

78790 Septeuil

Monsieur Reinhard FELGENTREFF  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Septeuil  
Place Louis Fouché  
78790 Septeuil

Transmis par Mail (urbanismes@septeuil.fr) et Courrier.

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique en vue de la révision du PLU de la commune de Septeuil

Monsieur le commissaire Enquêteur

La CCPH (Communauté de Commune du Pays Houdanais) personne publique associée a, dans son avis, sollicité, afin d'assurer la faisabilité du projet de réalisation de 26 logements sociaux, une modification du règlement de la Zone UH. Cette demande de modification porte plus particulièrement sur les points :

**UH5 : implantation par rapport aux voies publiques et hauteur des habitations**

**Observation :**

Pourquoi demander à réduire la distance prévue à 5 mètres minimum des voies publiques.

Concernant la hauteur des habitations, elle intervient à ce niveau principalement par rapport aux règles d'implantation en limite séparative. Si une modification est validée, on court le risque que les habitants des logements sociaux aient une magnifique vue sur les propriétés voisines...

**UH7 : Hauteur des constructions**

**Observation :**

Une modification est demandée, mais on n'en connaît ni la teneur ni la portée pour le voisinage immédiat. Si modification il y a faut-il s'attendre à voir des immeubles d'une hauteur supérieure à celle préconisée, (Façade Hauteur max 7 m et Hauteur max construction 9m) avec un niveau supérieur à R1 plus combles

**UH14 : Stationnements des véhicules**

**Observation :**

Je crois savoir qu'il est déjà prévu, alors que le permis de construire n'est pas demandé, un nombre de place de parking inférieur au 2 préconisées par logement (26 logements / 52 parkings), le prétexte évoqué étant de pouvoir laisser des possibilités de parking public pour les riverains sur le devant de l'emplacement, ce qui n'est pas cohérent si l'implantation est à moins de 5 mètres des voies publiques (pour trottoirs et stationnement ?)

**Autres Observations**

- Il faut également noter que sur cette zone une limite du terrain est en bordure d'un massif boisé +100 ha et d'un chemin rural ce qui implique que aucune construction ne doit être faite à moins de 50 m du massif boisé.
- Cette zone est particulièrement humide, car le terrain est imperméable, et plusieurs mares existent ou ont existées. Cela me permet de m'interroger sur l'absence de préconisation en matière de sous-sols. En cas d'orage important l'évacuation des eaux sur cette partie de la Rue de Saint Corentin est déjà difficile (descente des eaux par rue de Poltain vers)
- Il est affiché sur ce terrain une demande de division de terrain en 2 parties distinctes. Qu'elles seraient les conséquences environnementales des modifications demandées par la CCPH sur les éventuelles constructions qui se feraient sur la partie du terrain en bordure du massif boisé
- Les observations de la CCPH ne portent que sur les zones où elle a des projets (Logement sociaux et Zone artisanales), mais rien sur le reste du PLU, au contraire d'autres Personnes Publiques associées. Pourquoi une telle bienveillance ?

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien apporter à mes quelques remarques, je vous prie de croire Monsieur le Commissaire enquêteur à l'assurance de ma considération respectueuse.

Jean-Marie ROUFFIGNAC

