi par le PNR.**

NOM DU BUREAU D'ETUDES

- **Bien que de nombreux PLU ne fassent pas apparaître le nom du BE extérieur et que le maître d'ouvrage soit propriétaire du dossier, la traçabilité du BE est utile.**

Contribution orale n°O2

Monsieur R.

Observation orale le 30 septembre 2023

M. R. signale un risque de pollution sur le terrain de « l'OAP Rochefort » en raison de la présence d'une ancienne cuve de fuel aujourd'hui démantelée :

Question du commissaire enquêteur

Cette information (connexe au PLU) concerne la dépollution des terrains de l'OAP Rochefort occupés autrefois par des activités polluantes et qui peuvent affecter l'environnement ou des activités sensibles sur ce terrain. Il s'agit beaucoup plus d'une information que d'une demande concernant les dispositions du PLU. Etes-vous informé de cette éventuelle pollution ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Concernant cette ancienne cuve sur le terrain de l'OAP rue de Rochefort, un problème de pollution connu des services de la mairie a été identifié il y a plus de dix ans ; la situation a été traitée par l'ancien propriétaire en concertation avec les services de la mairie. Des dispositions particulières ont alors été prises afin qu'une telle situation ne se reproduise pas.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette information sur la pollution d'un terrain est importante et nécessite un suivi en fonction des nouveaux usages du terrain, mais elle n'a pas vocation à bouleverser les dispositions du PLU pour ce terrain. Je rappelle que le « porter à connaissance » du préfet comporte un document d'information « Problématique des sites et sols pollués ».

Observation orale n°O3

Monsieur G.

Observation orale du 30 septembre 2023

Ce résidant est propriétaire de la parcelle C44 longeant le Chemin des Fremillons dont une petite partie est construite et située en zone UR2 et dont la plus grande partie est située en zone N dans la forêt de protection. Il souhaiterait pouvoir construire une seconde habitation pour sa famille.

Question du commissaire enquêteur

Cette parcelle est affectée en grande partie d'une servitude d'utilité publique de forêt de protection. (L'indication précise de la limite pourrait être vérifiée sur plan de zonage). La partie située en zone UR2 est située dans la lisière de la forêt définie par le SDRIF.

Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire quelle suite il entend apporter à cette doléance.

Réponse de Monsieur le Maire :

Après vérification, la commune identifie un léger décalage entre la limite de forêt de protection telle que représentée dans la carte de la forêt de protection et le plan de zonage. Ce point sera corrigé pour la propriété concernée, et une vérification globale sera réalisée pour l'ensemble du territoire communal.

Cette modification se traduira par un décalage mineur de la limite de la zone UR2.

Avis du commissaire enquêteur

- **Le commissaire-enquêteur prend acte de la transcription exacte de la limite de la servitude de protection de la forêt. Il apparaît cependant que ce décalage sera très mineur et ne modifiera que très peu les conditions de constructibilité de cette parcelle.**

Observation orale n°O4

Mme K.

Observation orale du 30 septembre 2023

Cette résidante souhaite que le secteur de l'allée de la Garenne reste protégé.

Réponse de Monsieur le Maire :

Le zonage des parcelles situées de part et d'autre de l'allée de la Garenne n'ont pas subi de modifications.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire prend acte de cette information.**

Observation orale n°O5

M. et Mme T.

Observation orale durant la permanence du 30 septembre 2023

M. et Mme T. sont propriétaires d'un terrain en longueur composé de la parcelle A517 classée en zone UR1 et de la parcelle A146 classée en zone N (forêt de protection et lisière). Disposant d'une construction annexe en zone N (lisière), ils souhaiteraient des éclaircissements sur le règlement de la zone N en particulier pour réaliser une réhabilitation de cette annexe ou une extension.

Questions du commissaire enquêteur

Que signifie dans le règlement de la zone N le mot « ossature légère ». Les règles de retrait en zone N s'appliquent-t-elle correctement à des parcelles relativement étroites ?

La lisière de la forêt de protection est indiquée dans le zonage du PLU. Comment sont répercutées dans le règlement du PLU les dispositions du SDRIF pour les lisières de la forêt et les sites urbains constitués (SUC) ?

Réponse de Monsieur le Maire :

La question se réfère aux règles concernant les annexes en zone N.

Une extension des constructions situées en zone naturelle est possible, avec une exclusion pour les bâtiments à ossature légère, type carport, bâtiment de stockage, etc. Une définition de cette notion sera ajoutée dans le règlement écrit.

Une construction légère repose sur des bâtiments dont la structure est un squelette en bois, métal ou béton sur lequel sont rapportés des systèmes de façade non porteurs

La rénovation d'une construction existante « à ossature légère » resterait cependant possible, mais sans extension. Cette précision sera rajoutée dans le règlement écrit.

Concernant les annexes nouvelles en zone naturelle, il ressort du règlement (lexique et règlement de la zone N) qu'il s'agit d'annexes rattachées à une habitation principale distante de moins de trente mètres et qui peut être située dans une autre zone. Ces annexes sont possibles si leur superficie globale ne dépasse pas 30% de l'emprise des constructions existantes en zone N et dans la limite de 50 m².

Enfin, concernant ces possibilités de construction en zone naturelle (BÂTIMENTS ANNEXES A L'HABITATION ou extension), il est rappelé dans le règlement :

- Qu'elles restent possibles y compris dans la lisière de la forêt située en zone N (représentée en hachuré rouge) comme énoncé dans le règlement écrit au paragraphe 2.2 du chapitre « règles et dispositions communes à toutes zones ».
- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont de 10 mètres

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire enquêteur propose de compléter le « lexique » fourni aux dispositions générales du règlement écrit qui ne définit les « constructions principales ». Cela est vrai pour la définition d'une construction à « ossature légère » mais aussi pour la définition d'une « construction annexe à l'habitation ».**
- **Sans vouloir modifier les intentions communales en zone N, le commissaire enquêteur a observé que les règles de retrait de 10 mètres pénalisaient les parcelles de formes allongées.**

5.2 Contributions mentionnées sur le registre papier

Une seule contribution a été mentionnée sur le registre papier. Une copie de cette contribution est annexée au présent PV de synthèse.

Contribution n° R1

Monsieur Olivier TRIQUET

Contribution du 30 septembre 2023 sur le registre papier après un échange avec le commissaire enquêteur durant la permanence

Cette contribution mentionne que certaines maisons situées au sud de la RD 27 subissent des inondations « d'eaux noires » insalubres qui débordent en cas de fortes pluies.

Ces débordements sont provoqués par les eaux pluviales qui atteignent la RD 27, ils se mélangent « aux eaux noires » et atteignent par surverse certaines habitations en contrebas.

- Ce résidant souhaite que ce phénomène ne s'accroisse pas par densification de la colline en contre-haut de la RD 27 et propose les mesures suivantes :
Limiter les eaux de ruissellement qui parviennent déjà à la RD 27,
- Limiter les eaux de ruissellement à la parcelle qui pourraient venir grossir les eaux de ruissellement de la voirie,
- Prévoir des moyens d'absorption ou de retardement des eaux pluviales (noues, bassin d'orage, etc.) qui sont moins coûteux que le redimensionnement des réseaux d'assainissement.

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire quelle suite il entend apporter à ces suggestions.

Outre les dispositions qui figurent dans le PLU arrêté existe-t-il pour la commune un zonage d'eaux pluviales avec des dispositions permettant l'infiltration et le retardement des eaux pluviales ?

Réponses de Monsieur le Maire :

Une première clarification s'impose concernant la définition des eaux noires :

Les termes « eaux vannes » ou « eaux noires » désignent, en environnement et dans l'industrie, les eaux généralement issues du réseau d'évacuation des eaux domestique contenant des sous-produits de la digestion tels que les matières fécales et l'urine.

Les avaloirs de la commune situés le long de la RD 27 sont raccordés au réseau d'eaux pluviales de la commune (ce réseau étant séparé du réseau d'assainissement collectif). Aussi, lors des épisodes pluvieux importants, les eaux pluviales en provenance du versant nord-est de la commune, viennent saturer le réseau des eaux pluviales. Il peut y avoir lors des grands épisodes pluvieux, comme celui du 4 juin 2022, une insuffisance du réseau pluvial à absorber ces quantités importantes d'eau. Il peut en résulter un refoulement ou un débordement d'eaux boueuses, mais en aucune manière ce serait des eaux noires.

Lors du dépôt de permis de construire ou d'une déclaration préalable, il est demandé de respecter l'article 9.3 de la zone, c'est-à-dire les prescriptions relatives au traitement des eaux pluviales de la parcelle.

Enfin, on trouvera en annexe du PLU une carte du « zonage des eaux pluviales », distincte de la carte du réseau d'assainissement.

Commentaires du commissaire enquêteur

La contribution de ce résident relève à la fois du projet de PLU en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales dans les parcelles mais également des dispositions concernant le réseau public d'eaux pluviales. Le ruissellement des eaux pluviales et de certains sédiments semble être une caractéristique ancienne du site sans doute aggravée par l'urbanisation. Le débordement des eaux de ruissellement de la voirie dans une parcelle ne me semble toutefois pas normal. Cela doit militer pour des solutions d'infiltration ou de retardement des eaux pluviales efficaces chez les particuliers et sur le domaine public de la voirie.

5.2.1 Contributions parvenues par courrier papier

- 2 courriers sont parvenus pendant l'enquête publique.
- 1 courrier est parvenu hors délai mais il était également fourni en pièce jointe d'un courriel recevable.

Contribution n° C1

L'association les AMIS de CLAIREFONTAINE représentée par son président M. Jean HUON.

Courrier du 21 septembre 2023

La contribution de Monsieur HUON et des AMIS de CLAIREFONTAINE est structurée en plusieurs parties.

Préambule

- Monsieur HUON souhaite une rectification de l'historique du développement du village.

Objectifs :

- Monsieur HUON souhaite que la création prévisionnelle de 35 à 40 logements soit un maximum afin d'éviter le dépassement de la capacité de la station d'épuration (1000 habitants) et la modification du mode de scrutin aux élections municipales,
- Monsieur HUON est hostile à la densification des constructions par morcellement des terrains,
- Monsieur HUON souhaite une meilleure application des prescriptions relatives à l'aspect des constructions.

Intervenants :

- Monsieur HUON estime que les arcanes administratifs ont instauré des normes de plus en plus rigoureuses
- Il soutient que les Clarifontains se préoccupent déjà de la récupération des eaux pluviales,
- Il souhaite avoir une réponse sur l'utilisation des eaux de rejet de la station d'épuration,
- Il fait plusieurs remarques sur le traitement du domaine public plus ou moins en lien avec le dossier de PLU et sur la situation territoriale de Clairefontaine-en-Yvelines.

Conclusion :

- La conclusion exprime des idées générales assez éloignées du contenu du dossier de PLU révisé.

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur invite Monsieur le Maire à répondre à ce courrier pour les observations relatives à la révision du PLU.

Réponse de Monsieur le Maire :

Concernant les différentes observations relatives à la révision du PLU :

L'historique du développement du village sera modifié. Il conviendra de se rapprocher du pétitionnaire.

La création de 35 à 40 logements est l'objectif fixé dans le PADD et le PLU, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Les objectifs démographiques repris dans le PADD ne prévoient pas, à moyen terme, de dépassement de 1000 habitants. La station est prévue pour un équivalent de 1300 habitants

Les orientations du PADD prévoient de maintenir l'équilibre entre population et territoire. Le PLU ne permet pas d'interdire les divisions. Cependant les dispositions du nouveau règlement réduisent les possibilités de densification, notamment dans les zones urbaines plus diffuses.

Le règlement s'appuie sur des règles architecturales, en lien avec les prescriptions du PNR. De manière générale, pour tout nouveau projet, on recherchera l'intégration et on préférera la cohérence à l'exception. Le village étant en site inscrit, l'architecte des bâtiments de France est garant de cette prescription.

La récupération des eaux de rejet de la station d'épuration est une question d'actualité. Son étude est actuellement gérée par le SEASY.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse pour les points soulevés par ce président d'association.**
- **M. HUON indique « que les arcanes administratifs ont instauré des normes de plus en plus rigoureuses ». A ce sujet, le commissaire enquêteur comprend les difficultés que peut éprouver une commune de 832 habitants à appliquer et à suivre les normes supra-communales qui lui sont imposées du fait de sa situation dans un arc de biodiversité.**

Contribution n° C2

Monsieur C.

Le courrier du 4 octobre 2023 de monsieur C. a été analysé avec le courriel envoyé également par ce contributeur (cf. contribution M7).

5.3 Contributions parvenues par courriels

Contribution n° M1

Monsieur F.

Courriel du vendredi 22 septembre 2023 avec trois photographies et plans

Ce courriel et pièces jointes annexées au présent procès-verbal présente l'historique des acquisitions foncières et des dispositions du PLU qui leur sont applicables.

Ce propriétaire :

- Conteste le zonage retenu « *rue de Sonchamp* » (ou plutôt de la rue de la Mare aux Loups ?) pour sa parcelle E221,
- Interroge la commune sur les objectifs de l'OAP de l'Abbaye et sur les conséquences financières le concernant pour la réutilisation des bâtiments qui sont sa propriété.

Courriel du vendredi 25 septembre 2023 suivi de 4 courriels de pièces jointes de photographies et de plans

Ce propriétaire :

- Rappelle l'historique et la situation de son terrain
- Indique que la parcelle E221, n'est pas bien reportée sur le fond de plan du règlement graphique.
- Indique que le terrain est facilement raccordable aux réseaux
- Se plaint d'être privé d'un terrain à construire.
- Revient sur l'OAP de l'Abbaye dont il ne peut financer la réhabilitation-réutilisation
- Demande que l'on puisse lui fournir la carte archéologique

Courriel du 3 octobre 2023 9h 31

Ce propriétaire fournit un plan de division parcellaire et une photographie aérienne pour le terrain qu'il souhaite devenir constructible.

Courriel du 3 octobre 2023 10h 31

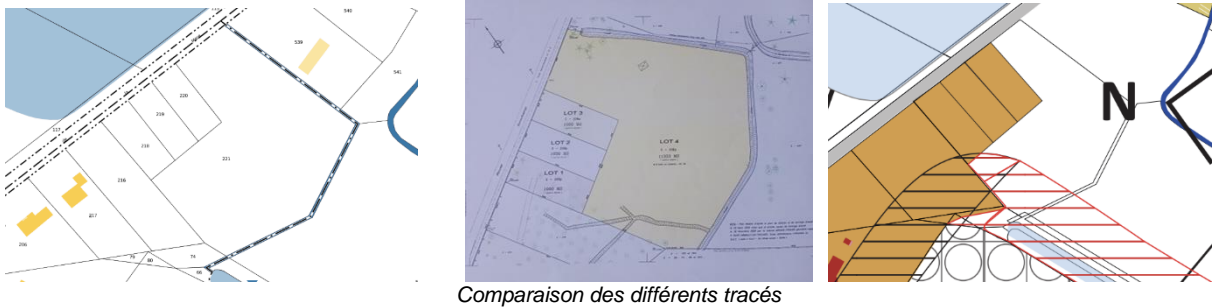
Ce résidant attire l'attention sur les différences de tracé des parcelles sur le cadastre, le plan de division et le fond de plan du règlement graphique du PLU.

Il souhaite détacher une parcelle (lot 5) de son terrain et souhaite que ce lot soit constructible

Il joint un ancien échange de courrier avec Monsieur le Maire.

Questions du commissaire enquêteur

Après vérification le commissaire enquêteur souhaite savoir pourquoi il existe une différence sensible entre le tracé des parcelles sur le cadastre, le plan de division parcellaire et le fond de plan du règlement graphique (parcelle E221).



Ce propriétaire a fourni un plan de division parcellaire. Une autorisation de lotissement a-t-elle été déposée pour les parcelles E221, E218, E219, E220 ?

Quelles sont les justifications du règlement graphique dans ce secteur ?

Quel montage opérationnel et financier peut être envisagé pour l'OAP de l'Abbaye ?

Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire la suite qu'il entend apporter à cette contestation.

Réponses de Monsieur le Maire :

En réponse à la question de Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous relevons la même erreur de représentation des trois parcelles E218 – E219 et E220 dans le projet de règlement graphique. Cette erreur sera corrigée en reprenant les tracés du cadastre.

Nous confirmons qu'il n'y a pas de projet de lotissement pour ces trois parcelles. Aucun dépôt n'a été fait à la mairie, et il n'y a pas de possibilité qu'une telle demande ait été traitée sans passer par le guichet unique de la Mairie.

Concernant le règlement graphique dans le secteur de la mare aux loups :

L'objectif poursuivi est de ne pas construire dans la roselière située proche du centre-bourg et qui présente un intérêt écologique important. La municipalité a recherché à concilier les objectifs de protection de la Roselière et ceux concernant la création de logements en compensant les parcelles

constructibles supprimées dans ce secteur par un reclassement de trois parcelles de la rue de la Mare aux Loups en zone U.

Pour l'OAP de l'Abbaye, il existe des opérateurs pouvant prendre en charge tout ou partie de l'opération, d'un point de vue opérationnel et financier. Il ne revient pas à la mairie de désigner de tels opérateurs.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire enquêteur prend acte de la prise en compte de la correction du fond de plan en accord avec le cadastre.**
- **Dans sa question le commissaire-enquêteur n'aurait pas dû interroger Monsieur le Maire sur une demande d'autorisation de lotissement (puisque le terrain était en zone naturelle dans l'ancien PLU) mais plutôt d'une demande de division parcellaire.**
- **Le commissaire enquêteur comprend la modification du zonage en raison du caractère exceptionnel du paysage de la Roselière. Mais il aurait préféré que le classement en U de trois parcelles rue de la Mare aux Loups soit mieux encadré : espaces boisés, murs d'enceinte de l'ancienne Abbaye.**
- **Monsieur le Maire ne répond pas spécifiquement à la demande de requalification de ce contributeur (qui semble implicitement rejetée).**

Contribution N° M2

Monsieur T.

Ce propriétaire a acquis début 2023 une unité foncière composée des parcelles E90, E91 et E105 dont 6036 m² sont classés en UR2 dans le PLU arrêté.

Premier courriel du 25 septembre 2023 :

- Ce propriétaire conteste le nouveau calcul de l'emprise au sol en zone UR2 et le maximum imposé à 200 m² dans le règlement y compris pour des grandes parcelles. Cela limite ses possibilités de construire.

Second courriel du 2 octobre 2023 :

- Ce propriétaire envisage de démolir la construction existante sur son terrain afin de reconstruire une habitation aux normes de la réglementation thermique 2020 (RT 2020).
- Il souligne qu'en majorant l'emprise au sol sur les 700 premiers m² 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.
- Il souhaite connaître le détail des éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise.

Questions du commissaire enquêteur

Quels sont les objectifs poursuivis par le nouveau PLU dans la zone UR2 en particulier ?

Le nouveau règlement écrit du PLU, en particulier la rédaction de l'article sur le calcul de l'emprise au sol autorisée, permet-il d'atteindre l'objectif de diminution de l'emprise au sol si la division des terrains est possible ?

Pour éviter toute ambiguïté sur le plan des règles de calcul de l'emprise au sol, ne convient-il pas de vérifier si la définition de l'emprise au sol expliquée au chapitre « généralités » du règlement écrit du PLU arrêté est conforme à la définition nationale de l'emprise au sol.

Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire quelle suite il entend apporter à cette contestation.

Réponse de Monsieur le Maire :

Le PLU actuel n'est pas aussi généreux que suggéré dans cette observation.

Si le PLU permet une constructibilité de 25% des parcelles, cette constructibilité ne peut pas avoir lieu en EPP (Espaces Paysagers Protégés), celle-ci étant limitée à une seule construction de 100 m² par unité foncière.

Dans le cas des parcelles concernées :

- Les EPP représentent environ 5000 mètres carrés. Sur cette partie de l'unité foncière, le règlement actuel précise qu'une seule construction de 100 m² est possible.
- Les 25% de constructibilité sur l'unité sont environ de 1650 m², mais cette limite est théorique car ils ne peuvent pas être totalement utilisés dans la partie hors EPP estimée à 1050 m².

Les objectifs concernant la zone UR2 consiste à éviter les opérations de densification importantes dans le cadre d'opérations agressives de promotion immobilière sur les grandes parcelles, afin de conserver l'aspect diffus de l'urbanisation dans cette zone.

Concernant l'emprise au sol en UR2, où les surfaces des unités foncières sont importantes, la mise en place d'un double coefficient permet de réduire de manière significative l'emprise au sol sur une grande parcelle. Toutefois l'impact de ces règles est limité par une possibilité de division parcellaire que le PLU ne peut pas interdire. En complément, de nouvelles règles d'implantation de cette zone ont été introduites et ont pour vocation de limiter une trop grande densification.

La rédaction des règles de calcul de l'emprise au sol sera marginalement reformulée en définissant plus précisément la surface des voies d'accès.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire enquêteur prend acte de la comparaison avec le PLU en vigueur.**
- **Le commissaire pense que la démolition d'une construction devrait permettre de récupérer une emprise équivalente pour la reconstruction si celle-ci est en accord avec le caractère des lieux et si celle-ci permet de réaliser un saut qualitatif pour la sobriété énergétique. (Cf. contribution M5).**
- **Le commissaire enquêteur comprend la difficulté à prendre en compte toutes les situations urbaines après la suppression, par la loi ALUR, des superficies minimales de parcelles et du COS. Mais pour le maintien des qualités paysagères le commissaire enquêteur ne comprend pas pourquoi certains Espaces Paysagers Protégés n'ont pas été conservés dans ce secteur de lisière de forêt situé dans l'ancien grand parc de l'Abbaye.**
- **La définition « des voies d'accès » mérite d'être redéfinie dans le lexique du règlement écrit, le cas échéant avec un schéma.**

Contribution n° M3

Mme R

Courriel du 3 octobre 2023

Mme R s'étonne de « la densité de construction prévue en zone UR2 ».

Dans sa contribution elle précise que « la zone UR2 est une zone d'habitat diffus (actuellement environ 50 m² d'emprise au sol pour 1000 m²), riche de faune sauvage et de flore.» et que « construire avec une emprise au sol de 35% pour 700 m² est la condamner ».

Elle ajoute : « On continue à saccager notre environnement, la biodiversité, et à imperméabiliser drastiquement les sols contrairement à ce qui est dit par l'Etat ! ».

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire si les différences entre l'ancien règlement écrit et le nouveau règlement sont aussi importantes en zone UR2 dans le sens d'une augmentation de densité ?

Le commissaire enquêteur demande à monsieur le Maire quelle suite sera donnée à cette critique du règlement de PLU pour la zone UR2.

Réponse de Monsieur le Maire :

Le PLU actuellement en vigueur est plus généreux que suggéré dans cette observation. Le PLU projeté a pour vocation de réduire la constructibilité en zone UR2. Ci-après deux exemples pour illustration :

- Pour un terrain de 1000 m², l'emprise au sol de toutes constructions de la zone pour le règlement actuellement en vigueur est de 250 m² au maximum. Dans le futur PLU elle sera de 240 m²
- Pour un terrain de 2000 m², l'emprise au sol de toutes constructions de la zone pour le règlement actuellement en vigueur est de 500 m² au maximum. Dans le futur PLU elle sera de 340 m²

Le commissaire enquêteur prend acte des nouvelles dispositions du PLU en vigueur.

Contribution N° M4

Monsieur V.

Courriel du 27 septembre 2023 :

- Constructibilité de la zone NE (au bord du chemin de Montjoye côté FFF, zone Ne striée en noir). Quelles sont les règles qui s'appliquent, emprise et distance de la rue ?
- Est-ce que la parcelle 449 située en zone N est constructible. Si oui, quelle peut être l'implantation et l'emprise au sol et la distance avec les limites de propriété ?
- Est-il possible de détacher une parcelle avec accès sur la rue parcelle 76. Si oui, est-ce que cette parcelle détachée peut devenir constructible pour un logement individuel ?

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur invite Monsieur le Maire à répondre à chacun des points ci-dessus.

Réponses de Monsieur le Maire :

À propos de la constructibilité de la zone NE striée en noir, le hachuré noir correspond à la représentation d'un site urbain constitué (SUC). Ces SUC en zone NE ont été fortement suggérés par les services de l'Etat.

- Les contraintes liées à la présence de la lisière n'impactent pas la constructibilité sur cette zone
- Toutes les règles applicables en zone NE sont clairement définies dans les articles spécifiques de la zone N du règlement écrit, précisant lorsqu'elles existent, des dispositions particulières de la zone NE.

La parcelle 449, et plus particulièrement la pastille constructible hors forêt de protection, a fait l'objet d'un CUB référencé : 078164 22C0027, consultable en mairie et qui précise les droits de la parcelle.

La parcelle 76, en zone naturelle, en forêt de protection, et en Espace Boisé Classé est par définition inconstructible. Les seuls droits à construire peuvent porter sur :

- Une extension autorisée à hauteur de 30% de la surface de plancher de chaque construction existante en zone N à la date d'approbation du PLU, sous la condition que la somme des surfaces des extensions ne dépasse pas la limite de 60 m²
- De nouvelles annexes aux constructions existantes, ne pouvant pas constituer un nouveau logement, construites en une ou plusieurs fois, à condition que leur

superficie globale soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et ne dépasse pas 30% de l'emprise des constructions existantes en zone N. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

Pour ce qui concerne le détachement d'une parcelle en zone N, la division parcellaire est possible, mais l'inconstructibilité demeure au regard du règlement. Il est possible d'avoir un accès si ce dernier est motivé.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de monsieur le Maire mais estime qu'en zone Ne « Montjoye » il existe une ambiguïté sur le tracé de la lisière boisée du SDRIF qui n'est pas la même :

- **Sur le règlement graphique,**
- **Dans les annexes « Lisières boisées - Espaces boisés classés - Forêt de protection ».**

Contribution N° M5

Monsieur G.

Courriel du 3 octobre 2023

La contribution de Monsieur G. concerne la zone UV.

Ce propriétaire juge trop important au sein du tissu urbain du bourg le retrait demandé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et souhaite que dans la zone urbaine du bourg ce retrait soit ramené à 4 m.

Monsieur G. envisage éventuellement la démolition d'un bâtiment présentant des faiblesses structurelles et ne respectant pas les normes énergétiques et environnementales. Il souhaite pouvoir effectuer une reconstruction selon l'implantation actuelle.

Questions du commissaire enquêteur

En zone UV, s'agissant du retrait demandé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, quelles règles sont applicables dans le cas spécifique d'une démolition ?

Le commissaire enquêteur interroge Monsieur le Maire sur la suite qu'il entend apporter pour une telle situation.

Réponse de Monsieur le Maire :

Dans le règlement, pour les nouvelles constructions réalisées suite à une démolition et qui ne respecteraient pas les règles de retrait, il est admis que la nouvelle construction peut être réalisée sur l'emprise de la construction démolie. Le règlement sera modifié en ce sens dans toutes les zones.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Contribution courriel n° M6

Monsieur Brahim LAASRI

La contribution de ce propriétaire a été jointe au courriel du 3 octobre 2023 . (Un courrier identique est arrivé en Mairie hors délai le 6 octobre 2023)

Cette contribution concerne l'unité foncière composée des parcelles A579, A580, A582, A583, A584 situé au sein du secteur de l'OAP de Rochefort :

- Monsieur LAASRI fait valoir que le SDRIF incite à densifier les zones urbaines.
- Il conteste l'intérêt du cône de vue y voyant un intérêt privé plus que public. Selon lui ce cône de vue pénalise « *la zone de terrain la plus proche de Rochefort et constitue une rupture dans l'urbanisation* ».
- Ce propriétaire soutient, photographies à l'appui, que la réhabilitation du bâtiment actuel n'est pas possible en raison de la vétusté du bâtiment, de son implantation et de ses dispositions structurelles.
- Il indique que la maison de gardien pourrait être démolie,
- Il souligne que sur la parcelle du tennis tout projet est réduit à néant,
- Monsieur LAASRI fait valoir que la charte du PNR promeut une croissance maîtrisée « ce qui rend l'OAP Rochefort incompatible avec le PNR en raison d'une densité insuffisante »
- Il fournit un projet de plan de division pour lotir son terrain.

Question du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur demande à Monsieur le Maire de répondre à ces observations et demande quelle suite il entend apporter à cette contestation et à ces observations.

Réponses de Monsieur le Maire :

En préambule, il est nécessaire de rappeler que le retour de la parcelle A580 d'une contenance de 6221 m² en zone naturelle est une réserve des services de l'Etat (citation ci-dessous), au regard du fait que cette parcelle n'est pas dans les zones urbaines du Plan de Parc.

« Afin de lever la présente réserve, la parcelle A580 devra être restituée à la zone naturelle conformément à sa vocation naturelle permettant, en premier lieu, d'atteindre en zone U de l'OAP une densité comprise entre 20 et 24 logement/ha ; en second lieu de diminuer la consommation d'espace et enfin de rendre le zonage du PLU compatible avec le zonage du PNR ».

La commune entend donc se conformer aux demandes de l'Etat. La constructibilité sur cette parcelle n'est donc pas envisageable. Il en résulte que la constructibilité n'est envisageable que sur les parcelles A579 d'une surface de 108 m² et sur la partie en zone UR1 de la parcelle A582 d'une surface de 4463 m². Un objectif de construction de 10 à 12 logements sur ces parcelles permet de se conformer aux objectifs définis par le SCoT.

Concernant les cônes de vue :

- Le PNR rappelait dans sa note du 25 janvier 2023 la forte valeur paysagère des parcelles de ce site, en entrée de bourg, avec ses perspectives sur la vallée de la Rabette :
- Cette parcelle constitue une coupure paysagère et urbaine intéressante qu'il convient de préserver et valoriser dans les prescriptions de l'OAP en créant une véritable fenêtre paysagère sur la vallée de la Rabette.

Nous rappelons par ailleurs qu'un cône de vue permet d'assurer la protection d'un bâti exceptionnel existant, mais s'applique aussi à des espaces naturels remarquables, comme c'est le cas de la vallée de la Rabette en entrée de bourg.

Enfin, dans son avis, le PNR souligne la préservation du cône de vue sur la vallée de la Rabette et indique que la forme urbaine du projet de l'OAP a gagné en précision et en qualité avec l'aménagement d'un espace végétalisé partagé en cœur d'îlot.

Concernant le bâtiment actuel :

- Le texte de l'OAP rend possible la démolition de la grande maison et prévoit la « Réhabilitation ou construction d'un bâtiment semi-collectif (T1et/ouT2) sur l'emprise de la construction existante en forme de L, en R+1 ».

Concernant la maison de gardien :

- Elle peut être démolie ou réhabilitée dans le respect des prescriptions

Concernant la parcelle du tennis :

- La parcelle A583 d'une surface de 2471 m² est principalement en zone N, hormis 75 m² situés en UR1. L'emplacement du tennis est au milieu de la partie naturelle de cette parcelle, et est donc entièrement inconstructible.

Concernant la densité de l'OAP :

- Le projet de l'OAP développé en partenariat avec le PNR et avec l'Etat, répond aux objectifs de densification tels qu'imposés par les documents supra-communaux (voir argumentation ci-dessus).

À propos du projet de plan de division annexé à cette observation

- Le projet de plan est incompatible avec la réserve de l'Etat qui, dans ses réserves, demande de remettre la parcelle A580 de l'unité foncière en zone naturelle.

Les prescriptions de l'OAP ne seront pas modifiées au regard de cette observation.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse qui rappelle la forte demande de l'Etat (réserve) pour le reclassement en zone N de la parcelle A 580. Une réserve identique a d'ailleurs été formulée par la CDPENAF. En l'espèce, il s'agit de confirmer les orientations de l'OAP par ce reclassement réglementaire.**
- **La conservation (ou non) de la maison de gardien est à clarifier (seule la réhabilitation de cette maison est une orientation prévue dans l'OAP Rochefort).**

Contribution n° M7

Monsieur C.

Courriel du 5 octobre 2023 (auquel est annexé un courrier adressé également en MAIRIE)

Monsieur C. dans son courriel apporte les contributions suivantes :

Il signale une difficulté à comparer le PLU révisé à l'ancien PLU (sommaire différent),

Il s'interroge sur la surcharge de recommandations et des règles externes et l'application effective de ces règles,

Il cite l'exemple du local à vélo comme sujétion inutile du PLU.

Il salue le travail effectué et souhaite que le PLU « tente de réparer les erreurs d'un passé récent et préparer le village au futur climatique et démographique ».

S'inquiète d'une densification par la hausse des emprises au sol autorisées et de la promiscuité apportée par le rapprochement des habitations.

Demande à 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* ».

Regrette la création de zone UV en dehors du centre bourg et aurait souhaité la création d'une 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. » et indique « qu'une réflexion collective sur des règles pour la frange du village mérite de s'ouvrir ».

Souhaite le renforcement et la clarification des prescriptions architecturales en lien avec les excès climatiques et indique des pistes possibles concernant les toitures, les matériaux, les volets, etc..

Regrette que le règlement permette à l'investisseur de créer un bloc massif avec « énormément » de surface habitable, ce qui permet de diviser des appartements.(emprise au sol + hauteur au faitage).

Question du commissaire enquêteur

Le commissaire invite Monsieur le Maire à indiquer la suite qu'il apportera aux observations et suggestions développées par ce résident.

Réponse de Monsieur le Maire :

Le règlement contient des règles contraignantes et des recommandations. Ces dernières peuvent être le support de l'avis de l'ABF. Dans cette hypothèse, elles deviennent contraignantes si Monsieur le Maire suit l'avis de l'ABF.

Sur l'emprise au sol, la mise en place d'un double coefficient permet de densifier en centre bourg et de préserver un aménagement diffus dans les grandes parcelles plus périphériques. Comme cela a été développé dans les observations précédentes, d'une manière générale, ce choix réduit plutôt les droits à construire sur l'ensemble du territoire communal.

Concernant les règles de retrait : Le projet de PLU a étendu à la zone UV les règles de retrait qui s'appliquaient déjà aux zones UR1 et UR2, à savoir que le retrait ne peut pas être inférieur à la hauteur de la construction, ou à 4 m minimum si la hauteur de la nouvelle construction est inférieure à 4m.

Concernant les règles de retrait sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, qui s'appliquent, dans le projet de règlement, en zone UV et en zone UR1, ces dispositions visent comme souhaité par les services de l'Etat à permettre une plus grande densification sur les parcelles de centre bourg. Il est à noter qu'en UR1, ces dispositions sont assorties d'une demande de retrait par rapport aux limites de fond de parcelle.

Concernant la zone UV plus éloignée du centre BOURG, cette zone qui existe dans le PLU actuel a été reconduite en l'état dans le nouveau PLU. Aucun propriétaire de ces parcelles n'a demandé le reclassement en zone UR.

Concernant la création d'une zone UR3, un tel projet de création, prise sur la zone N, avait été suggérée lors d'une étape très antérieure de l'élaboration du PLU et rejetée par les personnes publiques associées, car considérée comme étant de la consommation d'espace naturel. Pour ce qui concerne la réalisation des équipements tels que cités, elle reste possible en zone UR.

Concernant les traceurs solaires, c'est une bonne observation, et nous proposerons de la retenir dans la version finale du règlement, à condition que cela ne soit pas visible de la rue.

Concernant la création de blocs massifs : Le nouveau règlement a limité l'emprise au sol de la construction comme évoqué ci-dessus. Qu'un propriétaire d'une grande maison la transforme en plusieurs logements n'est pas du ressort du PLU en zone urbaine. Cependant, ceci n'est pas possible en zone N, où il est précisé qu'il n'y a pas de possibilité de logement supplémentaire dans les parcelles naturelles contenant à ce jour des maisons d'habitation.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire.

Le commissaire-enquêteur apporte les compléments suivants :

- Pour les difficultés à identifier les évolutions des dispositions du PLU : le document justifications du dossier soumis à l'enquête publique n'explique pas suffisamment les modifications par rapport au PLU en vigueur et, le cas échéant, par rapport à la version du PLU arrêté de 2021.
- En ce qui concerne les vélos l'Article L151-30 du CU prévoit que « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation ».

Contribution n°C2

Monsieur C.

Courrier du 4 octobre 2023

Monsieur C. présente les demandes suivantes:

Souhaite pouvoir réaliser dans de bonnes conditions le projet d'une seconde habitation familiale ce projet étant amputé par les nouvelles règles qui s'appliquent en zone UR1.

Souhaite que soit revu le classement en N de la bande d'accès aux parcelles classées en UR1 en soulignant les points suivants :

- 1 La « nature urbaine » de cette parcelle,
- 2 L'alignement avec la zone UR1 voisine,
- 3 Le découpage foncier différent mentionné par le cadastre,
- 4 L'intérêt pratique de cette parcelle pour des panneaux solaires bien exposés.

Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur interroge Monsieur le Maire sur la suite qu'il entend apporter à cette demande.

Réponse de Monsieur le Maire :

Concernant les règles d'emprises au sol, elles ont été rappelées et justifiées dans la réponse à l'observation M7.

Concernant le passage en zone UR de la parcelle visée :

Cette parcelle, d'une surface géographique de 1076 m² est en zone naturelle, espace boisé classé, espace ouvert non boisé de la forêt de protection

Au titre de cette servitude supra-communale, il ne nous est pas possible de répondre favorablement au classement en zone UR de la parcelle.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire.

Contribution N° M8

Mme Marion LEBON

Courriel du 5 octobre 2021

Mme LEBON souhaite apporter des observations concernant la qualité des paysages et de l'environnement ce qui « *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* ».

Mme LEBON souhaite que le règlement soit complété en particulier pour les bâtiments patrimoniaux et remarquables tels que l'abbaye,

Il semble à Mme LEBON « *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* ».

Elle ajoute concernant les 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* ».

Question du commissaire enquêteur

Cette contribution sollicite plusieurs renforcements du règlement écrit et donne pour chacun de ces points des exemples à éviter à l'appui de sa contribution. Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire la suite qu'il entend apporter à ces suggestions.

Réponse de Monsieur le Maire :

Concernant les bâtiments patrimoniaux, Les articles 5 du règlement des différentes zones prévoient une section spécifique pour les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme où il est précisé en particulier :

- Que les murs anciens doivent être préservés
- Que les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.
- Les désordres constatés dans cette observation, s'ils sont avérés, sont en contradiction avec ce projet de règlement. Dans le cas visé, la commune n'a reçu aucune demande d'aménagement de la façade visée.
- Par ailleurs, concernant l'intérieur du bâtiment visé, s'il s'avérait qu'il avait été modifié, sans demande, ce serait en contradiction avec le projet de règlement. Pour rappel la demande de classement de ce site à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, demandée dès 2020 n'a pas abouti, faute d'accord du propriétaire actuel.

Concernant les clôtures,

- Il est en effet important de retravailler le paragraphe sur les clôtures, leurs matériaux, leurs couleurs, qui participent fortement à la qualité des espaces urbains. Les dispositions sont déjà assez complètes. Quelques compléments pourront être étudiés et retravaillés par la commission urbanisme. Notamment, on reverra les dispositions concernant les palissades en bois.

- On pourra rajouter que si des clôtures sont trop dégradées, on demandera au propriétaire de procéder à leur remplacement avec les matériaux autorisés.

Concernant les barrières en limite de forêt

- Il est souhaitable que l'ensemble des barrières qui rendent impossible l'accès de la forêt aux véhicules motorisés soient uniformes sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, les barrières installées par la commune sont homogènes à l'ensemble des barrières installées sur les chemins de l'ONF.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire en ce qui concerne l'amélioration de plusieurs points du règlement pour l'aspect des constructions et des clôtures.**
- **En ce qui concerne les murs anciens de la commune (en particulier le mur d'enceinte de l'ancienne Abbaye, le commissaire enquêteur a pu observer qu'il était un marqueur de l'histoire de la commune et un élément essentiel de la syntaxe du paysage urbain du bourg. Les percements nécessaires (portails) dans ces murs devraient être particulièrement soignés.**

Contribution n° M 9

Syndicat de l'Eau et l'Assainissement Sud Yvelines (SEASY)

Courriel du 3 octobre 2023 avec un courrier annexé et 7 pièces jointes

Nota : seul le courrier été joint au présent PV de synthèse, les pièces jointes ayant été communiquées à la commune.

- Le SEASY communique des compléments d'information qui permettront de compléter certains documents du PLU : plan des réseaux d'eau potable, plan des réseaux d'eaux usées.
- Le SEASY souhaite compléter certains articles du règlement de PLU pour le service assainissement et le service eau potable
- Le SEASY demande l'annexion au PLU du zonage d'assainissement.
- Le SEASY rappelle que l'arrêté de DUP et des prescriptions prévalent sur la réglementation définie dans le PLU et souhaite le report de tous les périmètres dans le zonage.

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire invite Monsieur le Maire à indiquer la suite qui sera donnée à ces demandes.

Réponses de Monsieur le Maire :

Les demandes du SEASY seront intégrées à la version définitive du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire.

- **La réponse concernant l'assainissement est à généraliser au réseau et au zonage d'eaux pluviales dont la compétence n'appartient pas au SEASY.**

5.4 Questions supplémentaires du commissaire-enquêteur

QUESTION CE 1

Outre la réponse de la commune à la mission régionale de l'autorité environnementale qui a été jointe au dossier d'enquête publique, quelles sont les réponses qui seront apportées aux avis des personnes

publiques associées ou aux personnes consultées qui ont émis des réserves ou des recommandations ?

- Commission Locale de l'eau du SAGE de l'Orge-Yvette
- Avis de l'Etat
- Avis de la CDEPNAF
- Avis du département de Yvelines
- Avis du PNR HVC

Réponse de Monsieur le Maire :

1. Commission locale de l'eau du SDAGE de l'Orge-Yvette

La commune répondra favorablement aux demandes de la Commission locale de l'eau du SDAGE de l'Orge-Yvette et de manière circonstanciée aux recommandations et suggestions. Les principaux points sont listés ci-dessous de manière non exhaustive, suivant les trois thématiques qui structurent l'avis de la CLE du SAGE :

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

- L'ensemble des documents du dossier de PLU (règlement graphique, règlement écrit, PADD, OAP, ...) intégrera la trame ZH avérée identifiée sur la cartographie du SAGE ORGE YVETTE, et les annexes intégreront les cartes du SAGE et de la DRIEAT.
- Insertion dans le règlement de la disposition déjà prévue dans le document justification précisant « la réalisation d'une étude de caractérisation des zones humides pour tout projet susceptible d'interférer sur ces zones, qu'elles soient avérées ou probables. »
- Création d'une bande d'inconstructibilité de 6m au droit des berges et mise en œuvre de programmes de restauration des prairies situées en Zone Humide

Gestion quantitative : Thématique Inondation

- Rappel de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI et Identification des secteurs soumis à des problèmes de ruissellement ou d'inondation locale.
- Modification du document de justification et du règlement écrit afin d'adapter les mesures de construction aux risques de gonflement des argiles et d'inondation (par ruissellement ou par remontée de nappes), avec un rappel plus marqué des risques géotechnique provoqués par les retraits et gonflements des argiles, en particulier sur des sols d'argile gonflantes

Gestion quantitative : Thématique Eaux Pluviales

- Concernant le traitement des eaux pluviales, il y aura une reprise de l'ensemble des documents du PLU pour préciser les prescriptions sur le traitement des eau pluviales, y compris dans les OAP.

2. Avis de l'Etat

La commune répondra favorablement aux demandes des services de l'Etat dont les principaux points sont listés ci-dessous de manière non exhaustive :

Restituer la parcelle A580 à la zone N,

- Ajouter une trame zone humide avérée au règlement graphique, dans les cartographies du PADD et de la trame verte et bleue et dans les annexes, représenter une bande d'inconstructibilité de 6m le long des berges de la Rabette quand cette dernière longe une zone urbaine et préciser cette inconstructibilité dans le règlement écrit, mettre en annexe la carte des ZNIEFFs,

- Rajouter l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI et la reconnaissante récente de l'état de catastrophe naturelle ; Préciser le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles. Préciser le plan du réseau d'assainissement collectif. Renforcer dans le règlement écrit la protection des zones humides avérées et probables,
- Compléter différentes annexes (compléter les SUP, rajouter le plan paysage et biodiversité du PNR HVC).

3. Avis de la CDEPNAF

La commune répondra favorablement aux deux réserves de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier :

Comme répondu à l'avis de l'état, la parcelle cadastrée n°A580 de l'OAP n° 1(rue de Rochefort), identifiée en tant qu'espaces naturels préservés et valorisés, sera reclassée en zone N.

Le tracé de la lisière des massifs (bande des 50 mètres) du règlement graphique sera repris à l'aide de la carte des lisières boisées réelles qui a été annexée au projet de PLU, afin de repositionner cette lisière en fonction des limites réelles du massif.

4. Avis du département de Yvelines

La commune prend acte des demandes du Département des Yvelines et y répondra favorablement. Ci-dessous les principaux points listés de manière non exhaustive :

- Mise en conformité du rapport de présentation avec le fichier justification qui contient les bonnes mentions et les bonnes cartes sur les ENS et le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).
- Insertion dans le règlement, dans l'article 8.1 de la règle proposée sur les portails
- Insertion dans le règlement, dans l'article 8.1 d'un paragraphe sur la nécessité de délivrance de permissions de voirie pour tout projet ayant interface avec le réseau départemental

5. Avis du PNR HVC

La commune prend acte des demandes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et répondra de manière circonstanciée. Ci-dessous les principaux points listés de manière non exhaustive :

Pour l'OAP rue de Rochefort, l'avis du Parc diverge avec l'avis du Département pour l'accès. On laisse comme telle la préconisation qui ne précisait pas le nombre d'entrée et de sortie en précisant que le/les portails doivent être en retrait d'au moins 5 mètres, de façon à permettre l'immobilisation d'une ou deux voitures en dehors de la voirie publique.

Renforcer l'OAP TVB en s'appuyant plus fortement sur le diagnostic et les préconisations du Plan Paysage et Biodiversité de la forêt de Rambouillet en particulier la déclinaison communale sur Clairefontaine et le Plan guide sur la vallée de la Rabette à l'adresse : https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/ppb3.plans_guide.pdf (pages 68-91).

Pour les 3 parcelles E218, E219 et E220, elles seront maintenues en zone UR. Une justification détaillée de ce choix, acté par les services de l'Etat lors de la réunion du 9 septembre 2022 (CR validé par les services de la SP), a été transmise au PNR courant octobre avec la demande de correction du Plan de Parc de la Charte actuellement en cours de révision.

Pour les prescriptions en faveur de la qualité urbaine et architecturales, on suggère de renforcer la référence aux recommandations du Parc, actuellement mentionnée dans tous les articles 5 par la phrase « Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails est celle élaborée par le PNR de la haute Vallée de Chevreuse ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire pour les réserves et recommandations les plus importantes des avis.

QUESTION CE 2

Article 5 du règlement écrit (toutes zones) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 4 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande des 50 m.

Le commissaire enquêteur demande à quoi correspond cette bande des 50 mètres ?

Réponse de Monsieur le Maire :

La bande des 50 m correspond à la lisière de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Cela sera précisé dans le règlement.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire afin d'améliorer la compréhension de cet article du règlement écrit par les administrés.

QUESTION CE 3

Règlement écrit - zone UV - Emprise au sol

Pour le calcul de l'emprise au sol en zone UV, on prendra en référence la surface de la partie de l'unité foncière existante comprise dans la zone UV diminuée de la surface des voies d'accès comprises dans cette même zone.

Quelle est la définition des « voies d'accès » ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Les voies d'accès sont les voies de statut privé incluses dans l'unité foncière permettant de rejoindre la parcelle privée à la voie publique. Il faut donc soustraire l'aire de la voie privée (chaussée) située entre la voirie publique et la limite parcellaire de la parcelle porteuse du projet en question.

Pour l'instruction de ce critère d'emprise au sol en zone urbaine, la largeur retenue de la voie d'accès sera égale à la largeur minimale de cette voie telle que définie dans l'article 8.2 du règlement.

Avis du commissaire enquêteur

Je persiste à penser qu'il existe un risque d'interprétation erronée de ce point du règlement.

QUESTION CE 4

Existe-t-il un zonage d'assainissement et d'eaux pluviales pour la commune (document à annexer au PLU comme la demande le SEASY).

Réponse de Monsieur le Maire :

Ces deux documents seront présents dans les annexes de la version définitive du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce point est à rapprocher de la contribution du SEASY M9.

QUESTION CE 5

Le règlement écrit renvoie au document OAP pour les « Règles et dispositions applicables aux OAP ». S'agit-il de règles, de dispositions applicables ou d'orientations ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Les OAP donnent des Orientations et non pas des Règles. Elles doivent rester un outil adapté à la temporalité des projets urbains d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. Elles doivent rester dans un rapport de compatibilité et non pas de conformité.

Le document OAP précise que :

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier **s'imposent en termes de compatibilité** aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur suggère de modifier ou de supprimer l'intitulé « Règles et dispositions applicables aux OAP » dans la table des matières du règlement écrit.

6 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.1 Sur la qualité du dossier porté à la connaissance du public

Le dossier porté à la connaissance du public est largement perfectible dans la forme :

Je retiens :

- La rédaction parfois imparfaite du rapport de présentation,
- Le report discutable des données supra-communales, des zones de protection et des informations importantes,
- Quelques contradictions entre les documents,
- Quelques mises à jour à effectuer qui sont le signe d'une procédure très longue.

6.2 Sur les enjeux de l'opération

La protection de l'environnement du territoire de Clairefontaine-en Yvelines est une exigence à double titre :

- Pour préserver le cadre de vie qui est un atout de la commune,
- Pour conforter l'arc de biodiversité de la région parisienne dont la commune est un maillon et dont les enjeux dépassent largement les limites communales.

Il en résulte un encadrement supra-communal légitime mais qui peut être une charge lourde pour cette commune rurale qui de surcroît doit veiller à son patrimoine architectural et urbain.

En même temps, la commune doit se projeter dans l'avenir et ne peut se contenter de geler son parc résidentiel et ses activités.

Dans ce contexte, le projet de PLU établi par la commune après plusieurs années de mises au point recèle quelques imperfections qui ont été relevés par les différents avis et le présent rapport. Mais ce projet me paraît refléter globalement une excellente connaissance des besoins du territoire communal, et de l'intérêt général de la commune.

La prise en considération de certaines contributions du public durant l'enquête publique devrait permettre de d'améliorer certaines dispositions ponctuelles et intégrer des suggestions qui traduisent un attachement important au caractère préservé du village.

De même, la prise en compte des avis des personnes publiques associées, en particulier lorsque des réserves sont formulées, devrait conduire à compléter certaines dispositions du PLU après un long processus itératif de réunions et d'échanges.

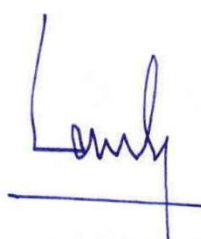
6.3 Sur la tenue de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue dans de bonnes conditions.

M. le Maire de Clairefontaine-en-Yvelines, ses adjoints et les services de la ville sont à remercier pour leur accueil, leur disponibilité et leur contribution très positive à l'organisation de l'enquête.

FIN DE LA PARTIE 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait le 6 novembre 2023
Le commissaire enquêteur



Christian LAMARCHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Christian LAMARCHE

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

Enquête publique menée du
Lundi 4 septembre 2023 au Jeudi 5 octobre 2023

2^{ème} partie :

CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions et avis établis par Monsieur Christian Lamarche désigné comme commissaire enquêteur

(Dossier E23000040/78)

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Par arrêté municipal n°10/2023 du 5 août 2023 Monsieur le Maire de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a décidé l'ouverture d'une enquête publique préalable pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- Cette enquête s'est déroulée sans incident notoire du lundi 4 septembre 2023 au jeudi 5 octobre 2023 dans les locaux de l'hôtel de Ville .
- Le dossier du Plan Local d'Urbanisme révisé mis à la disposition du public était conforme aux dispositions des articles L 151.2 et L 151.3 du Code de l'Urbanisme.
- J'ai vérifié la réalisation effective des mesures de publicité obligatoires et facultatives.
- L'accès au dossier et aux permanences s'est réalisé de manière satisfaisante selon les dispositions de l'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique. Le public a pu prendre connaissance du projet et apporter ses contributions dans de bonnes conditions.
- Il n'y pas eu de contre-propositions si ce n'est des demandes ponctuelles d'intérêt particulier de et des suggestions d'amélioration des dispositions du PLU.

Le commissaire enquêteur estime :

- Que l'enquête publique s'est donc déroulée dans des conditions conformes aux règles en vigueur,
- Que le projet est globalement compatible avec les documents supra-communaux,
- Que le projet de PLU traduit une très bonne connaissance de la commune et qu'il est d'intérêt général,
- Que les dispositions du projet PLU ont été établies de manière équilibrée entre la protection de l'environnement et le développement modéré de l'habitat et des activités, dans un territoire urbain borné par son environnement naturel. Cela est vrai pour les OAP sectorielles qui programment de nouveaux logements dans le périmètre du bourg. Cela est vrai pour la sauvegarde du site de la Roselière.
- Que le maître d'ouvrage a répondu pour l'essentiel aux questions du procès-verbal de synthèse.
- Que la commune souhaite intégrer au dossier les réserves des personnes publiques associées avant l'approbation du PLU.
- Que les recommandations des personnes publiques associées seront intégrées ou appréciées de manière circonstanciées avant l'approbation du PLU.

Le commissaire enquêteur regrette :

- Que ce dossier soit sur la forme encore largement perfectible en ce qui concerne le report des données, quelques contradictions entre les documents et quelques mises à jour.
- Que le rapport de présentation gagnerait en lisibilité en reportant de manière exhaustive dès le premier chapitre l'ensemble des servitudes d'utilité publiques, des documents supra communaux et les zones de protection environnementales.
- Que la création des zones Ne n'ait été précédée d'un diagnostic et d'une analyse plus fine des domaines concernés qui restent et resteront au-delà des destinations actuelles des parties intégrantes de la commune.
- Que le document « justifications » ne permettent pas de comparer les principales dispositions du projet de PLU révisé avec celles du PLU en vigueur,
- Que la prise en compte effective de la lisière des massifs boisés de plus 100 ha définie par le SDRIF soit encore à considérer,
- Que le contenu et le façonnage du dossier des annexes soit incomplet et imparfait (servitudes d'utilité publique, espaces forestiers et boisés, annexes sanitaires, annexes informatives).

Le commissaire enquêteur approuve donc le projet sur le fond et souhaite donner un avis favorable assorti que d'une seule réserve en complément des réserves formulées par l'Etat et les autres personnes publiques associées. Le commissaire formule 5 recommandations ::

RECOMMANDATIONS

1^{ère} recommandation :

Sur le plan de la forme, une ultime revue du dossier est à effectuer pour améliorer les documents suivants :

- Rapport de présentation : chapitre 1 servitudes d'utilité publiques, documents supra-communaux, zones environnementales, mise à jour de certaines informations utiles,
- PADD et justifications des choix : justifications et motivations des dispositions prises par rapport au PLU en vigueur
- Règlement graphique : position de la limite de la lisière boisée,
- Règlement écrit : définitions dans le lexique et points soulevés par l'enquête publique,
- Annexes :
 - ✓ Cadrage des Servitudes d'utilité publique,
 - ✓ Annexe « Lisières boisées Espaces boisés classés Forêt de protection » à vérifier,
 - ✓ Annexes sanitaires complétées,
 - ✓ Annexes informatives recadrées (retrait-gonflement des argiles, classement acoustique des voies, etc...),

2^{ème} recommandation

Mieux encadrer la conservation des paysages, de la biodiversité et du patrimoine architectural historique en particulier rue de la Mare aux Loups et dans l'OAP l'Abbaye.

3^{ème} recommandation :

Intégrer dans le projet de PLU avant son approbation les modifications résultant des réserves des personnes publiques associées.

4^{ème} recommandation

Intégrer au dossier de PLU avant son approbation les recommandations formulées par les personnes publiques associées et contributeurs auxquelles la commune a souhaité répondre favorablement ou de manière circonstanciée.

5^{ème} recommandation :

Intégrer dans le projet de PLU avant son approbation les contributions de l'enquête publique que la commune a souhaité prendre en considération dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard des conclusions motivées et des recommandations et considérant que l'opération envisagée est d'intérêt général, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE AVEC UNE RESERVE

au projet de révision du PLU de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.

RESERVE UNIQUE

A) En complément de la réserve 2 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le commissaire-enquêteur demande la finalisation du tracé et la mise en concordance dans pièces graphiques du PLU des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha définies par le SDRIF en fonction l'état réel de ces massifs.

Sur la forme, dans le dossier d'enquête publique, le report de la limite de ces lisières boisées est différent sur le « Règlement Graphique » et sur le « Plan des Lisières » situé dans les annexes.

Sur le fond, la réponse de la commune à la réserve de la CDPENAF pour les lisières boisées et les Espaces Boisés Classés (EBC) situés en deçà de cette lisière me paraît encore incertaine à ce stade de la procédure. Cela peut résulter :

- De la difficulté d'interprétations des dispositions du SDRIF pour les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha,
- De la difficulté d'identification des espaces boisés pérennes à partir de l'observation des photographies aériennes,
- De la difficulté de définir le classement pertinent pour les massifs boisés qui débordent dans les zones humides.

B) Le commissaire enquêteur demande également la mise concordance de l'évaluation environnementale et du règlement graphique pour les espaces boisés.

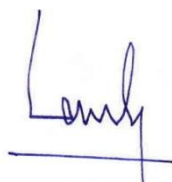
Le document « évaluation environnementale » du projet de PLU précise :

- Page 9 « Les espaces verts ou naturels urbains ainsi que les grands parcs publics ou privés sont aussi protégés par un classement en zone N, avec un espace boisé classé là où existent des arbres ou des ensembles boisés intéressants, »
- Page 9 « Tous les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité. Au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit pour les boisements en EBC. Ils recouvrent :
 - ✓ La forêt domaniale, qui fait par ailleurs l'objet d'une servitude de protection,
 - ✓ Les espaces boisés dans les domaines,
 - ✓ Certains bois existants en zone urbaine ».

Les EBC recensés dans le règlement graphique du projet de PLU ne reflètent pas le bilan de l'évaluation environnementale de ce même projet de PLU.

Je considère que cette réserve sera levée lorsque les documents du PLU concernés auront été finalisés et mis en concordance pour le report des tracés de lisière boisée et les classements des EBC retenus par la commune.

Fait le 7 novembre 2026



Christian LAMARCHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur
Christian LAMARCHE

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

Enquête publique menée du
Lundi 4 septembre 2023 au Jeudi 5 octobre 2023

ANNEXES

Etabli par Monsieur Christian Lamarche désigné comme commissaire enquêteur
(Dossier E22000040/78)

Annexe 1 : désignation du commissaire enquêteur par le TA page 1/4

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

7 juillet 2023

N° E23000040 /78

La vice-présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 5 juillet 2023, la lettre par laquelle la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Christian LAMARCHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Nicolas DERELY est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES, à M. Christian LAMARCHE et à M. Nicolas DERELY.

Fait à Versailles, le 7 juillet 2023.

La vice-présidente



Isabelle DEL

Annexe 2 : arrêté municipal prescrivant l'enquête publique p1/4

Envoyé en préfecture le 04/08/2023
Reçu en préfecture le 04/08/2023
Publié le
ID : 078-217801646-20230802-2023100802-AR

MAIRIE DE CLAIREFONTAINE EN YVELINES

ARRETE N° 10/2023

ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES,

VU le Code des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-9 et R153-8 à R153-10,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

VU la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public.

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 07/04/2016 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19/01/2023 prenant acte du débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la présentation des études sur le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la durée du Plan à venir et de densification préalable à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 11/04/2023 portant arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES,

VU l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES, du 07/07/2023, désignant Monsieur Christian LAMARCHE en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Monsieur Nicolas DERELY en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

CONSIDERANT qu'une enquête publique doit être lancée pour fixer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES et que cette enquête se déroulera du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023 inclus, pour une durée de 31 jours consécutifs,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L. 5211-1.1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été décidé de soumettre ce projet de PLU à l'enquête publique,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023 inclus, pour une durée de 31 jours consécutifs.

.../...

Annexe 2 : arrêté communal prescrivant l'enquête publique p 2/4



.../...

ARTICLE 2 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur Christian LAMARCHE architecte-urbaniste retraité, désigné le 7 juillet 2023 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES assurera les fonctions de Commissaire-Enquêteur, Monsieur Nicolas DERELY a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 : Modalités de l'enquête

Le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique, accompagné des avis rendus sur ce projet, sera consultable :

- ☞ En version papier à la mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023 inclus.
- ☞ En version informatique sur le site de la commune à l'adresse

<https://www.clairefontaine-en-yvelines.fr/enquetepubliqueplu>

Pendant la durée de l'enquête publique, le public aura la possibilité de faire parvenir ses observations :

- ☞ Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES pendant **31 jours consécutifs** aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- ☞ Par lettre adressée à l'attention de Monsieur LAMARCHE, Commissaire-Enquêteur, à l'adresse postale de la mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.
- ☞ Par courriel à l'adresse indiquée ci-dessous

Adresse de la Mairie : 1 Place de la Mairie, CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES (78120)

Adresse courriel : enquetepubliqueplu@clairefontaine-yvelines.fr

Le dossier sera également consultable depuis un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES à ses heures d'ouverture.

Des informations concernant le dossier d'enquête publique peuvent être obtenues auprès de Monsieur le Maire de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.

Le Commissaire-Enquêteur tiendra ses permanences en Mairie les :

- lundi 11 septembre 2023
de 15 heures à 18 heures
- jeudi 21 septembre 2023
de 16 heures à 18 heures
- samedi 30 septembre 2023
de 9 heures 30 à 12heures 30

ARTICLE 4 : Mesures de publicité

Quinze jours avant la date du commencement de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis sera affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

.../...

Annexe 2 : arrêté communal prescrivant l'enquête publique page 3/4

Envoyé en préfecture le 04/08/2023
Reçu en préfecture le 04/08/2023
Publié le 
ID : 078-217801646-20230802-2023100802-AR

.../...

Un compte rendu d'affichage sera joint au dossier d'enquête.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête sera également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis sera aussi mis en ligne sur le site internet de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.

<https://www.clairefontaine-en-yvelines.fr/enquetepubliqueplu>

ARTICLE 5 : Composition du dossier d'enquête et caractéristiques principales du PLU

Le dossier du P.L.U. comprend :

- Le rapport de présentation : diagnostic et état initial de l'environnement
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les justifications : justification des orientations du PLU sur le diagnostic et traductions des orientations
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes : servitudes d'utilité publique et informations utiles, annexes sanitaires, annexes informatives
- L'évaluation environnementale
- Un résumé non technique du PLU
- Les pièces administratives
- Les avis des Personnes Publiques Associées et consultées
- L'avis de la MRAE et le mémoire en réponse
- Le bilan de la concertation

Les caractéristiques principales du P.L.U. :

Par la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES souhaitait adapter le document d'urbanisme afin :

- d'assurer un développement durable du territoire et une architecture responsable ;
- de prendre en compte les évolutions techniques et juridiques ;
- de répondre aux objectifs de la loi Grenelle 2, Alur , Notre, Climat et Résilience tout en évitant des conséquences négatives sur l'environnement, les paysages et la qualité de vie des quartiers.
- de prendre en considération les évolutions sur certains sites d'enjeux
- de corriger plusieurs erreurs de cartographie.
- de clarifier les zones humides

ARTICLE 6 : Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire- Enquêteur et clos par lui.

Annexe 2 : arrêté communal prescrivant l'enquête publique page 4/4

Envoyé en préfecture le 04/08/2023
Reçu en préfecture le 04/08/2023
Publié le
ID : 078-217801646-20230802-2023100802-AR

.../...

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera Monsieur le Maire, ou son représentant, dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Monsieur le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur transmettra au Maire, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur seront tenues à la disposition du public durant une année en Préfecture des Yvelines, en Mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES et sur le site internet de la commune.

ARTICLE 7 : Approbation de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Le projet de révision du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, du rapport du Commissaire-Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.

ARTICLE 8 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Yvelines
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES
- Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Fait à CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES le 2 août 2023

Le Maire,

Jacques TROGER



Annexe 3 : certificat d'affichage

MAIRIE DE CLAIREFONTAINE EN YVELINES

CERTIFICAT D’AFFICHAGE



Je soussigné **Jacques TROGER** Maire de la commune de
CLAIREFONTAINE EN YVELINES,

- certifie avoir affiché à l’intérieur et à l’extérieur de la mairie (affichage administratif), l’avis d’enquête publique relative à la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES.

Cet affichage a été réalisé le 17 août 2023 et sera maintenu pendant toute la durée de l’enquête publique.

En foi de quoi nous avons rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à CLAIREFONTAINE EN YVELINES le 17 août 2023

Le Maire,
Jacques TROGER



COMMUNE DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°10/2023 du 28 juillet 2023, Monsieur le Maire de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le Tribunal Administratif de VERSAILLES a désigné Monsieur Christian LAMARCHE en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Monsieur Nicolas DERELY en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023 inclus pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les jours et heures suivants :

- le lundi 11 septembre 2023 de 15 heures à 18 heures
- le jeudi 21 septembre 2023 de 16 heures à 18 heures
- le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 30 à 12 heures 30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie.

Elles peuvent également être adressées par écrit au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur Christian LAMARCHE Commissaire-Enquêteur Mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES 1 place de la mairie 78120 CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES ;
ou par courriel à l'adresse : enquetepubliqueplu@clairefontaine-yvelines.fr


Les pièces du dossier, ainsi que l'avis d'enquête, seront également consultables pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES à l'adresse suivante : <https://www.clairefontaine-en-yvelines.fr/enquetepubliqueplu>

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES, et sur le site de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Pour toute information complémentaire, vous pourrez consulter l'intégralité de cet arrêté auprès du secrétariat de la mairie.

Le Maire,
J. TROGER

Annexe 5: publication dans les journaux




ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE00003310 (Réf. :) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Edition (1) : Le Parisien
- Date de parution : 05 septembre 2023
- Département : 78 Yvelines
- Rubrique : Enquête Publique
- Format : Lignage - Légale


Fait à Paris, le vendredi 04 août 2023




Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://www.lesechos.com/conditions>.
Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré cité (1).



Les Echos Le Parisien Annonces S.A.S., capital de 150 000 euros - RCS Nanterre 529 203 885 - 00094719022 - TVA FR 204 255 0002
Siège Social : 10, boulevard de Fregelle - CS 10817 - 75738 PARIS Cedex 15




ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE00003310 (Réf. :) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Edition (1) : Le Parisien
- Date de parution : 09 août 2023
- Département : 78 Yvelines
- Rubrique : Enquête Publique
- Format : Lignage - Légale


Fait à Paris, le vendredi 04 août 2023




Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://www.lesechos.com/conditions>.
Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré cité (1).



Les Echos Le Parisien Annonces S.A.S., capital de 150 000 euros - RCS Nanterre 529 203 885 - 00094719022 - TVA FR 204 255 0002
Siège Social : 10, boulevard de Fregelle - CS 10817 - 75738 PARIS Cedex 15



COMMUNE DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°102023 du 2 août 2023, Monsieur le Maire de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le Tribunal Administratif de VERSAILLES a désigné Monsieur Christian LAMARCHE en qualité de Commissaire-Enquêteur Titulaire et Monsieur Nicolas DERELF en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.


L'enquête publique se déroulera à la mairie du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023 inclus pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les jours et heures suivants :

- le lundi 11 septembre 2023 de 12 heures à 18 heures
- le jeudi 21 septembre 2023 de 18 heures à 18 heures
- le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 30 à 12 heures 30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://www.lesechos.com/conditions>.
Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré cité (1).



Les Echos Le Parisien Annonces S.A.S., capital de 150 000 euros - RCS Nanterre 529 203 885 - 00094719022 - TVA FR 204 255 0002
Siège Social : 10, boulevard de Fregelle - CS 10817 - 75738 PARIS Cedex 15



COMMUNE DE CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°102023 du 2 août 2023, Monsieur le Maire de la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le Tribunal Administratif de VERSAILLES a désigné Monsieur Christian LAMARCHE en qualité de Commissaire-Enquêteur Titulaire et Monsieur Nicolas DERELF en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023 inclus pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les jours et heures suivants :

- le lundi 11 septembre 2023 de 15 heures à 18 heures
- le jeudi 21 septembre 2023 de 18 heures à 18 heures
- le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 30 à 12 heures 30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://www.lesechos.com/conditions>.
Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré cité (1).



Les Echos Le Parisien Annonces S.A.S., capital de 150 000 euros - RCS Nanterre 529 203 885 - 00094719022 - TVA FR 204 255 0002
Siège Social : 10, boulevard de Fregelle - CS 10817 - 75738 PARIS Cedex 15



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

https://www.medialex.fr

De la part de : CLAIRE ACHARD	DESTINATAIRE : COMMUNE DE CLAIREFONTAINE EN YVELINES MAIRIE Carole COLASSE
Date et heure d'envoi : 04/08/2023 14:46:49	Votre référence : 7337820
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 7337896

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à (x) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES **YVELINES** **Le 09/08/2023**

David SHAPIRO
Représentant permanent de Médialex

D. Shapiro

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

https://www.medialex.fr

De la part de : CLAIRE ACHARD	DESTINATAIRE : COMMUNE DE CLAIREFONTAINE EN YVELINES MAIRIE Carole COLASSE
Date et heure d'envoi : 04/08/2023 14:47:19	Votre référence : 7337820
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 7337820

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à (x) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES **YVELINES** **Le 08/09/2023**

David SHAPIRO
Représentant permanent de Médialex

D. Shapiro

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.