

De : **Ludivine Nalepa**

Date: sam. 14 déc. 2019 à 10:28

Subject: Enquête Public Projet de PLUI des 3 Vallée - Faverolles, AOP Le Haut Fauchard - Dossier Jackson-Lang/ Nalepa

To: <plui4vallees@gmail.com>

Cc: <gjackson-langr>, <jackson-lang.jean-michel>

Monsieur de Président de la commission d'Enquête Publique,

Je m'adresse à vous en tant qu'héritière directe des parcelles concernées par l'AOP Le Haut Fauchard, actuellement propriété de ma mère, Mme Jackson-Lang Ginette (procédure de donation en cours).

Nous avons pris connaissance du projet de PLUI il y a quelques mois, et plus en détail lors des portes ouvertes de l'enquête publique le Samedi 23 Novembre à la Mairie de Faverolles.

Nous avons bien noté que notre projet d'aménagement de terrain constructible a été pris en compte et fait l'objet d'un AOP.

Cependant nous sommes très surpris par l'orientation d'aménagement retenue.

Comme décrit en détail dans la présentation jointe, le projet n'est pas en adéquation avec les recommandations faites lors de la visite physique des lieux avec l'organisme Citanova et la Mme le Maire de Faverolles.

De plus, après avoir pris connaissance en détail des "GRANDS PRINCIPES APPLICABLES AUX OAP HABITAT", cette Orientation d'Aménagement est contraire à de nombreux principes :

- **les principes de voirie**, qui préconisent de "*prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant*"

- **La gestion des eaux** : "*Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamique hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu*"

- **Le traitement qualitatif des lisières urbaines** : "*Les limites des secteurs de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains*"

- **La préservation de l'environnement et des zones boisées.**

De ce fait nous ne serons pas en mesure de donner vie à ce projet d'aménagement en l'état, et nous souhaitons vous proposer deux orientations d'aménagement alternatives travaillées avec le cabinet Foncia Expert à Houdan.

Ces options alternatives ont, entre autres, l'avantage de répondre aux "Grands Principes applicables aux AOP" cités ci-dessus.

Vous trouverez ci-joint :

- une présentation détaillée de notre contestation et de nos contre-propositions " Faverolles - Le Haut Fauchard- Contestation de l'AOP et Contre-propositions"

- Le schéma de projet d'aménagement correspondant à la contre-proposition 1.

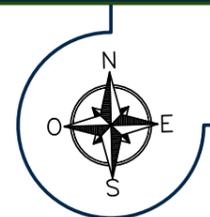
- Les schémas de proposition de zonage et de projet d'aménagement correspondant à la contre-proposition 2.

Nous souhaiterions vous rencontrer afin de pouvoir vous exposer notre projet de vive voix, et comprendre les prochaines étapes ou validations nécessaires pour amender le projet de PLUI en faveur de nos contre-propositions.

Bien cordialement,

Ludivine NALEPA - 06 23 79 42 88

Ginette JACKSON-LANG - 06 77 67 29 55



Ce schéma est la propriété de Foncier-Experts, il ne peut être utilisé pour le dépôt de pièces administratives sans accord préalable

Document établi à partir du plan cadastral. Les côtes et superficies sont approximatives et seront précisées après mesurage des lieux. Les maisons à édifier sont représentées à titre indicatif



Société de Géomètres - Experts maîtres d'oeuvre VRD

22 rue Louis de Cossé-Brissac
78640 Neauphle-le-Château
Tél : 01 34 89 00 78
Fax : 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
78180 St Quentin en Yvelines
Montigny le Bretonneux
Tél : 01 30 64 01 41 - 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

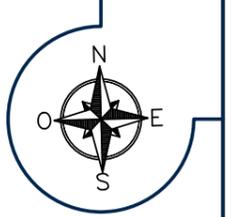
125 Petite rue St-Matthieu
78550 Houdan
Tél : 01 30 59 62 35
Fax : 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 Chevreuse
Tél : 01 30 52 42 50
Fax : 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 Saclay
Tél : 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

Dossier N° : H09701

Plan établi le : 31/01/2018
Dernière version : 04/09/2019
Planimétrie : -
Altimétrie : -
Dessinateur : AD



PROPOSITION DE ZONAGE DE LA PROPRIETE DANS LE PLUI

Echelle: 1/500^{ème}



Ce schéma est la propriété de Foncier-Experts, il ne peut être utilisé pour le dépôt de pièces administratives sans accord préalable

Document établi à partir du plan cadastral. Les côtes et superficies sont approximatives et seront précisées après mesurage des lieux. Les maisons à édifier sont représentées à titre indicatif



Société de Géomètres - Experts ● maîtres d'oeuvre VRD

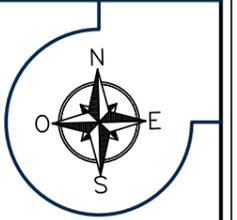
22 rue Louis de Cossé-Brissac 78640 Neauphle-le-Château Tél : 01 34 89 00 78 Fax : 01 34 89 63 73 neauphle@foncier-experts.com	6 rue Jean-Pierre Timbaud 78180 St Quentin en Yvelines Montigny le Bretonneux Tél : 01 30 64 01 41 - 01 30 64 01 56 saintquentin@foncier-experts.com	125 Petite rue St-Matthieu 78550 Houdan Tél : 01 30 59 62 35 Fax : 01 30 88 10 46 houdan@foncier-experts.com	62 rue de Rambouillet 78460 Chevreuse Tél : 01 30 52 42 50 Fax : 01 30 52 32 42 chevreuse@foncier-experts.com	6 rue de Bièvres 91400 Saclay Tél : 01 60 14 69 03 sacalay@foncier-experts.com
--	--	--	---	---

Dossier N° : H09701

Plan établi le : 31/01/2018
Dernière version : 11/12/2019
Planimétrie : -
Altimétrie : -
Dessinateur : AD



Commune de FAVEROLLES
41 Route de Rambouillet



Propriété Cadastree Section A n° 89-90-91-828p

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PROPRIETE

Echelle: 1/500^{ème}



Ce schéma est la propriété de Foncier-Experts, il ne peut être utilisé pour le dépôt de pièces administratives sans accord préalable

Document établi à partir du plan cadastral. Les côtes et superficies sont approximatives et seront précisées après mesurage des lieux. Les maisons à édifier sont représentées à titre indicatif



Société de Géomètres - Experts et maîtres d'oeuvre VRD

22 rue Louis de Cossé-Brissac 78640 Neauphle-le-Château Tél : 01 34 89 00 78 Fax : 01 34 89 63 73 neauphle@foncier-experts.com	6 rue Jean-Pierre Timbaud 78180 St Quentin en Yvelines Montigny le Bretonneux Tél : 01 30 64 01 41 - 01 30 64 01 56 saintquentin@foncier-experts.com	125 Petite rue St-Matthieu 78550 Houdan Tél : 01 30 59 62 35 Fax : 01 30 88 10 46 houdan@foncier-experts.com	62 rue de Rambouillet 78460 Chevreuse Tél : 01 30 52 42 50 Fax : 01 30 52 32 42 chevreuse@foncier-experts.com	6 rue de Bièvres 91400 Saclay Tél : 01 60 14 69 03 saclay@foncier-experts.com
--	--	--	---	--

Dossier N° : H09701

Plan établi le : 31/01/2018
Dernière version : 11/12/2019
Planimétrie : -
Altimétrie : -
Dessinateur : AD

Faverolles – OAP Le Haut Fauchard Projet de PLUI des 3 Vallées.

Contestation de la **révision du zonage** et de **l'orientation d'aménagement**
à l'attention du Président de la commission d'Enquête Publique – M. Roland
LessMeister



Commentaires généraux par rapport au projet OAP découvert dans le PLUI :

- Le projet n'est pas en ligne avec les dernières recommandations faites par la Mairie et La société Citanova (lors de leur déplacement sur site en Juillet 2018)
- L'option AOP proposée ne semble pas en adéquation avec les enjeux mis en avant pour la réalisation du PLUI. (en terme de principe de voirie, gestion de l'eau et respect des espaces boisés → Cf détails page suivante)
- Le nouveau zonage proposé semble aléatoire. Ses règles de définitions ne sont pas communiquées. **L'unité foncière actuelle** n'est pas respectée (parcelles OA0091, OA0089&OA0090)
- la partie constructible est **amputée significativement sur le nord de la parcelle (env. 0,1 Ha) par rapport à l'unité foncière actuelle** → La parcelle 1AUH est réduite à 0,35 Ha, soit 4 lots de 875 m² au lieu de 4 lots de 1100 m² en moyenne, ce qui augmente la densité moyenne de nombre de logement par Ha (11,5 au lieu de 9)
- La voie d'accès empiète de façon très significative sur le terrain actuellement occupé au titre de la résidence principale, coupe le terrain de la résidence principale au ras de la construction et **empêche donc tout accès au terrain à l'arrière de la maison.**
- La création de cette voie impose un déboisement très important ainsi que la destruction de bâtiments existants (dépendances) sur la partie Est.

Début Juillet 2018

Madame le Maire vient sur les lieux du projet accompagnée d'une personne de Citanova (organisme préparant le futur PLUI). Elles préconisent alors de faire le passage à gauche de notre propriété. Au motif qu'il serait plus judicieux tant au niveau écologique (bois seraient en grande partie préservés) et accès route de Rambouillet beaucoup sûr (puisque petit chemin déjà existant). OK.



FAVEROLLES - Le Haut Fauchard

Cette Photo ne correspond pas à notre terrain !!



Superficie du site d'OAP : 0,42 ha
 Superficie de la zone AU : 0,34 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Rattaché à la Route de Rambouillet par le sud, le secteur à urbaniser de 3 500 m² est composé à plus de la moitié par un espace boisé fait de haut sujets.
 Un léger dénivelé s'effectue depuis le nord vers le sud.
 En continuité d'un tissu urbain de type lotissement, le site se trouve en lisière agricole sur sa partie ouest notamment.
 Le secteur à urbaniser est rendu accessible grâce à la traversée d'une parcelle habitée qui serait rendu disponible pour l'opération. Un bâtiment se tient au sud du site.
 Une bande d'écoulement est présente sur la limite est du site permettant le libre écoulement des eaux.

- LÉGENDE**
- ▲ Possibilité d'accès au site
 - ↑ Point haut du site
 - ↓ Point le plus bas du site
 - Ensemble boisé
 - ▨ Bande d'écoulement

- ENJEUX**
- > Conserver une partie de l'ensemble boisé afin d'assurer une transition avec le quartier existant ;
 - > Préserver la bande d'écoulement préexistante ;
 - > Assurer une frange végétale avec la zone agricole ;
 - > S'inscrire dans le tissu urbain existant.

L'option AOP proposée ne semble pas en adéquation avec les enjeux mis en avant pour la réalisation du PLUI → Details :

Le passage par la droite impose le déboisement alors qu'un passage par la gauche permettrait de préserver à 80% l'espace boisé existant.

Gestion de l'eau

Un passage par la gauche permettrait de conserver intacte la voie d'évacuation des eaux pluviales existantes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
 Superficie concernée par la programmation : 0,42 ha
 Densité minimale envisagée : 11 logements/ha
 Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements
 Typologie attendue : habitat individuel
 Échéance : Court terme

Nombre de logements attendus : 4
 Soumis à opération d'ensemble : NON

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- 1/ L'accès principal au site se fera à double sens via la route de Rambouillet, en s'assurant que le carrefour respecte des conditions sécuritaires pour ses usagers. Un espace de retournement sera prévu.
 Afin de permettre l'accès au site, la création de la voie pourra exiger la démolition du bâtiment existant, uniquement si cela s'avère nécessaire à la préservation de la bande d'écoulement existante.
- 2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.
 Les constructions devront respecter la conservation de la majeure partie du couvert végétal présent, notamment autour de la bande d'écoulement.
- 3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.
 La bande d'écoulement des eaux doit être préservée.
- 4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

- LÉGENDE**
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel moyen
 - Implantation d'un axe unique à double sens
 - ▨ Aménagement d'un carrefour sécuritaire
 - ▨ Conserver une partie du boisé présent en préservant l'écoulement
 - ▨ Assurer un écran végétalisé entre le site de développement et les espaces cultivés
 - Bâtiment existant

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Principes de voie

Pour les secteurs concernés, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Cette option impose la création d'une nouvelle voie d'accès par la droite, alors qu'un passage par la gauche permettrait d'utiliser un carrefour avec un chemin communal déjà existant (et desservant déjà des habitations)

Contre-proposition N° 1 → Option mise en avant initialement par la Mairie et le Cabinet Citanova .



Points positifs en lien avec les enjeux du PLUI :

- La voie nouvelle se greffe sur un accès existant, desservant déjà 3 maisons d'habitation sur la gauche = accès moins dangereux.
- **Conservation de la grande majorité de l'espace boisé** (déboisement nécessaire uniquement sur La moitié du lot E, coté voie d'accès)
- **paysage mieux conservé visuellement**, en harmonie avec le petit lotissement boisé jouxtant ce projet (sur la droite)
- Pas de démolition des dépendances sur la partie Est de la résidence principale.
- Viabilisation plus simple, et donc coût de réalisation du projet moins élevé.
- **Conservation de l'unité foncière actuelle de 0,68 Ha.**

Concession nécessaire :

- Permettre la réalisation de la première partie de la voie d'accès sur le lot F (parcelle 0A0828) - longueur réduite d'environ 25 à 30 m, soit en. 100m². Le lot F étant une Prairie en notre possession.

Contre-proposition N° 2 → Nouvelle Option avec Zonage optimisée en terme de « remplissage des dents creuses »



Points positifs en lien avec les enjeux du PLUI :

- Cette nouvelle zone 1AUH rend la limite de zone habitable plus homogène (moins de « dent creuse »).
- **La voie nouvelle se greffe sur un accès existant**, desservant déjà 3 maisons d'habitation sur la gauche = accès moins dangereux.
- **Conservation de l'intégralité de l'espace boisé** (pas de déboisement nécessaire)
- Pas de démolition des dépendances sur la partie Est de la résidence principale.
- Viabilisation plus simple, et donc coût de réalisation du projet moins élevé.

Concession nécessaire :

- Faire un zonage différent de la zone 1AUH, plus étendu coté Ouest, et plus limité coté Nord, pour conserver au total un espace constructible de 0,68Ha (Unité foncière actuelle)

BILAN et CONCLUSION

Options :	Accès Voirie	Ecoulement des eaux	Préservation des zones boisés	Impact pour les riverains	Respect unité foncière	Cout de viabilisation
OAP Cittanova	⚠	⚠	⚠	⚠	KO	Elevé
Contre-proposition 1	✓	✓	✓	✓	✓	Moyen +
Contre-proposition 2	✓	✓	✓	✓	OUI en Surperficie	Moyen

Au vu de ce bilan, **nous ne pouvons pas accepter cette orientation d'aménagement** qui ne s'inscrit pas dans nos intérêts, ni dans les enjeux annoncés pour le PLUI.

Nous comptons sur votre clairvoyance et votre professionnalisme pour amender cet OAP en faveur d'une des deux contre-propositions énoncées, et ainsi ne pas être amenés à saisir le Tribunal Administratif, puisque de cette façon, les orientations demandées au PLUI sont entièrement respectées.

