

De : **Piget Emmanuelle** >

Date: jeu. 28 nov. 2019 à 11:12

Subject: Contestation d'une zone 1AUh sur Faverolles "Le haut Fauchard" et proposition d'amélioration

To: <[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)>

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUi des 4 vallées,

Messieurs les Membres de la commission d'enquête publique,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier à votre intention, accompagné de ses 8 pièces jointes, vous exposant les raisons de notre contestation sur l'un des projets de la commune de Faverolles, celui de la zone à urbaniser à usage d'habitation faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intitulée "F1 Le Haut Fauchard", ainsi que nos propositions d'amélioration de ce projet.

Nous avons déposé ce dossier, en original, à la mairie de Faverolles hier matin 27 novembre, devant le commissaire enquêteur Monsieur Pierre Billotey, après avoir déjà évoqué le sujet samedi matin 23 novembre avec le commissaire enquêteur Monsieur Leddet.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire sur ce sujet.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre dossier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Messieurs les Membres de la commission d'enquête publique, nos plus respectueuses salutations.

Emmanuelle et Jocelyn PIGET

4 impasse du Haut Fauchard

28210 FAVEROLLES

Monsieur et Madame PIGET  
4 impasse du Haut Fauchard  
28210 FAVEROLLES  
Tel : 02 37 48 01 30  
Email : emma.piget@orange.fr

à

Monsieur le Président ;  
Messieurs les membres de  
la commission d'enquête publique  
sur le projet d'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
(PLUi) des 4 Vallées

Faverolles, le 27 novembre 2019

**Objet : Contestation du projet de zone à urbaniser à usage d'habitation (1AUh) faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle intitulée « le Haut Fauchard », sur la commune de Faverolles, et proposition d'amélioration de celui-ci.**

**Pièces jointes :**

- Pièce jointe n°1 : Détail de la pièce 4.2.5 du PLUi « Règlement graphique Faverolles plan général-2 », présentant le positionnement de l'AOP « Le Haut Fauchard » ;
- Pièce jointe n°2 : Extrait du règlement du lotissement du Haut Fauchard, pris par arrêté municipal du 8 novembre 1986 ;
- Pièce jointe n°3 : Extrait de la carte IGN de Nogent le Roi et de sa légende, montrant le détail de la zone faisant l'objet de l'AOP « le Haut Fauchard » ;
- Pièce jointe n°4 : Deux photographies montrant le talus du côté de la zone à urbaniser ;
- Pièce jointe n°5 : Plans et profil topographique en coupe de la zone à urbaniser ;
- Pièce jointe n°6 : Page 9 du document n°3 du PLUi, intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » ;
- Pièce jointe n°7 : Extrait du plan cadastral actuel, avec positionnement de l'AOP « Le Haut Fauchard » ;
- Pièce jointe n°8 : Deux photographies prises à l'ouest de la zone à urbaniser.

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique,  
Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique,

En prévision de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des 4 Vallées en cours d'élaboration, nous souhaitons vous alerter sur le projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, intitulée F1, le Haut Fauchard, sur la commune de Faverolles (voir pages 48 et 49 du document n°3 du PLUi en cours).

Ce projet, classé dans le PLUi en zone 1AUh (voir pièce jointe n°1), prévoit la construction d'un maximum de 4 maisons individuelles, avec création d'une voie d'accès sur la partie la plus à l'est de la zone, à partir de la route de Rambouillet.

**Or, la création de cette voie d'accès détruirait une zone naturelle d'une grande importance pour la rétention et l'écoulement des eaux pluviales de la commune, ainsi que pour la faune et la flore particulières à cet endroit, alors même qu'il existe une autre alternative possible, qui n'entraînerait aucune nuisance particulière, au contraire.**

Nous vous exposerons dans un premier temps pourquoi le projet, tel qu'il est conçu, est néfaste pour l'intérêt général et l'environnement, et dans un second temps quel est le projet alternatif que nous proposons, et son intérêt.

### **A/ Conséquences de la création de la voie d'accès prévue actuellement :**

#### **1/ Sur l'écoulement et la rétention des eaux pluviales :**

Remarque préliminaire : Nous regrettons que la « *bande d'écoulement à préserver* » identifiée dans l'AOP F1 « Le Haut Fauchard », à l'est de la zone, n'ait pas été plutôt identifiée comme un fossé à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, puisqu'il existe une attention particulière accordée à ce fossé dans le règlement du lotissement du Haut Fauchard de 1986 (voir pièce jointe n°2), où ce fossé est qualifié de « *fossé d'assainissement* » et dont les riverains ne doivent « *en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux* ».

La voie d'accès aux futures maisons, telle qu'elle est prévue par le projet actuel, longerait ce fossé.

Or, et ce n'est pas mentionné dans la description de l'OAP sectorielle « le haut Fauchard », ce fossé est longé non pas par une pente régulière et douce (comme pourrait le laisser supposer la description du projet, qui indique juste qu'un « *léger dénivelé s'effectue depuis le nord vers le sud* » de la zone), mais par un **talus à forte déclivité, recouvert d'un bois de chênes**, qui part du fossé pour arriver de manière abrupte sur un terrain plus plat (voir les pièces jointes n°3 et n°4).

De par sa position, la voie d'accès, prévue le long de ce fossé, détruira obligatoirement l'essentiel de ce talus, en le chevauchant.

En effet, une « voie d'accès unique à double sens », comme prévu par le projet, devra avoir au moins 4 m de large, pour qu'elle soit accessible aussi bien au passage des engins de chantier qui auront à construire les futures habitations qu'ultérieurement aux divers services ( ex : pompiers, livreurs, etc...) et ceci jusqu'à l'aire de retournement prévue.

Si elle doit passer, comme il est prescrit, en respectant la bande d'écoulement et les arbres qui la longe, ce qui est indispensable, elle entamera très sérieusement le talus (voir le profil topographique en coupe que nous avons reconstitué en pièce jointe n°5).

**Or, ce talus et le bois présent sur la zone participent à la régulation de l'écoulement et de l'absorption des eaux pluviales** en provenance de la Butte du Tartre (voir pièce jointe n°3) au même titre que le fossé.



Ainsi, l'absorption et l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant qui part du plateau de la Butte du Tartre (altitude 166 m) jusqu'au bas du village de Faverolles (altitude 128 m) ne serait plus assuré de manière satisfaisante, augmentant les risques d'inondations dans le bas du village (zone du lavoir, des sources, etc...) et même au-delà, dans les villages situés plus bas en direction de la vallée de l'Eure, inondations déjà fréquentes aujourd'hui par endroits lorsqu'il pleut.

Nous avons signalé ce problème à plusieurs reprises lors de la précédente phase d'élaboration du PLUi, d'une part par plusieurs remarques sur le cahier d'observation mis à la disposition du public et destiné au bureau d'études Cittanova, en charge de son élaboration technique, ainsi que par un courrier du 14 juin 2019 aux membres du conseil municipal de Faverolles, mais nous n'avons jamais reçu de réponses à ce sujet.

Ce projet est, de ce fait, en contradiction avec au moins deux points réglementaires du PLUi des 4 vallées :

- Le règlement écrit du PLUi (document 4.1 du PLUi), qui indique p.26 que « *la composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire* » (Partie I, chapitre IV, Les règles applicables à toutes les zones du territoire des 4 vallées/ Implantation et topographie). Or il existe une alternative, ne nécessitant pas de terrassement, comme nous le verrons plus loin.
- Les grands principes applicables aux OAP Habitat, dans le chapitre « Gestion de l'eau, (voir pièce jointe n°6) qui indique en toutes lettres : « **Aucun aménagement n'allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu** ».

## 2/ Sur la faune et la flore présents dans la zone.

La zone à urbaniser est composée pour plus de la moitié d'un bois, en majorité constitué de chênes.

Ce bois sera forcément détruit sur pratiquement toute sa surface par le projet actuel, comme on peut s'en rendre compte sur les documents présentant cet AOP (voir pièce jointe n°5), en particulier à cause de la future voie d'accès débouchant de la route de Rambouillet et menant aux futures maisons, mais également à cause de la construction des deux maisons situées le plus à l'est du secteur (sur la parcelle 90 actuelle, voir pièce jointe n°7), si l'exemple d'aménagement proposé actuellement devient réalité.

Ce bois de chênes, arbres « d'essence noble », dont beaucoup sont relativement gros et anciens, est la seule zone boisée entre le lotissement déjà existant et la zone en friche actuelle (voir pièce jointe n°3).

Or, le règlement écrit du PLUi nous commande de préserver ce bois, au moins à deux reprises :

- En Partie I/ Chapitre IV/3. Qualité environnementale (p.28), il est écrit : « **La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée** ».



- En Partie III.1-Le secteur à urbaniser à vocation d'habitat 1AUH/ Article 4 - Qualité environnementale (page 77), l'un des trois « *objectifs poursuivis à travers la règle* » est de « **préserver les espaces végétalisés existants** ».

Par ailleurs, ce bois, outre son intérêt propre, permet le développement de toute une faune et une flore qui sera en grand danger s'il disparaît.

Par exemple, nous qui habitons en bordure de cette zone, constatons régulièrement dans notre jardin la présence de hérissons et de crapauds, deux espèces protégées en France par deux arrêtés ministériels, l'un du 23 avril 2007 « fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection » et l'autre du 19 novembre 2007 « fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ».

Les articles 2-II de ces deux arrêtés sont rédigés comme suit : « *Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques* ».

Cette volonté de préservation ressort aussi expressément de l'Axe 2 - objectif 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui commande entre autres (p.11 du document) la « *Préservation ou replantation et gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune, sur certains secteurs de lisière agricoles et milieux urbains sensibles* ».

La loi nous commande donc de toucher le moins possible à ce bois, seul à cet endroit à permettre le passage et le repos, et peut être la reproduction de ces animaux en voie de disparition.

### 3/ Sur la sécurité du carrefour à créer.

L'accès prévu dans le projet actuel déboucherait par une ouverture supplémentaire sur la route de Rambouillet, située (voir pièce jointe n°1) :

- Presque en face de la rue « Sans Nom », qui descend plein sud vers le Bout Corneret;
- A 40 m à l'ouest de la rue « du Noyer », sur le même trottoir ;
- A 53 m à l'est du « chemin rural des Pinthières à Faverolles » qui forme une patte d'oie avec la route de Rambouillet en débouchant sur celle-ci, chemin situé sur la façade ouest de la zone à construire.

Soit au total 4 débouchés en moins de 100 m sur la route de Rambouillet, ce qui augmente le profil « accidentogène » de cette zone.

De plus, la visibilité de sortie sur la route de Rambouillet sera forcément médiocre depuis cette nouvelle route, puisque celle-ci sera bordée, côté ouest, par le mur de la propriété voisine.

Or, une autre solution existe, que nous allons à présent développer.

## **B/ Solution alternative proposée :**

### **1/ Un autre tracé pour la voie d'accès**

Juste à l'ouest de la zone à urbaniser **existe déjà une voie carrossable**, le « chemin rural des Pinthières à Faverolles », dont nous venons de parler, et qui débouche en « patte d'oie », avec une bonne visibilité, sur la route de Rambouillet (voir photos en pièce jointe n°8).

Ce chemin peut accueillir sans difficulté particulière un accès linéaire et pratiquement plan vers la zone constructible, sur un trajet plein nord de seulement 60 m de long s'il s'arrête à la plateforme de retournement indiquée dans l'exemple d'aménagement du projet actuel (voir OAP F1 ou pièce jointe n°5), et jusqu'à environ 100 m de long s'il va jusqu'au bout de la zone d'aménagement prévue. Celui-ci ne consommerait alors environ que 220 m<sup>2</sup> de terre agricole (350 m<sup>2</sup> s'il va au bout de la zone), et cela sans modifier ni la topographie du lieu, ni le profil hydrologique du terrain (voir pièces jointes n°5 et n°8).

Il est à remarquer également que l'espace agricole que nous proposons d'utiliser pour construire la voie d'accès est forcément mitoyen à la future zone d'habitation.

De ce fait, même s'il n'est pas consommé pour créer cette nouvelle voie d'accès, il ne pourra pas être vraiment cultivé, pour pouvoir éviter aux habitants des futures maisons les nuisances inhérentes aux traitements agricoles. Ainsi, cet espace sera de toute façon « perdu » pour l'agriculture.

Une route à cet endroit permettrait, au contraire, de faire tampon entre la partie agricole et la partie habitation, ce qui protégera d'autant mieux les riverains de ces nuisances, et sera en parfait accord avec les grands principes applicables aux OAP Habitat (voir pièce jointe n°6), où il est indiqué en toute lettre : « *Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé* » .

Nous vous invitons à constater *in situ* les problèmes posés par le projet actuel et les avantages de l'alternative proposée et sommes d'ailleurs à votre disposition pour cela, si besoin.

### **2/ Une augmentation de la surface de la zone à urbaniser**

Nous sommes étonnés de constater que les parcelles actuelles n°89 et 90 de la feuille 000 A 01 de l'extrait du cadastre (voir pièce jointe n°7), qui vont contenir la totalité du projet, aient été amputées au nord pour définir le secteur à urbaniser.

Un prolongement de cette zone 1AUh jusqu'aux limites nord de ces parcelles permettraient la construction des quatre maisons prévues sur la parcelle 89, non boisée, dans une continuité linéaire. Ceci éviterait les inconvénients précités, **y compris un vis-à-vis sur le voisinage est**, ce qui serait bien



plus en accord avec les grands principes applicables aux OAP Habitat (voir pièce jointe n°6), qui commandent que « les limites des secteurs en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre [...] aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc ».

Ce projet serait alors, contrairement à ce qui est proposé actuellement, en parfaite adéquation avec les grands principes applicables aux OAP Habitat (voir pièce jointe n°6) que nous avons déjà cités et qui sont en contradiction avec le projet actuel (protection de l'environnement, de la topographie, gestion de l'eau, protection des riverains...), ainsi qu'avec ceux qui commandent que :

- « la desserte interne automobile et piétonne.... seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues » (ce qui serait le cas ici) ;
- « Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisère entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé ».

### Conclusion

Sans remettre en cause la constructibilité de la zone choisie, qui pourrait d'ailleurs être utilisée jusqu'au bout des parcelles utilisées, nous en rejetons certaines modalités, à savoir :

A - L'accès prévu, qui va à l'encontre de l'intérêt général :

- En déstabilisant le profil hydrologique de la zone et en détruisant une grande partie de son couvert végétal et de sa topologie,
- En mettant en danger l'existence de la flore et de la faune locale, dont des espèces protégées ;
- En créant un débouché supplémentaire sur la route de Rambouillet, en augmente le caractère accidentogène, alors qu'un autre accès plus simple et sécurisé existe déjà.


B – La disposition des implantations des deux habitations situées les plus à l'est dans l'exemple d'aménagement, qui :

- Détruiront inmanquablement la majeure partie du bois ;
- Vont créer des vis-à-vis inévitables sur le voisinage situé à l'est de la zone.

Nous sollicitons donc auprès de vous une proposition de révision de ce projet en tenant compte des remarques exposées ci-dessus qui sont, nous semble-t-il, en accord avec les directives du PLUi et les préoccupations de l'urbanisme contemporain.

Dans l'attente de votre réponse à ces demandes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Messieurs les membres de la commission d'enquête, nos très respectueuses salutations.

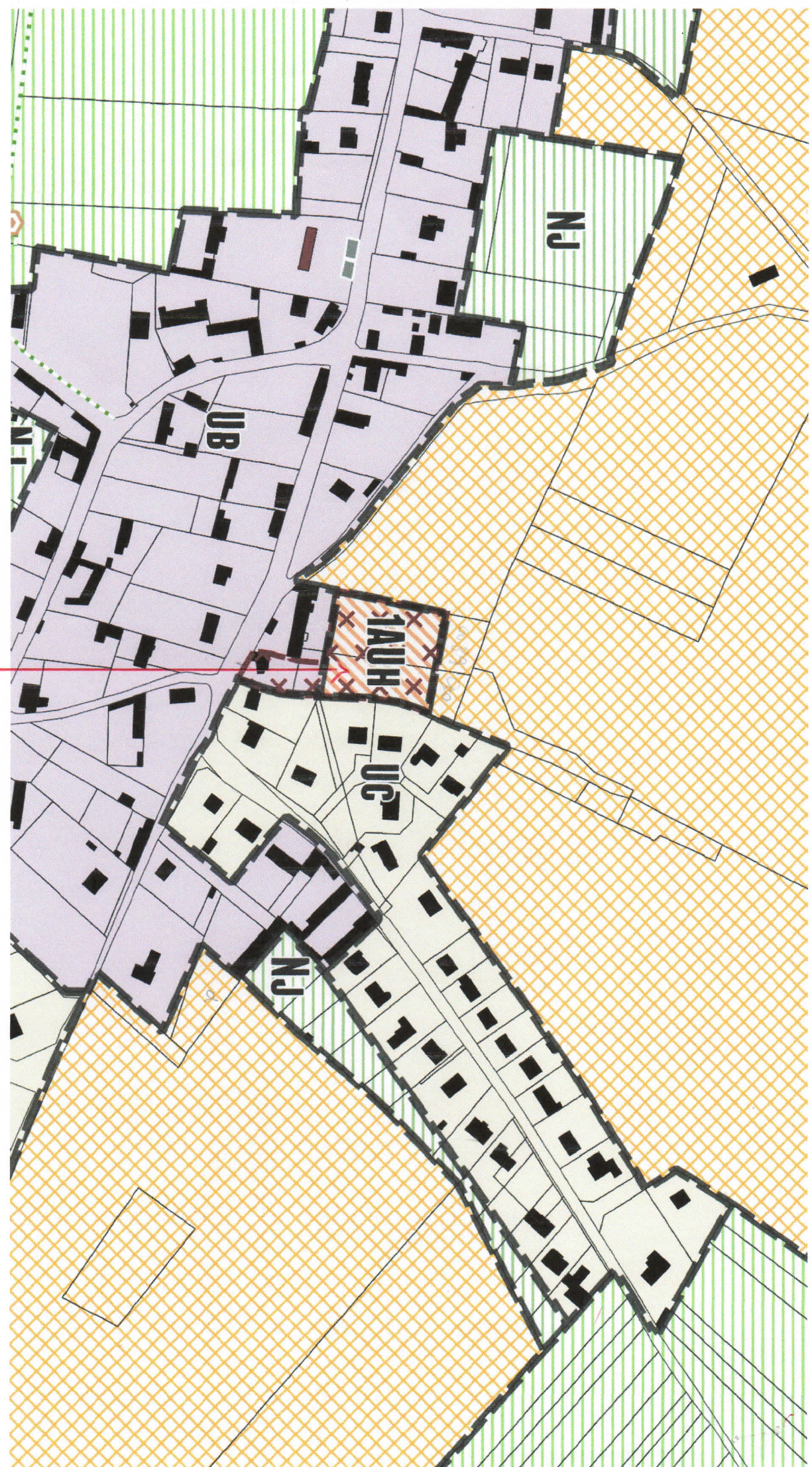
Emmanuelle Piget  


Jacques Piget  




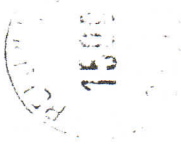
Pièce jointe n°1

AOP F1  
"de Haut  
Fauchoard"





HFE 201 0003



V. CERTIFICAT D'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES DE LOTISSEMENT.

Il a été délivré le vingt mai mil neuf cent quatre vingt sept par Monsieur le Maire de la Commune de Faverolles, en double exemplaires, le certificat prévu par l'article R 315-36 a du Code de l'Urbanisme, mentionnant l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêt d'autorisation.

Il résulte de ce certificat ce qui suit littéralement rapporté:

Les prescriptions imposées par l'arrêt d'autorisation de lotissement susvisé sont, à la date de la délivrance du présent certificat, exécutées dans leur totalité.

Le présent certificat étant délivré en application de l'article R 315-36 a du Code de l'Urbanisme, la vente des lots compris dans le lotissement est autorisée et les permis de construire pourront être délivrés pour des projets conformes aux prescriptions imposées par l'arrêt d'autorisation de lotir.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'urbanisme.

- L'original de cet arrêt est demeuré ci-joint et annexé après mention.

VI. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES LOTS 1, 4, 5, 6 et 7.

Les lots un, quatre, cinq, six et sept sont bordés, du côté ouest, d'un fossé d'assainissement.

Les acquéreurs de ces lots auront l'entretien, au regard de leur terrain, de ce fossé, et ils ne devront, en aucun cas, faire obstacle au libre écoulement des eaux.

VII. RAPPEL DE CONSTITUTION ET DE RECONNAISSANCE DE SERVITUDES.

Aux termes d'un acte reçu par Me Richard, notaire soussigné, le douze juin \_\_\_\_\_ mil neuf cent quatre vingt sept et qui sera publié incessamment au bureau des hypothèques de Dreux, intervenu entre 1°). La Société "SATIS ET COMPAGNIE - LOTISSEMENT" 2°). et Monsieur Jean Aimé RICHARD, et Madame Micheline Mireille MOLLET, son épouse, demeurant ensemble à Argenteuil (Val d'Oise) 13 Allée des Oliviers, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté:



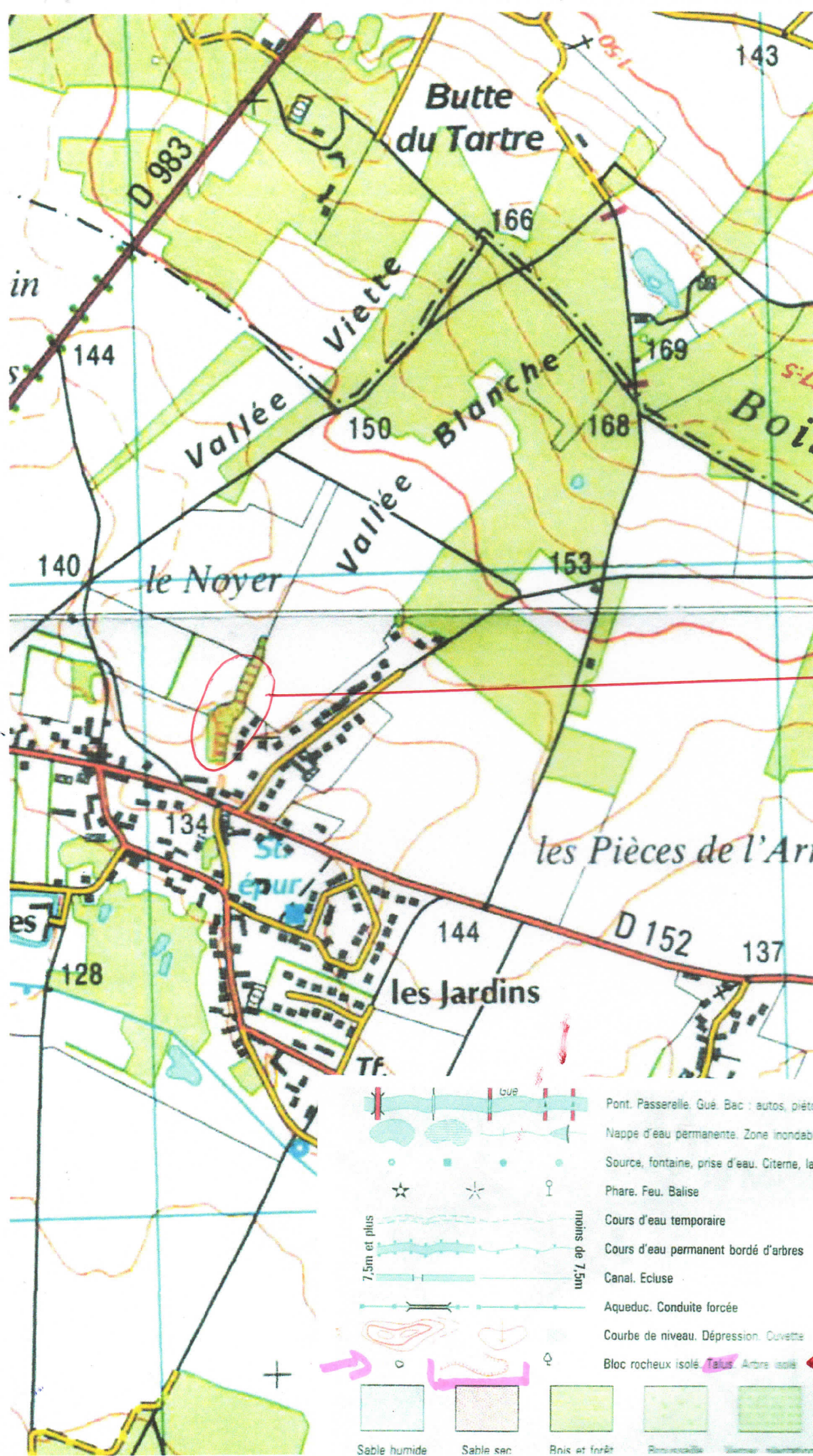
10.11.1987



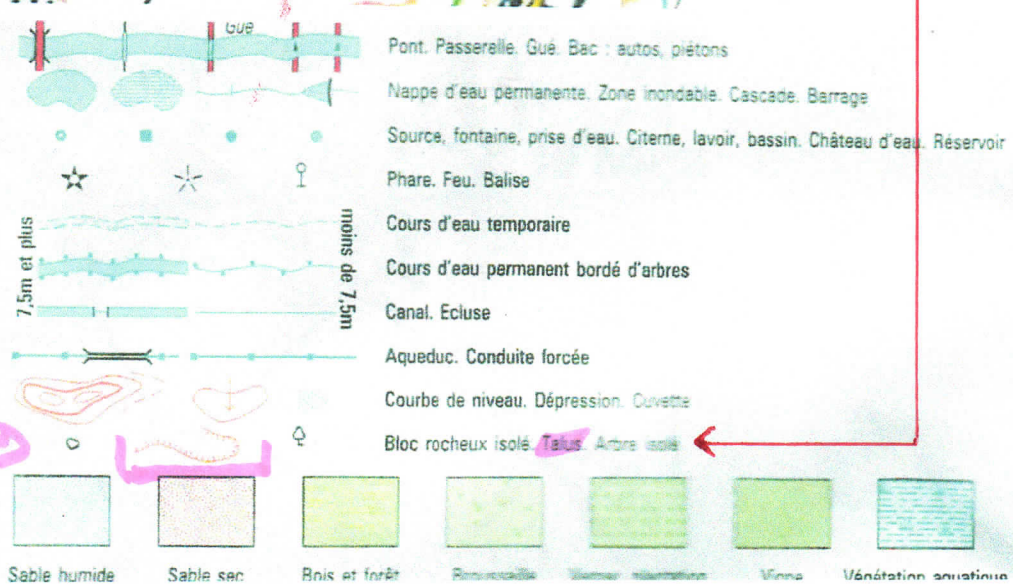
Handwritten initials: BC, R, MP, and a signature.



Pièce jointe  
n°3



→ Bois concédé  
par l'AOP  
"Le haut fauché"  
(La légende  
indique bien  
la présence  
d'un talus)





Pièce jointe n°4

Vers le  
NORD



Photos du TALUS  
et FOSSE d'ÉCOULEMENT  
prises au niveau du p.t.f  
(Voir doc. profil page jointe n°5)

Vers le  
SUD

ON REMARQUERA LA FORTE DECLIVITÉ du TALUS







**LÉGENDE**

- Possibilité d'accès au site
- Point haut du site
- Point le plus bas du site
- Ensemble boisé
- Bande d'écoulement

Pièce jointe n°5

- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
- Implantation d'un axe unique à double sens
- Aménagement d'un carrefour sécuritaire

*Légende*

- 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

Nombre de logements attendus

4

Soumis à opération d'ensemble

**NON**

**PROGRAMMATION**

Superficie concernée par la programmation : 0,42 ha

Densité minimale envisagée : 11 logements/ha

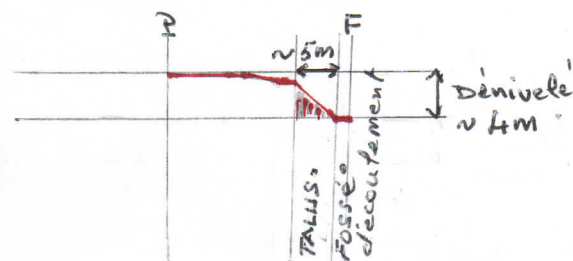
Part de logement locatif social : 0%, soit 0 logements

Typologie attendue : habitat individuel

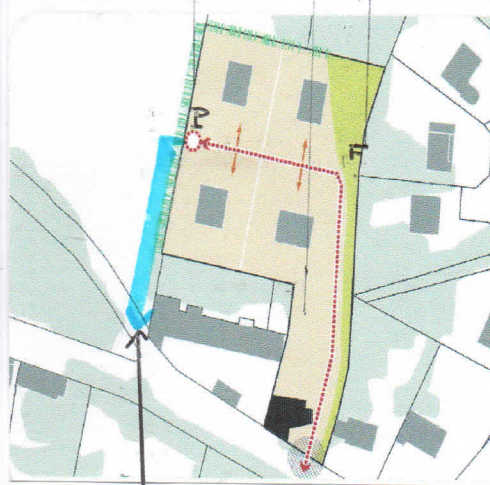
Échéance : Court terme



**PROFIL en COUPE du TERRAIN SOUMIS à l'AMÉNAGEMENT**



**EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT**



*Nouvelle voie d'accès proposée dans notre solution alternative*



## Densité minimale

La densité minimale demandée par les OAP et le nombre de logements attendus doivent être respectés.

## Principes de voirie

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.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment, seront également recherchés et largement encouragés.

## Principes relatifs à l'espace public

Les secteurs de projets incluant la création d'espaces publics et communs chercheront à articuler ces espaces de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

L'orientation des éclairages publics devra être fixée vers le sol.

## 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, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements

visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

## Gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs chercheront tant que possible à être réalisés en matériaux perméables.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu.

## Gestion des déchets

Les secteurs de projets à grande échelle devront intégrer la question de la gestion des déchets.

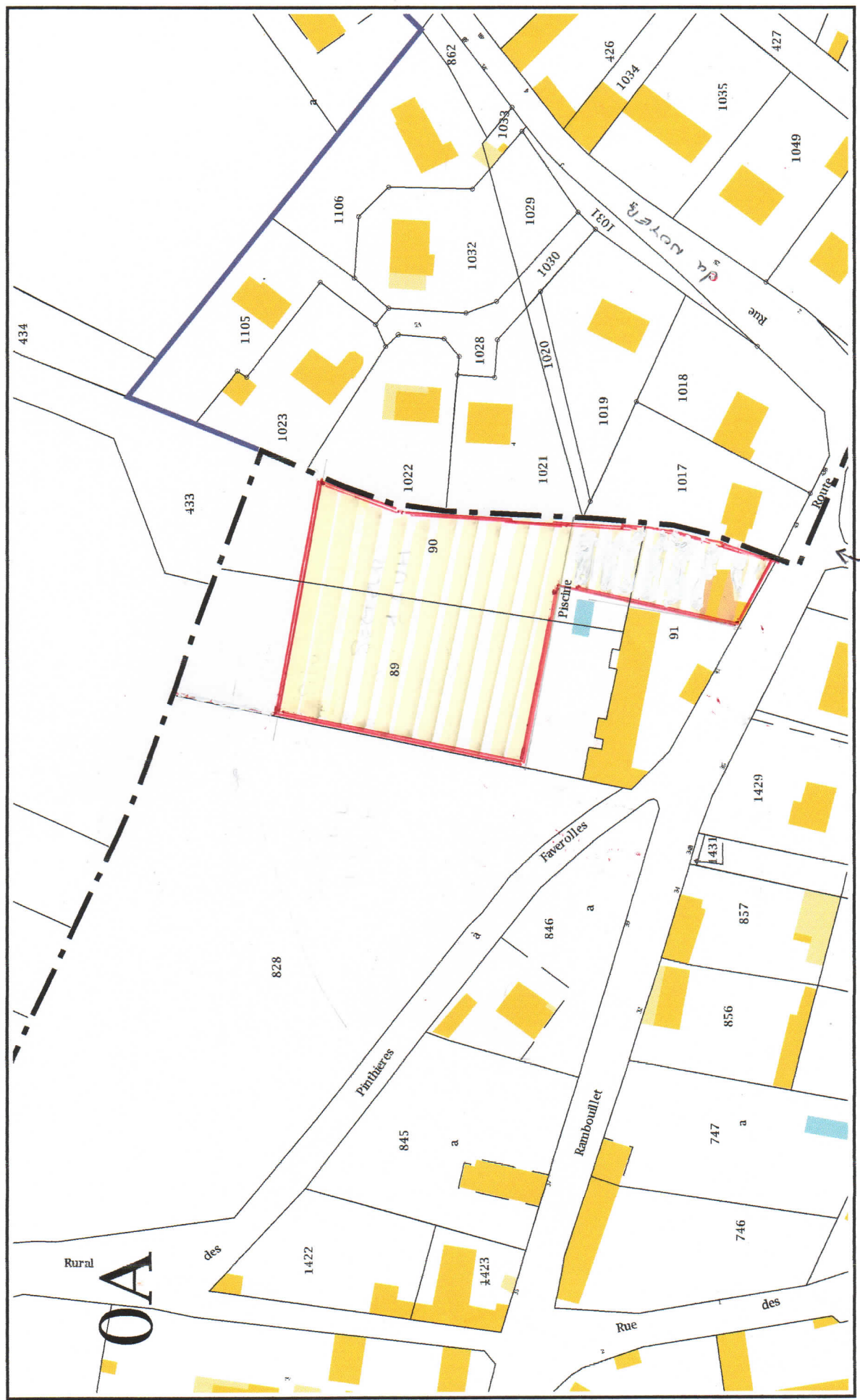
## Objectifs énergétiques

Dans le respect du cadre d'intégration architecturale et environnementale, les constructions sont encouragées à proposer des éléments afin d'améliorer leurs performances énergétiques.



Piece jointe n°7

SITUATION CADASTRALE du SECTEUR 1AHH





Pièce jointe n° 8



Debouché sur la Route de RAMBOUILLET  
du Chemin rural des Pinthières à Favevolles.



Route de  
RAMBOUILLET

PARCELLE  
828 A

Parcelle 89 (1A4H)

TRACÉ ALTERNATIF de la VOIE d'ACCÈS  
aux CONSTRUCTIONS du SECTEUR 1A4H  
depuis la ROUTE de RAMBOUILLET

De : **Yann Buisson** >  
Date: jeu. 28 nov. 2019 à 18:10  
Subject: PLU commune de Senantes (28210) hameau de Chenicourt 5 sente des Roches  
To: <[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)>  
Cc: Noémi Schlusselfberg

A l'attention de l'auditeur du PLU 28 "Les 4 vallées",

Madame, monsieur,

Je viens vers vous car nous avons été stupéfaits d'apprendre que dans le projet du nouveau PLU notre terrain était amputé des 2/3 de sa surface constructible.

Nous avons acheté cette maison à réhabiliter et ce terrain, en friche depuis plusieurs dizaines d'années, le 14 Février 2019.

Ni le notaire lors de la signature, ni la mairie ne nous ont informé d'un quelconque changement dans la destination des terres que nous achetions.

Nous avons mis en place une boîte aux lettres au cours du mois de Mars.

Dans la foulée nous nous sommes fait connaître auprès de la mairie de Senantes, directement auprès de Mr le Maire, afin de nous présenter et de discuter de la faisabilité de nos projets, en particulier de l'avenir du garage dont les murs étaient montés, mais le toit n'était pas fini et qui ne figurait pas sur le POS.

Nous sommes passés plusieurs fois en mairie, entre Mars et Juillet, pour statuer sur l'épuration, parler des aménagements possibles (comment mettre en place l'épuration, que faire du garage embryonnaire), réponse du maire : "avec la possibilité légale de construire sur 10% de la surface constructible, avec 2000m<sup>2</sup> vous avez de la marge".

Vous en conviendrez, avec 600m<sup>2</sup> nous n'en avons plus du tout, particulièrement vu la conformation du terrain (en pente et/ou sur plusieurs niveaux).

Nous avons fait l'acquisition de la parcelle dans le prolongement des 5 autres (voir la capture d'écran geoportail en PJ), pour justement sécuriser le fait qu'il n'y aurait pas de bétonnisation du coin, afin d'être au calme et préserver des terres rendues à la biodiversité.

Le souci pour nous est deux ordres :

- l'aménagement de l'épuration impossible si la destination des terres changent : par décision communale, le raccordement au tout à l'égout ne sera pas mis en place. Cette décision nous oblige donc à implanter un système de traitement des eaux usées privé. Son implantation au sol ne peut se faire que sur la surface constructible restante définie par le PLU prévisionnel. L'implantation de drains, de fosses, ou de n'importe quel solution d'épuration rendant les parcelles techniquement inconstructibles.

Ça nous obligerait à mettre le garage/remise sur nos autres parcelles qui pourtant deviendraient inconstructible : casse tête absolu.

- financier, \*à peine acheté\* notre terrain est amputé des 2/3 de sa valeur commerciale soit une perte sèche de plus de 80 000e !

Nous nous sommes déplacés à Nogent-le-Roi depuis Boulogne-Billancourt le 16/11 pour en parler de visu (date fournie par la mairie) : erreur, l'auditeur présent n'était pas là pour le PLU mais pour le SCOT.



A noter que j'ai tenté d'appeler la mairie en matinée pour confirmer la permanence, la ligne sonnait dans le vide.

Il semblerait que la volonté des pouvoirs publics soit de limiter voir enrayer l'étalement urbain, c'est aussi notre souhait en liaison avec les critères de "l'Axe n°3", d'où la réhabilitation d'une longère plus que centenaire, en pierre et terre battue, plutôt que construire un Nième pavillon bétonné. Sa situation en bordure de commune, mais pis, le morcellement de ce terrain constructible constitué de 5 parcelles (cf pièce jointe) a clairement joué en notre défaveur dans ce projet, (d'autres grandes parcelles limitrophes sur Chenicourt n'ont pas été pour autant saucissonnées pour ne plus être constructibles de ce que j'ai pu voir en mairie).

Quelles sont les actions et les documents que nous devons fournir pour vous faire comprendre notre problématique (photos, vidéos, titres de propriété des parcelles) ?

Nous nous proposons de venir à votre rencontre le jeudi 12 Décembre à Nogent le roi (impossible d'être présent à une autre date, nous logeons actuellement à Boulogne-Billancourt)

Dans l'attente de vous rencontrer, veuillez agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs,

--

Yann Buisson & Noémi Schlüsselberg

