

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service planification aménagement et connaissance
des territoires

Unité Planification

Réf : spact_up_20191114_mairie_avis_PLU_Septeuil_Préfecture_V3

P.J. : Synthèse des avis des services de l'État et ses annexes

Monsieur Dominique RIVIÈRE
Maire de Septeuil

2, place Louis Fouché

78790 SEPTEUIL

Affaire suivie par : Didier MARQUET

didier.marquet@yvelines.gouv.fr

ddt-spact-up@yvelines.gouv.fr

Versailles, le **29 NOV. 2019**

RAR : 1A 167 077 8548 8

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 2 septembre 2019, le conseil municipal de Septeuil a arrêté le projet de révision du PLU. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture de Mantes-la-Jolie le 3 septembre 2019.

L'équipe municipale de Septeuil a été accompagnée par les services de l'État tout au long de la procédure de révision de son PLU : présence aux réunions des personnes publiques associées, visite de terrain en matière de massifs boisés et de lisière, mise à disposition de l'architecte et du paysagiste de la DDT en matière de densification, réunions dans les locaux de la DDT, courriers techniques de clarification (consommation d'espaces, massifs boisés, etc.), courriers officiels sur les procédures précédentes, etc.

En particulier, en matière de massifs boisés (au sens du SDRIF) et de limitation de la consommation d'espaces, j'avais émis, par courrier en date du 22 décembre 2017, un avis défavorable sur le projet de modification du PLU actuellement opposable, lequel prévoyait de faire évoluer le secteur de la Tournelle. Pour clarifier toute difficulté en matière de lisière, vous avez également été destinataire d'un courrier technique de la DDT en date du 20 décembre 2018.

En matière de limitation de la consommation d'espaces, mon courrier du 22 décembre 2017 précisait : « *Bien que la procédure ne soit pas encore finalisée, il apparaît d'ores et déjà nécessaire de vous faire part de mes fortes réserves que suscitent les premiers documents que vous avez présentés à mes services, en particulier en ce qui concerne deux secteurs pavillonnaires peu denses ainsi qu'une zone d'activités d'environ 7 ha, prévus tous les trois en extension sur des terres vierges de toute urbanisation.* »

Si le présent projet de PLU prévoit une consommation d'espaces planifiée inférieure à certains des *scenarii* présentés lors des réunions des personnes publiques associées ainsi qu'une meilleure prise en compte des massifs boisés et des lisières au sens du SDRIF – et, en cela, tient donc compte des remarques formulées par l'État lors de la phase d'association, plusieurs aspects me semblent continuer de poser problème.

En conséquence, je vous informe émettre, au titre de l'État, un avis **réservé** sur le projet de PLU arrêté. Les principales réserves sont évoquées ci-après. Elles devront être levées avant l'approbation. Vous trouverez de plus amples informations dans le document joint. Le présent courrier ainsi que ses pièces jointes devront figurer au dossier d'enquête publique.

1) Une insuffisante analyse et une prise en compte à améliorer des risques naturels liés aux inondations, aux eaux pluviales et au ruissellement

La commune de Septeuil a été soumise à plusieurs événements pluvieux importants ayant généré des inondations sur le secteur urbanisé de la commune. Dans le cadre du dérèglement climatique, les épisodes pluvieux violents et soudains sont également amenés à s'intensifier. Si le PLU reprend bien l'arrêt préfectoral de 1992 dans ses annexes, il conviendrait cependant :

- d'étoffer le rapport de présentation, lequel n'aborde que de manière très superficielle le risque inondation sur la commune ;
- d'intégrer des prescriptions dans le règlement écrit visant à prendre en compte de manière concrète le risque inondation.

En matière d'eaux pluviales, l'imperméabilisation des surfaces provoque une hausse du débit et du volume des eaux pluviales au niveau des exutoires, ce qui augmente le risque d'inondation par temps de pluie. Pour réduire ce risque, il convient de limiter l'imperméabilisation des surfaces (en travaillant des formes urbaines compatibles à la fois avec cet objectif et celui de densification des tissus existants) et de gérer les eaux pluviales à la parcelle en infiltrant dès que possible (norme de surface libre sur les unités foncières, revêtement végétalisé pour les aires de stationnement et d'accès, terrasses perméables, etc.).

Afin, notamment, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il conviendrait d'établir un zonage d'assainissement pluvial et de fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans lesdites zones.

Le règlement du PLU pourrait également être complété en systématisant « [...] *une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature [...].* » Cette part minimale permet de préserver des espaces au sein des zones urbanisées pour limiter les ruissellements et lutter contre les inondations.

Il est également possible d'inscrire dans le PADD l'objectif de conserver les éléments fixes du paysage (haies, talus, mares, etc.) qui freinent le ruissellement et de les recréer sur les principaux axes identifiés du ruissellement. Il serait judicieux de formuler plus clairement, en particulier pour la zone AUh, le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour tout nouveau projet, sauf en cas d'impossibilité technique (test de perméabilité des sols, par exemple).

L'emplacement réservé n° 2 (aménagement pour la lutte contre les inondations) se situe en zone A sur 3 000 m². Le dossier ne précisant pas exactement sa destination, il convient de rappeler que si l'État est favorable à un projet de ralentissement des écoulements et de nature à faciliter l'expansion des crues, il conviendra cependant d'abandonner tout éventuel projet de type « *barrage* » sur le cours d'eau, en raison d'une part de l'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes en cas de rupture, d'autre part d'impact sur la continuité écologique.

2) Modération de la consommation d'espaces, lutte contre l'étalement urbain et limitation de l'artificialisation des terres

Le code de l'urbanisme et les documents supra-communaux fixent au rédacteur du PLU des objectifs de moyen et de résultat en matière de gestion économe du sol. Le rapport de présentation identifie « *un peu plus de 5,7 ha* » d'espaces consommés ces dix dernières années. Le PADD limite à 6 ha la consommation d'espaces planifiée future du PLU.

Si le présent projet de PLU prévoit une consommation d'espaces planifiée inférieure à certains des *scenarii* présentés lors des réunions d'association – et, en cela, tient donc compte des remarques précédemment formulées par l'État, une analyse du document arrêté amène à identifier plusieurs problématiques :

- une sous-estimation des surfaces en extension : l'analyse effectuée par les services de l'État identifie environ 12 ha d'espaces planifiés en extension potentielle future ;
- une incohérence entre les orientations du PADD et les autres pièces du document : en prévoyant environ 12 ha d'espaces planifiés en extension potentielle future, le PLU est donc 100 % au-dessus de l'objectif fixé par le PADD à 6 ha. En outre, le PADD limite la consommation d'espaces future à du logement, ce qui n'est pas le cas du PLU qui prévoit des espaces en extension à vocation artisanale et d'équipements ;
- une incompatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de limitation de la consommation d'espaces : en prévoyant environ 12 ha d'espaces planifiés en extension potentielle future, le PLU est donc environ 100 % au-dessus (presque 2 fois plus) de l'enveloppe maximale du SDRIF, fixée à 6,3 ha entre 2013 et 2030 ;
- une zone d'activités économiques insuffisamment justifiée.

En vue de lever ces réserves, il est notamment proposé :

- de réduire considérablement la surface des zones UE en extension, au plus proche des éventuels besoins réellement identifiés, en les justifiant précisément ;
- de réduire le SUC identifié sur presque 2 ha, sur le fond du secteur de la Tournelle et réduire, en conséquence, la surface de la zone UE ;
- d'envisager un effort supplémentaire raisonnable sur les densités brutes prévues sur les deux OAP à vocation résidentielle en travaillant sur des formes urbaines plus optimisées ;
- de mieux justifier la nécessité d'une nouvelle zone d'activités économiques en extension.

3) Nécessité de mieux respecter le lien de compatibilité avec le SDRIF en matière de massifs boisés de plus de 100 ha, de lisière et de SUC

Si le présent projet de PLU prévoit des dispositions réglementaires protégeant, au global, la plupart des massifs et lisières – et, en cela, tient donc compte des remarques formulées par l'État lors de la phase d'association, il conviendrait notamment d'apporter quelques corrections supplémentaires, en rectifiant les massifs boisés et les SUC notamment.

J'attire votre attention sur l'obligation réglementaire de disposer des documents du PLU approuvé au format informatique CNIG afin d'assurer leur publication sur le « *Géoportail de l'urbanisme* », obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020. Je vous invite à transmettre ces documents aux services de la DDT qui pourront, après réception, vous accompagner dans le processus de publication à l'issue de l'approbation du PLU.

De même, lorsque le projet de PLU aura été approuvé, le dossier ainsi que les délibérations approuvant les procédures relatives à l'élaboration ou à l'évolution du PLU devront être transmis à la sous-préfecture d'arrondissement en quatre exemplaires papier et sous format dématérialisé en deux exemplaires (CD, clef USB, lien de téléchargement, *etc.*). Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être joints au dossier d'approbation ainsi transmis.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la levée des présentes réserves. Une réunion de travail pourra être organisée après l'enquête publique en vue de vous aider à les lever avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Vincent ROBERTI