

### **Association Sauvons la Tournelle**

*Pour la protection et sauvegarde des sites naturels, du patrimoine architectural, du cadre de vie et le respect de la législation, de la concertation citoyenne dans les communes de Courgent et Septeuil*

A l'attention de Monsieur Reinhard Felgentreff  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Septeuil  
Place Louis Fouché  
78790 Septeuil

Remis en main propre le 11 janvier 2020

Envoyé par mail le 10.01.2019 «

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,

Je souhaite porter à votre connaissance certains éléments et points de vue concernant :

**Le projet de réalisation des O.A.P. Côté Gillon – Château – Champs Blanc  
STECAL – Zones d'équipements**

**Et tous les autres projets visant à rendre constructibles des espaces agricoles et naturels protégés, inondables et les autres qui ont échappé à notre vigilance !  
(ex parcelles 570, 142, 56, 174, 173, 358 etc...)**

Les observations et questions de notre courrier No1 concernant la réalisation de 26 logements sociaux peuvent être reprises dans leur intégralité dans ce document avec les observations et questions complémentaires qui suivent :

### **Des projets pour le futur Plan Local d'Urbanisme incompatibles avec le nouveau PADD**

Le projet de révision du PLU est **strictement** incompatible avec les objectifs du PADD dont le premier objectif est de préserver le cadre de vie agricole et naturel de la commune. D'ailleurs il est assez étonnant de constater que le porteur du projet le reconnaît lui-même en mentionnant les incidences négatives des projets :

naturelles et respectueuse de l'environnement dans toutes ses dimensions.

#### **1. Maîtriser le rythme de développement de la commune**

**Incidence négative :** L'apport de population engendré par la création de nouveaux logements va inévitablement réduire les disponibilités de la ressource en eau potable, diminuer les capacités de traitement des stations d'épuration et augmenter la quantité de déchets à traiter ou recycler. Toutefois, le projet de développement territorial a été élaboré en prenant en compte la capacité des réseaux et des volumes d'eau disponibles. Par ailleurs le projet souhaite renforcer sa position de pôle d'emploi et ainsi limiter les déplacements motorisés.

#### **2. Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune**

**Incidence négative :** L'apport de population engendré par la création de nouveaux logements va inévitablement conduire à la consommation d'espaces agricoles et naturels

#### **3. Organiser l'accueil de nouveaux logements**

**Incidence neutre :** Le développement prévu par le projet de territoire est cohérent car il veille à un développement démographique ambitieux tout en conservant la qualité du cadre de vie et le caractère rural de la commune. Le développement de la commune envisagé par le projet induit nécessairement la création de nouveaux logements. Ce développement se réalise en continuité des tissus urbains existants au détriment d'espaces naturels.

Ces projets ne sont pas plus respectueux de l'axe 2 du PADD : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire, comme l'a indiqué l'ensemble des P.P.A.

Or, si le PADD n'est pas juridiquement opposable aux tiers, comme le règlement ou les orientations générales du PLU, « il n'est pas pour autant dépourvu de tout effet juridique. En effet, l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoit une **obligation de cohérence** entre le PADD et le règlement qui, lui, est juridiquement opposable. »

## **Augmentation du nombre d'habitants dans la commune : un choix politique à assumer publiquement !**

En séance publique, dans les articles de Septeuil Mag, la municipalité nous a expliqué à maintes reprises que l'augmentation de la population était une obligation du Sdrif, de la loi Allure etc. Également, Septeuil aurait obligation de devenir un « pôle central d'attractivité »

Dans une séance du Conseil Municipal du 30 mars, nous découvrons une tout autre réalité :

*Monsieur Tenesi* : « Donc le danger, si on ne construit pas, c'est effectivement la question de la population, la fermeture des commerces, des classe... »

*Monsieur Rivière* : « Tout à fait. Et un moment donné, ils disent il faut 2700 habitants en 2030 à Septeuil. »

*Madame Tetart* : « Il faut savoir que le SDRIEF a identifié Septeuil comme un Pôle à conforter et à développer et qu'on a une obligation de 2% de logements par an et on n'y est pas. »

*Monsieur Tenesi* : « On a une obligation ? »

*Madame Tetart* : « Oui, parce que... en fait, le problème c'est que c'est pour ça... c'est... c'est si on n'a pas assez d'habitants et ben ça va aussi se traduire sur le financier parce qu'en fonction du nombre d'habitants on a le droit à telle ou telle subvention ou pas. Euh... et ça c'est de plus en plus drastique aussi. L'état et les services des finances donnent de moins en moins aux petites communes, si on n'est pas assez, on n'a pas le droit à telle subvention, les communes de 3700 habitants ont droit à des dispositifs particuliers et nous, on n'y a pas accès etc etc. Rosay n'a pas accès aux mêmes subventions que nous. Ils ne font pas les mêmes choses que nous parce qu'ils ne sont pas assez nombreux. (...) On peut ne pas avoir de subventions parce qu'on a 50 habitants en moins. Des fois ça peut se jouer comme ça et ça va être de plus en plus.

*Monsieur Tenesi* : « Donc, c'est un cercle vicieux. Si on n'augmente pas de manière mesurée la population, il y a certains investissements qu'on ne pourra plus faire, ne serait-ce que pour améliorer ceux qui sont déjà en place et en plus cela amènerait à devoir augmenter les impôts puisque les subventions ne seraient plus là pour ... »

*(Transcription du Conseil Municipal du 30 mars 2018)*

Question : La commune de Septeuil souhaite augmenter la population de façon importante à l'horizon 2030. Est-ce au final une obligation imposée par l'Etat ou un choix politique ?

En raison de la situation très particulière de Septeuil (pas de gare, transports en commun réduits, problème de circulation, de stationnement, situation patrimoniale de la Vallée prochainement classée etc...) nous ne comprenons pas ce choix.

Question : Une étude précise justifiant la nécessité absolue de libérer de l'espace constructible a-t-elle été conduite au regard des « dents creuses » et enjeux environnementaux ?

## **O.A.P et STECAL**

Le projet de PLU prévoit la réalisation de trois O.A.P et d'une STECAL.

Dans le document Pièce n°5 nous pouvons lire un extrait de l'article L151-13 du code de l'urbanisme définissant les O.A.P. :

Extrait de l'article L151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés [...] Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Observations : Nous ne savons pas ce qui est autorisé à titre exceptionnel dans une STECAL. en raison de l'utilisation du signe (...)

## Le rêve pavillonnaire : mythe ou réalité ?

Dans le documentaire « Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle » diffusé le 7 janvier à 20h50 sur France 5, une étude importante est réalisée à travers des études récentes de sociologues et urbanistes. Il ressort de cette enquête : « Dévoreuse de surface agricole, énergivore, éloignée des commerces, écoles et lieux culturels... Et si la maison individuelle entourée d'un jardin, dans laquelle aspirent à vivre plus de huit Français sur dix, était un rêve piégé, allant à l'encontre des nouveaux enjeux écologiques et sociétaux ? Aussi classique sur la forme que subversif sur le fond, ce documentaire, diffusé en première partie de soirée sur France 5, s'attaque à un tabou et illustre en creux la crise des gilets jaunes. Un dur réveil. En France, plus de la moitié des logements sont des pavillons souvent construits à la campagne ou en bordure des villes. Aujourd'hui, une partie de leurs propriétaires déchantent. La documentariste Myriam Elhadad ouvre la porte de ces maisons aux façades propres reliées les unes aux autres par des routes goudronnées. Des familles, dont les revenus avoisinent parfois le Smic, racontent comment des promoteurs zélés les ont incités à quitter leurs immeubles pour acheter à crédit une maison, en leur faisant miroiter l'arrivée prochaine d'une gare ou la proximité d'écoles. Une séparation ou la perte d'un emploi, et leur rêve s'est transformé en cauchemar. Mal entretenu, éloigné de tout, leur pavillon trouve difficilement preneur. Les maires, dont les communes se dépeuplent, se sont également laissés convaincre par des promoteurs. Pour eux aussi, le réveil est dur. L'étalement urbain de ces pavillons, éloignés les uns des autres, nécessite de gros investissements en voirie ou infrastructures téléphoniques pour des habitants toujours en voiture et participant peu à la vie de la commune, et notamment à son financement. Ce passionnant documentaire interroge de nombreux urbanistes, qui pointent l'inadaptation de ces constructions et appellent à repenser ce modèle. Des solutions existent (isoler, partager ces maisons, densifier ces zones...). Un défi collectif de taille. (Journal La Croix - Aude Carasco, 07/01/2020)

Question : La création de deux nouvelles zones d'habitats (une de 30 habitations et l'autre de 80 habitations) est-elle réellement souhaitable compte tenu des constats alarmistes dressés par les urbanistes et sociologues ?

## Un impact environnemental considérable

- Au niveau des GES :

Le secteur du bâtiment représente 37% des GES en 2012 et le secteur résidentiel 25%. C'est le secteur le plus générateur de gaz à effet de serre dans les Yvelines. Il n'existe aucune donnée à l'échelle communale pour affiner le diagnostic.

Question : Un bilan des GES sur la commune pourrait-il être réalisé avant tout nouveau projet des plus générateur de GES par « principe de précaution » ?

Question : Il est regrettable de constater que la commune ait choisi l'option « à minima » dans son engagement pour la transition écologique et énergétique. Cela n'est pas un signal très rassurant. Mis à part le respect réglementaire de « ne pas s'opposer à » (voir ci-dessous), dans les faits, quels sont les dispositifs qu'elle mettra en œuvre, non visibles dans son projet de PLU ?

Réduction	Le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
-----------	--

Le réseau routier constitue un atout, mais est également à l'origine de nuisances : il engendre des effets de coupures urbaines et morcèle le territoire. Il génère également une circulation de transit importante, ainsi que des nuisances sonores et de la pollution qui pénalisent la vie locale. Ce transit automobile important est lié à la vocation même de ces axes qui traversent le territoire, et particulièrement aux déplacements domicile-travail, en particulier vers Mantes et Versailles.

La pression sur le stationnement se fait sentir dans toute la ville, dans le centre, mais également dans les secteurs pavillonnaires du fait du gabarit des voies et de la topographie.

La zone AUh se situe en continuité du centre-ville.  
Le site est relié à des axes de transports permettant de supporter une circulation supplémentaire.

Question : Comment décrire les nuisances importantes et l'engorgement actuel du réseau routier de la commune (horaires de départ /retour du travail, dépose scolaire etc) ainsi que la pression liée au stationnement dans Septeuil et par ailleurs affirmer que « les axes de transport permettent de supporter une circulation supplémentaire » ? Nulle part dans les dossiers nous n'avons pu trouver un « Plan Circulation et Stationnement » ? Qu'en sera-t-il avec l'arrivée de plus de 220 logements supplémentaires et de l'activité routière liée à la zone artisanale et industrielle ? Est-il possible d'obtenir une étude d'impact prenant en compte l'arrivée des nouveaux habitants et des activités nouvelles ?

- Au niveau de la présence d'argile :

Les zones susceptibles d'accueillir ces grands projets d'urbanisation sont situées dans une zone d'aléa fort des retrait-gonflements des argiles.



Questions : Pourquoi ne pas avoir inséré dans le document de présentation la carte interactive du site Géorisque en agrandissant les zones concernées par les projets ? Quelles sont les coûts de construction supplémentaires à prévoir pour construire un logement / bâtiment en utilisant les conseils et recommandations pour les constructions futures sur sols argileux ? De quelle façon les futurs acquéreurs seront alertés sur les aléas et coûts de construction supplémentaires ?

- Au niveau de l'imperméabilisation des terres et risques inondation

Questions : Les risques accrus d'inondation lorsqu'on imperméabilise autant de surfaces agricoles et naturelles dans une commune déjà soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations ont-ils été suffisamment pris en considération dans ces projets ? Un Programme d'Action de Prévention des Inondation a-t-il été mis en place ? Quelles solutions règlementaires ajoutées au PLU mis à part les places de parking enherbées et noues ?

### Exemples de système de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre



Exemple de places de parking enherbées non étanches et noue

## Un impact sur le paysage et le cadre de vie irréversible

La commune souhaite mettre en valeur le Château par la mise en place de « respiration » ( ??) autour de la construction afin de garantir sa position dominante dans le paysage communal.

Question : Le propriétaire s'est-il engagé à restaurer le château laissé à l'abandon et qui va sembler bien incongru au milieu d'un lotissement ? Ne pouvons-nous craindre la démolition de ce patrimoine dont l'état va continuer de se dégrader, comme l'exemple malheureux du petit château de Navarre d'Evreux.

L'entrée de village nous semble être un enjeu majeur en qualité de préservation du cadre de vie naturel, agricole mais aussi patrimonial. Pour information à nos élus, les ministères de la transition écologique et solidaire et le ministre de la Culture ont créé *Le concours national biennal sur la qualité des « Entrées de ville »* afin que « l'aménagement des entrées de villes doive prendre en considération les vestiges du passé et les données du milieu naturel. Ces traces sont des repères qu'il ne faut pas négliger, même s'il ne s'agit pas de monuments ou de perspectives comme dans les centres villes. Ils peuvent être significatifs : rivière, ruisseau, canal, ancienne voie romaine, ou plus modestes. Il s'agit de considérer ces repères non pas comme des contraintes mais comme des atouts qui permettent de qualifier un espace. Par ailleurs, l'aménagement des entrées de villes doit prendre en considération les vestiges du passé et les données du milieu naturel. Ces traces sont des repères qu'il ne faut pas négliger, même s'il ne s'agit pas de monuments ou de perspectives comme dans les centres villes. Ils peuvent être significatifs : rivière, ruisseau, canal, ancienne voie romaine, ou plus modestes. Il s'agit de considérer ces repères non pas comme des contraintes mais comme des atouts qui permettent de qualifier un espace. »

Exemple de front bâti en entrée de ville

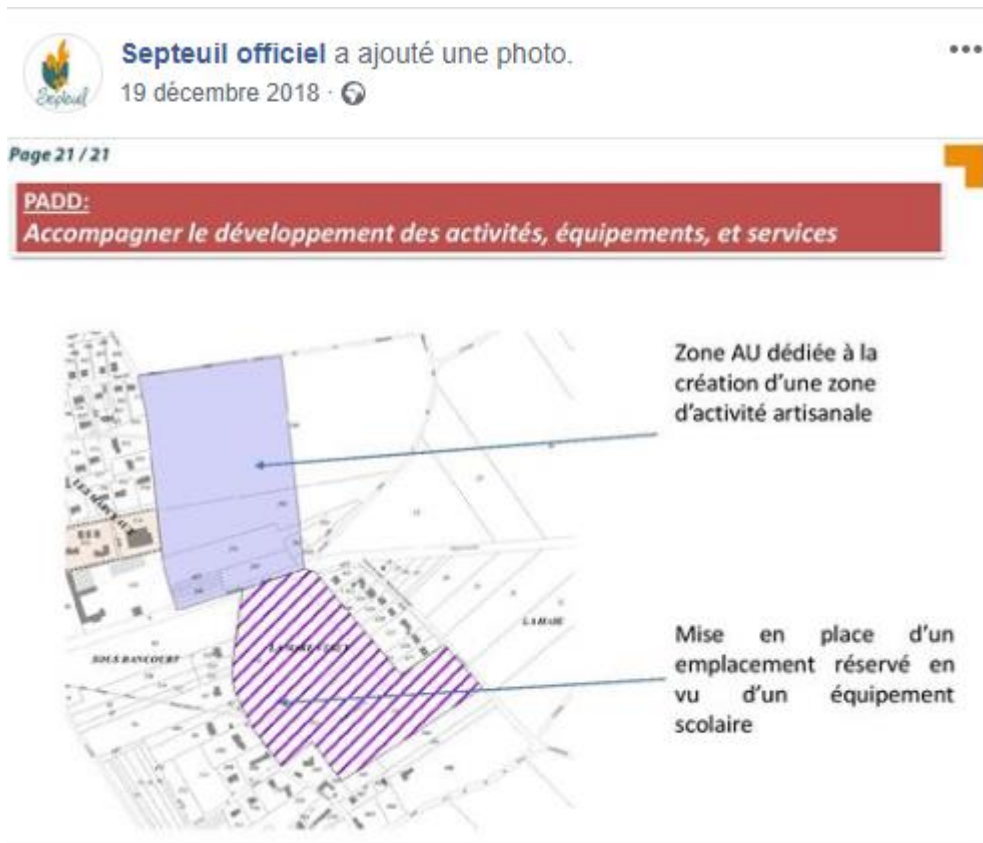


L'aménagement de la future zone devra permettre de limiter son impact sur le paysage d'entrée de ville. L'aménagement de la zone permettra une gestion intégrée des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales afin d'optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation. Cependant l'accueil de nouvelles activités aura un impact sur la consommation en foncier. Toutefois l'implantation d'activités à proximité des zones d'habitat a pour objectif de réduire les navettes domicile travail.

Question : comment limiter l'impact de l'aménagement de deux lotissements, d'une zone artisanale et industrielle à l'entrée du village ?

## Une zone artisanale et industrielle sans étude préalable

Sur le site de Septeuil Officiel, en date du 19 septembre 2018, dans la publication du dossier de PADD, il est clairement mentionné « une zone AU dédiée à la création d'une **zone d'activité artisanale** ».



Or, dans divers documents nous pouvons lire qu'il ne s'agit pas d'une zone artisanale mais d'une **zone artisanale ET INDUSTRIELLE !!!**

Nous citons le document Bilan 2017, présenté lors de la réunion statutaire de décembre 2017 :

« [Zone d'activité de Septeuil](#) : Zone artisanale et **industrielle** de Septeuil La CCPH accompagne la commune de Septeuil dans l'aménagement d'une zone artisanale/industrielle ; à ce jour, deux réunions ont été assurées en mairie avec les élus, le personnel mairie/CCPH et les partenaires consulaires (CCI & CMA 78) afin de déterminer les atouts/spécificités que devra comporter cette zone en retour d'expérience des autres présentes sur le reste du département. L'émergence d'une zone commerciale a été abordée mais rapidement abandonnée au profit de la requalification/rénovation du centre-ville »

Et sur le site de la CCPH « **L'ensemble des zones d'activités économiques du territoire, existantes ou à venir, relève de la seule compétence de la CCPH.** »

Dans le courrier de la CCPH, personne publique associée, nous ne sommes pas particulièrement surpris de découvrir qu'il n'en est rien. Cette zone AUe a bien une vocation artisanale **ET INDUSTRIELLE !**

### 1. REGLEMENT DU ZONAGE AUe : zone à urbaniser à vocation d'activité économique.

#### **Section 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

##### **AUj2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

Dans le paragraphe 2.1 : « sont autorisées les constructions et installations ayant pour destination ou sous destination » : il conviendrait de retirer : « Les commerces de détail », « commerce de gros » ainsi que « ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour les activités de services.

Cette future zone d'activités ayant une vocation artisanale et industrielle et pas commerciale.

Question : Pourquoi avoir omis la vocation INDUSTRIELLE dans les documents présentés au public ?  
La population a-t-elle été suffisamment informée de la vocation réelle de cette zone ?

Observation concernant cette zone : nous n'avons pas non plus trouvé d'étude concernant la nécessité de créer cette zone sur la commune de Septeuil : analyse des besoins / business plan / taille et typologie des entreprises ciblées ?

A priori (information sujette à confirmation), le centre de tri postale déménagerait, laissant des locaux vides et potentiellement exploitable.

Question : Pourquoi ne pas étudier la possibilité d'utiliser ces locaux peut-être bientôt vacants pour y implanter une zone artisanale ?

L'aménagement sera uniquement à destination d'activités artisanales.

L'objectif est de permettre une offre foncière sur le territoire de Septeuil afin d'accueillir des activités existantes au sein du tissu urbain et ainsi limiter les nuisances dans le tissu urbain. Tout en maintenant les emplois à proximité des lieux d'habitation.

Question : Quelles sont les activités existantes concernées ? Combien de personnes souhaitent venir s'installer, vivre, à proximité d'une zone artisanale et industrielle compte tenu des nuisances potentielles liées aux activités et aux déplacements de camions, livraisons etc... ?

## Une consommation de superficie agricole, naturelle, boisée trop importante

Nous ne reviendrons pas sur ce point, largement abordée par l'ensemble des personnes publiques associées. Cependant, il nous semble que la compensation associée à la perte de superficie agricole ne saurait être uniquement réduite à une indemnisation financière des exploitants !

Question : Quelles sont les autres mesures compensatoires possibles (écologiques, individuelles, économiques, collectives) et quelles formes pourraient-elle prendre : financer un projet agricole local ?

Compensation	Plusieurs exploitants vont perdre de la superficie agricole. Afin de composer cette perte l'exploitant procédera à des indemnisations ou à des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés
--------------	--