

**Février 2018**

**Enquête publique ayant pour objet la modification  
du Plan local d'urbanisme (PLU)**

**de SEPTEUIL**

**(département des YVELINES)**

**Rapport d'enquête établi par Guy Poirier, commissaire  
enquêteur, désigné par Mme la Présidente du tribunal  
administratif de Versailles (dossier n°E1700036 / 78)**



***Par délibération du Conseil municipal du 30 novembre 2017, la municipalité de Septeuil décide de modifier le Plan local d'urbanisme qui avait été approuvé le 25 octobre 2008.***

**L'enquête s'est déroulée en deux temps puisque, commencée le 26 mai 2017, elle a été suspendue le 14 juin pour reprendre le 11 décembre et s'achever le 12 janvier 2018.**

**Le rapport d'enquête est donc divisé en deux phases : une phase A et une phase B.**

## TABLE DES MATIERES

### PHASE A.

- 1. Généralités**
  - 1.1. La commune**
  - 1.2. L'objet de l'enquête**
  - 1.3. L'arrêté municipal**
  - 1.4. Le cadre juridique**
  - 1.5. Les avis sollicités**
  - 1.6. La composition du dossier**
  - 1.7. L'analyse des documents :**
    - 1.7.1. Introduction
    - 1.7.2. La situation géographique et administrative de la commune
    - 1.7.3. Les documents supra-communaux (SDRIF, SRCE, SDADEY)
    - 1.7.4. Le PADD
    - 1.7.5. Le projet de modification (présentation, plan de zonage, schéma d'aménagement)
    - 1.7.6. Les modifications du règlement
    - 1.7.7. Conclusion.
- 2. L'organisation et le déroulement de l'enquête**
  - 2.1. L'organisation :**
    - 2.1.1. La désignation du commissaire enquêteur
    - 2.1.2. La concertation préalable et la préparation de l'enquête
    - 2.1.3. La notification du dossier aux PPA
    - 2.1.4. L'arrêté municipal prescrivant l'enquête
  - 2.2. Le déroulement**
    - 2.2.1. L'information du public
    - 2.2.2. Les permanences
- 3. Les observations**
  - 3.1. Les observations consignées sur le registre
  - 3.2. Les courriers
  - 3.3. Le mémoire de l'Association « Sauvons la Tournelle »
- 4. L'avis des PPA**
  - 4.1. La préfecture des Yvelines
  - 4.2. L'Agence régionale de la santé (ARS)
  - 4.3. Le Syndicat intercommunal pour l'évacuation et l'élimination des déchets de l'Ouest-Yvelines (DIED)
  - 4.4. La commune de Courgent
- 5. La suspension de l'enquête**

## **PHASE B.**

- 1. La reprise de l'enquête**
  - 1.1. L'arrêté municipal**
  - 1.2. Les avis sollicités**
  - 1.3. La nouvelle composition du dossier**
    - 1.3.1. Les pièces officielles
    - 1.3.2. Le rapport de présentation
    - 1.3.3. La réception de l'avis des PPA
- 2. Analyse du nouveau rapport de présentation**
  - 2.1. Introduction**
  - 2.2. La localisation du site**
  - 2.3. Les objectifs**
  - 2.4. Le projet**
  - 2.5. La situation géographique et administrative de la commune**
  - 2.6. Les documents supra communaux (le SDRIF, le SRCE, le SDADEY)**
  - 2.7. Le développement urbain et les équipements communaux**
    - 2.7.1. L'histoire de Septeuil
    - 2.7.2. L'organisation urbaine
    - 2.7.3. Les équipements communaux et la desserte viaire
  - 2.8. Les données socio-économiques**
    - 2.8.1. Démographie et densité
    - 2.8.2. L'évolution démographique depuis 1968
    - 2.8.3. Soldes naturels et mouvements migratoires
    - 2.8.4. Répartition par âge
  - 2.9. Le logement**
    - 2.9.1. Le parc actuel
    - 2.9.2. Le statut de l'occupant
    - 2.9.3. La taille des ménages
  - 2.10. Le PADD**
  - 2.11. Les modifications du PLU**
    - 2.11.1. Les modifications du plan de zonage
    - 2.11.2. Les modifications du règlement
  - 2.12. L'identification des massifs de plus de 100 ha et l'analyse du site de Septeuil**
- 3. Le déroulement de l'enquête**
  - 3.1. L'information du public**
  - 3.2. Les permanences**
  - 3.3. Le registre et les courriers**

**4. Les observations**

- 4.1. Le mémoire de l'Association « Sauvons la Tournelle »
- 4.2. Les observations de « Patrimoine et environnement »
- 4.3. Les réponses de M. Dominique Rivière, maire de Septeuil
- 4.4. Les remarques de M. Armel Desile
- 4.5. Les remarques de M. Eric Dupré
- 4.6. Les remarques de M. Olivier van der Woerd

**5. Les avis des PPA**

- 5.1. Les services de l'Etat (sous-préfet de Mantes-la-Jolie)
- 5.2. La CDPENAF
- 5.3. L'Agence régionale de la santé (ARS)
- 5.4. Le Conseil départemental
- 5.5. La Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France
- 5.6. Les mairies de Courgent et de Prunay-le-Temple

**6. La décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe)****Le Procès-verbal de synthèse****Avis et conclusions du commissaire enquêteur.**

# **PHASE A**

**26 mai / 14 juin 2017**

## 1. Généralités

**1.1. La commune :** Septeuil est située à la frange nord-ouest de la région d'Île-de-France, dans le département des Yvelines, à équidistance entre Mantes-la-Jolie et Houdan. D'une superficie de 940 hectares, elle est au cœur du plateau du Mantois. Elle est traversée du sud au nord par le ruisseau de Flexanville ; c'est un affluent de la Vaucouleurs dans laquelle il se jette au nord de la commune. Peuplée de près de 2 350 habitants, Septeuil constitue « un pôle de développement en secteur rural ».

**1.2. L'objet de l'enquête :** le 30 novembre 2016, conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal prescrit la modification du Plan local d'urbanisme (PLU), portant sur la zone US appelée à devenir UT.

Il s'agit de permettre l'aménagement à court terme d'un ilot où se situait une école aujourd'hui désaffectée et qui se trouve à la limite de Courgent, au lieu-dit de « la Tournelle ».

*Remarque du commissaire enquêteur : cette délibération annule la délibération précédente du 3 novembre 2016 qui prévoyait de substituer une zone UH à la place de la zone US.*

**1.3. L'arrêté municipal :** l'arrêté n° 40 / 2017 indique que l'enquête publique se déroulera du vendredi 26 mai au lundi 26 juin inclus, soit 31 jours consécutifs. Les permanences auront lieu les :

- lundi 29 mai 2017, de 10h00 à 12h00,
- samedi 10 juin 2017, de 10h00 à 12h00
- lundi 26 juin 2017, de 14h00 à 16h00.

**1.4. Le cadre juridique :** la modification d'un plan local d'urbanisme est encadrée par des textes législatifs et réglementaires notamment l'ordonnance du 23 septembre 2015, n°2015-1174, dans ses articles :

- L.153-36 : «*Le Plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'aménagement et d'orientation (OAP) ou le Programme d'orientations et d'actions* »,
- L.153-41 : «*Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III, titre II, livre I du Code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :*
- *soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan ;*
- *soit de diminuer ces possibilités de construire,*

- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».*

*Remarque du commissaire enquêteur : l'approbation du Conseil municipal n'est pas obligatoire, il est vrai que cette démarche est fortement recommandée. La procédure classique d'association et de concertation des Personnes publiques associées (PPA) n'est pas obligatoire non plus, par contre, le projet doit leur être communiqué pour avis éventuel.*

**1.5. Les avis sollicités :** les éléments du dossier ont été adressés pour avis aux Personnes publiques associées suivantes :

- Préfecture des Yvelines (Direction départementale des territoires),
- Direction régionale interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE),
- Agence régionale de la santé (ARS),
- Architecte des bâtiments de France (ABF),
- Conseil régional d'Île-de-France,
- Conseil départemental des Yvelines,
- Communauté de communes du Pays houdanais (CCPH),
- Mairies d'Arnouville-lès-Mantes, Boivilliers, Courgent, Mulciet, Orgéus, Prunay-le-Temple, Rosay, Saint-Martin-des-Champs,
- Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France,
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI),
- Île-de-France Mobilités (ex STIF),
- Syndicat intercommunal d'évacuation et d'élimination des déchets de l'Ouest-Yvelines (SIEED),
- Madame Primas, sénatrice des Yvelines.

*Remarque du commissaire enquêteur : les articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 et L.132-12 précisent la liste des PPA à qui le dossier doit être notifié, ou qui doivent être consultés. Les élus (députés ou sénateurs) n'y figurent pas.*

**1.6. Composition du dossier :** les documents mis à disposition du public sont les suivants :

- pièces officielles (délibération du Conseil municipal, arrêtés du maire, notification de la nomination du commissaire enquêteur, publicité et information du public...),
- note de présentation qui comporte 8 parties,
- avis des PPA.

**1.7. Analyse des documents, la note de présentation :** le document de 33 pages comprend 7 parties, dont une introduction et une conclusion, à savoir :

- la situation administrative de la commune,
- les documents supra communaux : SRIF, SERCE et SDADEY,
- le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan local d'urbanisme,
- le projet de modification,
- les modifications (plan de zonage, schéma d'aménagement, règlement).

**1.7.1.** Introduction : c'est le rappel des textes législatifs (articles L.153-41, L.153-42, L.153-43), qui précisent les conditions de modification d'un PLU. C'est aussi le résumé de la décision du Conseil municipal qui consiste à changer le zonage pour accueillir des logements.

**1.7.2.** Situation géographique et administrative de la commune : située dans le département des Yvelines, Septeuil est une commune de 940 ha, à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie et Houdan. Le rapport cite les communes voisines de Septeuil et commente la Communauté de communes du Pays houdanais, à laquelle elle appartient : l'historique, les compétences obligatoires, les compétences optionnelles.

*Remarques du commissaire enquêteur : si le rapport s'étend longuement sur la Communauté de communes du Pays houdanais jusqu'à détailler les compétences transférées, même celles qui n'ont aucun rapport avec le sujet qui nous intéresse, par contre la présentation de la commune se résume à quelques lignes : rien sur la population [le nombre d'habitants n'est même pas indiqué], sur le bourg et les hameaux qui la composent, sur l'occupation des sols, sur l'économie, sur le logement, sur l'habitat ou les équipements, sur la voirie... autant de problématiques qu'il conviendrait d'aborder. Une carte microscopique place la commune dans son contexte, ce n'est qu'à la page 21 qu'on perçoit où se situe le secteur à aménager. Il aurait été intéressant de positionner d'emblée le site de la Tournelle et de dire aussi quelques mots sur la commune de Courgent directement impactée par le projet. Enfin il n'y a pas un mot sur le PLH.*

**1.7.3.** Les documents supra communaux : ce sont le SDRIF, le SRCE, le SDADEY.

*Remarque du commissaire enquêteur : il aurait été bon de dire quelques mots sur le SDAGE et le SAGE.*

- le SDRIF : le rapport indique ce qu'est le Schéma directeur de la Région Île-de-France et ses objectifs fixés en 2013, notamment l'enrichissement de l'offre de logements.

Il est rappelé que « les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation, denses, en lien avec la desserte et

*l'offre d'équipements. [...] La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. [...] Les formes urbaines doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle ».*

On remarque par ailleurs que le SDRIF recommande de renforcer les centres de ville et de densifier les constructions existantes, la priorité étant donnée à la limitation de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

En matière de logement le SDRIF encourage les documents d'urbanisme à augmenter au maximum de 10 % la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le SDRIF recommande de conforter les agglomérations de pôles de centralité, enfin l'urbanisation ne peut porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière ou une lisière de 50 m qui borde un espace boisé de 100 hectares d'un seul tenant.

*Remarque du commissaire enquêteur : il est très dommage que le rapport soit déconnecté de la réalité de Septeuil. Les considérations générales, aussi intéressantes qu'elles soient, auraient gagné à montrer en quoi le projet de modification du PLU était en adéquation avec le SDRIF. Il est fait état, par exemple, de l'augmentation de la densité humaine (rapport entre la population + emplois in situ et la superficie des espaces urbanisés), sans dire concrètement ce que cela signifie pour Septeuil. Le rapport ne souligne pas que le SDRIF indique bien que : « les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports en commun et en circulation douce. » Il recommande de plus de « renforcer les centre de ville et de densifier les constructions existantes. »*

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : c'est le volet régional de la trame verte et de la trame bleue.  
Le rapport rappelle ce que sont les composantes de la trame bleue et de la trame verte, la commune est impliquée dans la restauration de la vallée de la Vaucouleurs et conclut que « *le secteur de projet de la Tournelle n'est pas concerné par les objectifs du SRCE* ».
- Le Schéma départemental pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) : le rapport rappelle que le schéma a été adopté le 12 juillet 2006 et reste toujours d'actualité, on retient 4 grandes orientations :
  - améliorer et conforter les infrastructures nécessaires au développement,

- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs,
- maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels.

On apprend, par ailleurs, que « *la commune fait partie du territoire de confortement des dynamiques locales du Houdanais* » et qu'elle est également « *identifiée comme pôle d'appui* ».

*Remarque du commissaire enquêteur : comme pour le SDRIF, le rapport ne dit strictement rien sur l'implication de la commune dans le SDADEY. De plus, on n'a aucune explication sur ce qu'est « le confortement des dynamiques locales » pas plus que sur « le pôle d'appui ». Quel est le rôle de Septeuil dans ces dynamiques locales ? Quelle est la mission d'un pôle d'appui ? Autant de questions qui restent sans réponses.*

*Ajoutons que la carte du SDADEY est illisible, tout comme celle, à la page précédente, de la vallée de la Vaucouleurs.*

**1.7.4.** Le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), adopté dans le cadre du PLU se décline en 6 grands objectifs :

- maintenir et préserver le milieu naturel et le cadre de vie (protection des boisements, des lisières des espaces boisés de 100 ha ou plus, des zones naturelles, préservation des coteaux et des points de vue remarquables, maintien de l'activité agricole, valorisation de la vallée de la Flexanville, vigilance pour l'écoulement des eaux de ruissellement, création d'une zone lagunaire),
- pérenniser l'image rurale du village en préservant les coteaux de toute urbanisation et en évitant l'étalement urbain (création d'une zone naturelle, protection d'un bâti de qualité) ;  
**L'ouverture à l'urbanisation se fera de façon échelonnée pour réguler l'arrivée des nouveaux habitants et avoir une gestion équilibrée des services.**
- conserver et favoriser la mixité de l'habitat et la mixité sociale (en évitant le mitage et la dissémination des constructions en facilitant des opérations où se mélangent l'individuel et des petits logements en direction des jeunes ménages et des personnes âgées.
- renforcer la sécurité routière (zone 30, passages piétons, marquage au sol...).

- améliorer les bâtiments de l'école communale et les services périscolaires.

*Remarques du commissaire enquêteur : on était en droit de s'attendre à ce que le rapport montre que le projet de modification du PLU s'inscrit bien dans les objectifs du PADD, ce qui n'est pas a priori évident puisque ces objectifs visent notamment à « maintenir et préserver le milieu naturel et le cadre de vie », « pérenniser l'image rurale du village » et aussi : « éviter la dissémination des constructions ». Certes la création d'un nouveau groupe d'habitations n'est pas interdite mais cela n'apparaît pas dans les orientations du PADD.*

### 1.7.5. Le projet de modification :

1.7.5.1. Présentation du projet : il s'agit de créer une zone pavillonnaire à la place de l'ancienne école dite « des Roches » qui a fonctionné de 1978 à 2011. Il serait réalisé sur l'actuelle zone US qui s'étend sur 3,3 ha dont 0,7 en Espace boisé classé (EBC), la partie constructible est donc de 2,6 ha. Cette zone pavillonnaire devrait comprendre des logements de 3 à 4 pièces jumelés, accolés ou indépendants d'une hauteur de 7 m au faitage. On devrait pouvoir accueillir de 30 à 40 logements, la maison-mère dite « le Castel » devant être préservée.

L'accès se fera au niveau du portail existant par la rue de la Tournelle. Le terrain est desservi en eau potable et en électricité par cette rue. La résidence est raccordée au réseau d'assainissement collectif de Septeuil.

Les communes de Courgent et de Septeuil « accueilleront les différents enfants de ce quartier au sein de leurs écoles ».

*Remarques du commissaire enquêteur : la présentation du projet est très sommaire, on ne connaît même pas les motivations du maître d'ouvrage : répondre à une demande de logements ? Mais le rapport ne fait aucun état de l'habitat et du logement dans la commune, pas plus que de la démographie. Comment évolue la population ? Quels sont ses caractères ? Veut-on sauver le Castel ? Mais on ne présente même pas ce bâtiment, qui, d'après la photo de la page 22, affiche un certain caractère. On ne dit pas un mot des communs, pas plus que du domaine qui s'étend pourtant sur 3,3 ha. On situe le nombre de logements entre 30 et 40, fourchette relativement large, on écrit que le Castel devrait être préservé, soit, mais pour quoi faire ? Des logements, des salles communes ?*

*On ne peut guère ainsi évaluer la population nouvelle qui pourrait s'installer, ce qui pose de sérieux problèmes au niveau de l'impact sur l'environnement.*

*L'accès devrait se faire par la rue de la Tournelle, or cette voie est très étroite, il conviendrait de se rapprocher des services de sécurité civile, de la structure responsable du ramassage scolaire, des ordures ménagères...*

*Quant à l'assainissement, on y consacre à peine une ligne.*

*Enfin, il est écrit que les enfants pourront aller à l'école soit à Septeuil, soit à Courgent, c'est ignorer que la commune a l'obligation de scolariser les enfants sur son territoire, sauf dérogation et / ou convention entre les deux communes, ce dont on ne fait pas état.*

1.7.5.2. La modification du plan de zonage : se résume en deux lignes avec deux plans : l'actuel et le futur.

*Remarques du commissaire enquêteur : en principe il s'agit de créer une zone UT à la place de la zone US. Il eût été intéressant de rappeler, même brièvement, ce qui est permis ou interdit dans ces zones.*

*Les plans (cf. p.24) qui accompagnent la proposition sont erronés et prêtent à confusion, il faut les revoir sur une base claire et lisible (la zone « N » se confond avec la zone « US » ou « UT ») pour que la population comprenne clairement les intentions de la municipalité et les enjeux de cet aménagement.*

1.7.5.3. La mise en place d'un schéma d'aménagement : tient en une seule phrase, il est écrit : « un schéma d'aménagement pourrait être réalisé afin d'organiser la gestion de cet espace (nombre de logements, accès, stationnement...). S'ensuit un schéma difficilement lisible.

*Remarque du commissaire enquêteur : on ne peut qu'être étonné que le rapport n'évoque que l'éventualité d'un schéma d'aménagement. Dans la mesure où ce secteur est l'objet d'une large restructuration : préservation de l'ancien bâti, nouveaux logements, accès, environnement avec la gestion d'un domaine de qui comporte 3,3 ha, dont 0,7 ha d'EBC, un tel projet aurait pu faire l'objet d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).*

1.7.6. La modification du règlement : d'emblée il est affirmé que les règles du PLU s'appliquent à chacune des divisions projetées. Sont précisées :

- le recul par rapport aux voies et aux limites séparatives : l'implantation en recul est privilégiée, toutefois les constructions pourront être limite uniquement dans le cadre de garage ;

- le stationnement : deux places de parking par habitation sont prévues et deux autres dites « visiteurs » devront être réalisées sur l'emprise des voiries du projet ;
- l'emprise au sol et hauteur maximale des constructions.

#### 1.7.6.1. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

#### 1.7.6.2. Section II : conditions de l'occupation du sol

Article III : accès et voirie

Article IV : desserte par les réseaux :

- eau (distribution d'eau potable),
- assainissement / eaux usées,
- assainissement / eaux pluviales,
- électricité et téléphone.

##### 1.7.6.2.1. Article V : caractéristiques des terrains.

##### 1.7.6.2.2. Article VI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

##### 1.7.6.2.3. Article VII : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

##### 1.7.6.2.4. Article VIII : implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

##### 1.7.6.2.5. Article IX : emprise au sol.

##### 1.7.6.2.6. Article X : hauteur maximale des constructions.

##### 1.7.6.2.7. Article XI : aspect extérieur (murs de façade et pignons, toitures, clôtures, parables.

##### 1.7.6.2.8. Article XII : stationnement.

##### 1.7.6.2.9. Article XIII : espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

#### 1.7.6.3. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

##### 1.7.6.3.1. Article XIV : Coefficient d'occupation du sol (COS : supprimé)

##### 1.7.6.3.2. Article XV : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

##### 1.7.6.3.3. Article XVI : les obligations imposées aux constructions, travaux et installations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

*Remarque du commissaire enquêteur : le règlement s'applique à la zone pavillonnaire, qu'en est-il du Castel ?*

**1.7.7.** Conclusion : « *l'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU de la commune et les documents supra communaux (SDRIF et SRCE)* »

*Remarque du commissaire enquêteur : il est à noter que le SDADEY n'est pas mentionné. Pour le reste, il s'agit d'une déclaration gratuite qui ne repose sur aucune analyse et qui n'est en rien démontrée*

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête.

### 2.1. L'organisation

**2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur :** suite à la demande formulée par Monsieur Dominique Rivière, maire de Septeuil, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné, le 21 mars 2017, M. Guy Poirier comme commissaire enquêteur (dossier n° E17000036 / 78).

**2.1.2. Concertation préalable et préparation de l'enquête :** puisqu'il s'agit d'une modification, il n'y a pas d'obligation d'associer les Personnes publiques associées (PPA), mais de leur notifier les éléments du dossier et de recueillir leur avis.

Le commissaire enquêteur a rencontré le mercredi 26 avril M. le Maire, puis a visité les lieux le 2 mai avec Mme Matilda Leisel, responsable de l'urbanisme. Bien que ce fût un domaine privé, il a été possible de visiter le domaine.

Une nouvelle concertation s'est tenue le 17 mai avec Mme Tétard, 1<sup>ère</sup> adjointe, chargée de l'urbanisme, Mme Leisel et M.Gogdet, du bureau d'études « Euclid Eurotop ».

**2.1.3. Notification de dossier :** le dossier a été adressé aux PPA (voir la liste p.3), il est à noter que seules cinq réponses sont parvenues celles de : la préfecture [(Direction des relations avec les collectivités locales (DRCL) & Direction départementale des territoires (DDT)], l'Agence régionale de la santé (ARS), la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France, la mairie de Courgent et le Syndicat intercommunal d'évacuation et d'élimination des déchets de l'ouest parisien (SIEED).

**2.1.4. Arrêté municipal :** cet arrêté n° 40/2017 prescrit l'enquête publique qui se tiendra du vendredi 26 mai au lundi 26 juin inclus soit 32 jours consécutifs. Il précise le nom du commissaire enquêteur et les moyens de le joindre. Les pièces du dossier seront mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux dates et heures d'ouverture de la mairie ainsi qu'un registre où chacun pourra faire les observations qui lui semblent bonnes.

L'arrêté indique les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur à savoir :

le lundi 29 mai, de 10h00 à 12h00,

le samedi 10 juin, de 10h00 à 12h00,

le lundi 26 juin, de 14h00 à 16h00.

## 2.2. Le déroulement de l'enquête

**2.2.1. L'information du public :** en amont de l'enquête, le 3 mars, une réunion publique, à laquelle avait été conviée la population à travers une large information (affiches, site *internet*, page *facebook*...), était organisée par la mairie afin d'expliquer à la population les projets concernant la Tournelle. En avril, ces projets faisaient l'objet du « dossier » de *Septeuil Mag* ; la municipalité y engageait « *tous les Septeuillais à participer à l'enquête publique* ».

*Remarque du commissaire enquêteur : il est un peu ennuyeux qu'il y ait eu une erreur dans le choix de la photo pour illustrer la Tournelle qu'on a confondue avec le château de Courgent. On ne peut pas cependant estimer que cette erreur puisse infléchir le jugement des habitants. Par contre s'il est vrai que la zone en question est déjà constructible elle comporte néanmoins beaucoup de contraintes*

En ce qui concerne l'enquête proprement dite, le public en a été informé par les journaux suivants :

- *Le Parisien*, du 10 mai 2017, et du 31 mai,
- *Le Courrier de Mantes*, du 10 mai 2017, et du 31 mai.

Les délais réglementaires ont été respectés, par ailleurs, des affiches, au format A3, en lettres noires sur fond jaune, ont été apposées à la mairie (à l'intérieur et à l'extérieur) et sur les panneaux municipaux : à la salle communale « la Hussardière », rue du Parc, des Plaines et de l'Yveline, allée du Pré-Saint-Wandrille, route de Saint-Corentin et de Dancourt, dans les hameaux des Billeux, des Plaines, des Groux. Le site *internet* et la page *facebook* de la ville ont relayé l'information.

*La volonté d'informer la population est manifeste et les textes réglementaires ont été scrupuleusement respectés et même au-delà, ainsi les réunions publiques ne sont pas obligatoires, surtout pour une modification.*

**2.2.2. Les permanences :** l'arrêté prévoyait trois permanences, seules deux ont pu se tenir : celles du 29 mai et du 10 juin, celle du 26 juin ayant été annulée, l'enquête ayant été suspendue (voir ci-dessous). Au cours de ces permanences, j'ai reçu 9 personnes :

- le lundi 29 mai
  - M. Bernard Ameline, de Courgent, qui s'interroge sur les accès.

- Mme Marie-Pierre Ouchédanne, qui s'inquiète de la nature du projet et de ses conséquences (espaces artificialisés, circulation...)
- Mme Thiberville, de Courgent, pour qui se pose le problème des accès.
- le samedi 10 juin
  - M. Sauvin, ancien maire, qui remet un courrier,
  - M. Yannick Le Corre qui fait plusieurs remarques, concernant l'information parue dans *Septeuil Mag* d'avril :
    1. la photo n'est pas celle de la Tournelle, mais celle du château de Courgent.
    2. Il se demande pourquoi « *le terrain de [l'ancienne] école clos de murs n'est pas positionné dans son environnement qui est en zone naturelle.* »
    3. Il souhaiterait que soient examinées ensemble « *la révision du PLU de Courgent et la modification du PLU de Septeuil* ».
    4. La zone concernée fait partie de la « haute vallée de la Vaucouleurs », pour lui : « *c'est un corridor à préserver* ».
  - M. Armel Desille, venu simplement regarder le dossier,
  - M.M. Billebault et Nordin, qui se disent en accord avec les remarques de M. Le Corre, M. Nordin s'interroge, de plus, sur le tracé de la page 12.
  - Mme Virginie Meurisse, présidente de l'Association « Sauvons la Tournelle », qui a remis au commissaire enquêteur un document de 44 pages et un questionnaire comportant 43 rubriques.

*Remarque du commissaire enquêteur : quelles que soient les positions des intervenants sur le dossier, le climat a toujours été serein et l'atmosphère courtoise.*

### 3. Les observations

Ce sont 9 personnes qui sont venues aux permanences exposer leur point de vue sur le dossier, il y a eu 2 observations consignées sur le registre et 3 courriers dont l'un a été remis en mains propres au commissaire enquêteur. Le mémoire et le questionnaire de l'Association « *Sauvons la Tournelle* » méritent une mention spéciale.

#### 3.1. Les observations consignées sur le registre :

- le mercredi 7 juin :
  - M. Eric Nordin : il manque dans le dossier des éléments pour l'accès au lotissement : trottoirs, largeur pour les services de secours, les ordures ménagères... Le plan de la page 24 comporte toujours des chemins entre CR 29 et CR 77 traversant une propriété privée non concernée par le projet.
- le lundi 12 juin :
  - M. Eric Nordin : quels incidences peut avoir ce projet sur les finances de la ville et sur les impôts ?

#### 3.2. Les courriers :

- daté du 29 mai, de Mme et M. Thiberville, habitants rue de la Tournelle à Courgent, donc directement concernés. Ils remettent en cause :
  - ✓ l'accessibilité : il s'agit d'une voie étroite en impasse qui ne supporte pas le croisement de véhicules, quotidiennement elle ne voit passer qu'une dizaine de véhicules, « *cette infrastructure routière est tout à fait inadaptée à un tel surcroît d'activité* ».
  - ✓ la sécurité : notamment pour les enfants qui devraient aller à l'école soit à Septeuil, soit à Courgent ; en alternative, ils proposent « *d'utiliser une voie adaptée partant de la route départementale D983 au niveau du carrefour menant à Septeuil* » ;
  - ✓ la taille du projet : un ensemble immobilier 30 à 40 logements, avec 3 à 4 personnes par habitation, on pourrait réunir à terme 150 résidents au sein de Courgent, village limitrophe d'environ 400 âmes. C'est « *l'harmonie de nos deux villages qui ne pourra pas être conservée* ». Mme et M. Thiberville estiment que l'esprit du SDRIF n'est pas respecté puisqu'il préconise « *une densification des constructions dans les tissus urbains existants* » ; les lieux sont très excentrés du bourg et sans connexion directe. Ils terminent par cette évocation : « *imaginer la haute bâtisse de l'ancienne école de la Tournelle au milieu de cette nouvelle résidence a quelque chose d'incongru* ».

- daté du 6 juin, de M. Denis Savin, ancien maire, : c'est un projet ancien mais qui ne présente aucun intérêt pour le village de par le fait qu'il soit excentré, situé dans une zone boisée protégée, à proximité du site inscrit de la haute vallée de la Vaucouleurs, à cela s'ajoutent des problèmes de voirie et des risques d'inondation avec une surface imperméabilisée. Pour lui, le problème du maintien de la vie du village ne tient pas...
- daté du 10 juin, de M. Pierre Lainez : il s'inquiète pour le coût que peut représenter le projet et demande que la décision soit reportée et revue dans le cadre de la révision du PLU.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'enquête publique ne porte que sur la modification du PLU, à savoir le passage de la zone US en UT, avec le projet de la Tournelle qui y est associé, mais en aucun cas sur une éventuelle révision qui, à ce jour, est en pré-étude. Toute interprétation, fondée sur certaines déclarations, ne saurait être prise en considération.*

3.3. Le mémoire « Sauvons la Tournelle » : l'Association « Sauvons la Tournelle » a remis le 6 juin au commissaire enquêteur un mémoire de 44 pages et comportant 43 questions. Ces questions portent sur :

- ✓ La procédure :
  - le dossier a-t-il bien été envoyé aux PPA ?
  - pourquoi enclencher une modification alors qu'une révision est prévue ?
  - comment comprendre l'avis favorable de l'Etat, alors qu'il n'y a eu aucune étude d'impact ?
- ✓ Les objectifs :
  - pourquoi un « village » enclavé dans un ilot forestier, loin du centre bourg ?
  - une partie de la zone N sera modifiée en UT l'an prochain, pourquoi ne pas communiquer clairement sur ce point ?

*Remarque du commissaire enquêteur : comme cela a été indiqué ci-dessus, l'enquête publique ne porte que sur la modification, toute autre interprétation est dans l'état des choses nulle et non avenue.*

- le but est-il de se prononcer sur une modification simplifiée ou sur le projet de la Tournelle ?

*Remarque du commissaire enquêteur : il s'agit d'une modification du PLU, il va de soi que le projet de la Tournelle est complètement intégré à cette modification.*

- sous prétexte de « protéger » le site, il s'agit de lever les contraintes actuelles du PLU,
- pourquoi les fortes contraintes pour les riverains de ce secteur en matière de construction et de rénovation ne seront pas appliquées aux futurs pavillons ?
- ✓ L'accès et le stationnement :
  - une série de questions tourne autour de ce problème, il est évoqué l'idée de « *la construction et l'entretien d'une route d'accès via le chemin des Ormes* » ainsi que la création d'un chemin dans une zone N.

*Remarque du commissaire enquêteur : le document ne fait pas allusion à la création d'une route via le chemin des Ormes, pas plus qu'un chemin dans une zone N. Il est dit clairement page 22 : « l'accès se fera au niveau du portail existant par la rue de la Tournelle ». C'est d'ailleurs ce qui inquiète les habitants de Courgent.*

- la circulation et le stationnement dans Septeuil sont aussi évoqués,
- pour ce qui concerne la rue de la Tournelle, l'association se demande si elle est assez large pour « *le passage des voitures, camions et l'accès aux pompiers* ».
- ✓ Les coûts financiers de l'opération posent aussi problème. Ont-ils été chiffrés ?

*Remarque du commissaire enquêteur : l'association pose une question tout en apportant un début de réponse puisqu'elle parle de « dépenses colossales » (cf. question 16).*

- ✓ Les problèmes liés à l'arrivée de nouveaux habitants : l
  - l'association se demande (question 23) combien de nouveaux habitants ce projet inclut-il.

*Remarque du commissaire enquêteur : comme précédemment l'association pose une question tout en ayant sa propre réponse puisqu'elle avance le chiffre de 300 à 400 nouveaux habitants (cf. question 17).*

- les écoles primaires de Septeuil et de Courgent sont-elles en capacité de répondre immédiatement à « *une demande aussi importante* » ?

*Remarque du commissaire enquêteur : comment peut-on parler de demande importante alors que le chiffrage est très aléatoire. De plus c'est à Septeuil seule d'assurer la scolarisation des enfants de son territoire, sauf accord conventionnel avec Courgent.*

- ✓ Les problèmes techniques, ils portent sur :
  - l'alimentation en eau potable : sera-t-elle suffisante pour satisfaire les besoins de 300 à 400 habitants nouveaux ?

*Remarque du commissaire enquêteur : il serait intéressant que l'association précise d'où émanent ces chiffres ?*

- le drainage des eaux de pluie : des études ont-elles été réalisées ?
- le réseau d'assainissement : comment le lotissement sera-t-il raccordé à la station d'épuration existante ?
- l'entretien des voies dans le lotissement,
- le nettoyage, la sécurisation et l'entretien des Espaces boisés classés (EBC).

*Remarque du commissaire enquêteur, sur la dernière question, il s'agit d'un lotissement privé dont l'entretien revient aux propriétaires.*

- ✓ Le projet et les documents supra communaux et communaux :
  - ce projet répond-il aux orientations du SDRIF ?
  - s'agit-il d'un projet de « *densification d'espaces déjà urbanisés ou d'extension portant atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration une liaison verte ?* »
  - d'autres projets de développement plus adaptés dans le centre bourg ne pourraient-ils pas être étudiés,
  - la modification respecte-t-elle les orientations de la loi *Allur* ?
  - peut-on expliciter plus clairement l'affirmation extraite du document suivant laquelle : « *le secteur de la Tournelle n'est pas concerné par les objectifs du SRCE* ».
  - la modification est-elle conforme aux orientations du PADD.

Le document se termine par l'évocation du peintre Chintreuil (1814-1873), élève de Corot qui a habité les lieux, il y est même décédé et par la demande de classement du site à l'inventaire du patrimoine architectural, culturel et artistique.

*Remarque du commissaire enquêteur : dans le document remis par l'association, on trouve un courrier adressé au commissaire enquêteur et signé de la directrice du musée Chintreuil à Pont-de-Vaux disant textuellement : « Je comprends bien les contraintes d'urbanisme qui sont les vôtres [...] Il y a certainement confusion entre le rôle du maire qui est maître d'ouvrage et celui du commissaire enquêteur.*

**4. Avis des Personnes publiques associées (PPA) :** sur les 19 sollicitées, seules 5 ont répondu.

- 4.1. La préfecture des Yvelines** (Direction des relations avec les collectivités locales –DRCL-) : constate que la modification ne change pas les orientations définies par le PADD, ne réduit pas un Espace boisé classé (EBC), une zone naturelle et forestière, une protection en fonction des risques naturels et n'induit pas des probabilités de nuisance. Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU qui n'a pas été ouverte depuis neuf ans ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières de la part de la commune ou d'un EPCI.  
La modification entre bien dans le champ de la procédure conforme aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme. En conséquence le sous-préfet de Mantes-la-Jolie, pour le préfet des Yvelines émet un avis favorable.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'avis est fondé uniquement sur la procédure et ne porte pas sur une analyse des impacts sur l'environnement.*

- 4.2. L'Agence régionale de la santé (ARS) :** fait savoir que son avis sera intégré dans celui émis par le service instructeur.
- 4.3. La Chambre d'agriculture interdépartementale d'Île-de-France :** estime que la modification est sans incidence sur l'agriculture, le projet ne suscite donc pas d'observations particulières.
- 4.4. Le Syndicat intercommunal d'évacuation et d'élimination des déchets de l'Ouest Yvelines (SIEED) :** les nouvelles voies créées devront avoir une largeur de 4 mètres et dans le cadre de l'impasse il faudra un point de retournement de 18 mètres minimum. Le SIEED ajoute que « les trottoirs devront permettre les passages des piétons ».
- 4.5. La mairie de Courgent :** conclut, à l'analyse des documents, à l'insuffisance des voies d'accès au site. M. Jean-Paul Baron, le maire, au nom du Conseil municipal, dans un courrier adressé à son collègue, maire de Septeuil, le 19 avril, estime que sur la base de 35 habitations, ce sont « 70 véhicules qui seraient contraints d'utiliser quotidiennement le réseau routier de la commune de Courgent, dont la configuration est totalement inadaptée à un excédent de trafic ». Il faut donc rechercher « une solution plus appropriée aux besoins recensés ». Il suggère d'utiliser le chemin des Ormes qui débouche sur la D983.

Par ailleurs, le maire de Courgent attire l'attention de son collègue sur la desserte en eau potable et sur l'assainissement.

- 5. La suspension de l'enquête :** Comme nous venons de le voir, le 30 mai 2017, Monsieur le Préfet des Yvelines notifiait à Monsieur Dominique Rivière, maire de Septeuil, qu'il émettait « *un avis favorable sur la modification envisagée* ». Toutefois la DDT des Yvelines, par l'intermédiaire de Monsieur Philippe Gallot, chargé de mission territorial, fait savoir le 9 juin que cet avis pourrait être remis en cause, le domaine de la Tournelle risquant de se trouver dans une zone inconstructible, puisque pouvant être situé sur une lisière de 50 mètres entourant une surface boisée égale ou supérieure à 100 hectares or le SDRIF impose une stricte protection de ces zones.

Une étude s'impose, aucun document ne permettant de répondre à cette question. Une réunion est organisée le 14 juin en présence de Mmes Valérie Tétard, 1<sup>ère</sup> adjointe, Matilda Leisel, chargée de mission à la mairie, M. Philippe Gallot, de la DDT, M. Guy Poirier, commissaire enquêteur, M. Godget, responsable du bureau d'études « *Euclid Eurotop* ».

**Arrêté municipal :** le même jour, le 14 juin, après avoir entendu le commissaire enquêteur, **Madame Valérie Tétard, 1<sup>ère</sup> adjointe, prend, au nom du maire, un arrêté n° 60 / 2017 suspendant l'enquête publique**, en vertu de la loi du 12 juillet 2010 (loi ENE), décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, sous-section n° 18, articles L.123-14 et R.123-22 et R.123-23 du Code de l'environnement.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'arrêté de suspension n'indique pas sa durée, précisions qu'elle ne doit pas excéder six mois. De fait, l'enquête reprendra le 14 décembre.*

## **PHASE B**

**11 décembre 2017- 12 janvier 2018**

## 1. Reprise de l'enquête

- 1.1. L'arrêté municipal :** par arrêté n°104 /2017, du 3 novembre 2017, M. Dominique Rivière, maire de Septeuil, prescrit la reprise de l'enquête publique qui devra durer du 11 décembre 2017 au 12 janvier 2018. M. Guy Poirier reste le commissaire enquêteur, il recevra le public en mairie les :
- lundi 11 décembre 2017,
  - samedi 6 janvier 2018,
  - vendredi 12 janvier 2018.

Les pièces du dossier seront mises à disposition du public et consultables en mairie aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Un registre sera ouvert où chacun pourra mettre ses observations.

- 1.2. Les avis sollicités :** ce sont les mêmes que ceux adressés lors de la première phase.

**1.3. La composition du dossier :** le dossier comprend :

**1.3.1. les pièces officielles :**

- la délibération du Conseil municipal du 30 novembre 2016,
- la décision du tribunal administratif concernant la nomination du commissaire enquêteur,
- l'arrêté municipal n° 60 / 2017, prescrivant la suspension de l'enquête publique,
- l'arrêté municipal n° 104 / 2017 prescrivant la reprise de l'enquête publique,
- les documents relatifs à l'information du public,

**1.3.2. le rapport de présentation enrichi de nouveaux chapitres,**

**1.3.3. l'avis des PPA :**

- la préfecture des Yvelines (services de l'Etat : DDT)
- la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- le Conseil départemental,
- l'Agence régionale de la santé (ARS),
- la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France,
- les mairies de Prunay-le-Temple et de Courgent

En outre la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a fait connaître sa décision, après examen au cas par cas, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification du Plan local d'urbanisme de Septeuil.

*Remarque du commissaire enquêteur : plusieurs avis (services de l'Etat, CDPENAF) ainsi que la décision de la MRAe sont parvenus en cours d'enquête, ils ont été versés au dossier au fur et à mesure de leur arrivée.*

- 2. Analyse du nouveau rapport de présentation :** le dossier comporte un nouveau rapport de présentation, un peu plus étoffé et argumenté que le précédent (41 pages contre 33).

*Remarque du commissaire enquêteur : il ne semble pas utile de reprendre ici point par point tous les éléments du second dossier mais d'analyser les nouveaux aspects qu'il présente par rapport au précédent.*

- 2.1. **Introduction** : sans changement
- 2.2. **Localisation du site** : le rapport se borne à indiquer, carte à l'appui, la situation de la Tournelle par rapport à Septeuil et à Courgent.
- 2.3. **Les objectifs de la modification** : il s'agit essentiellement de répondre aux besoins de logement, le PLU actuel n'offrant plus de disponibilités pour accueillir de nouveaux logements. Une carte permet de localiser les disponibilités foncières, considérées comme « capacités résiduelles » faites de petites parcelles où il existe « une forte rétention foncière ». De plus, la commune souhaite valoriser le site de la Tournelle qui n'est plus utilisé depuis 2011.
- 2.4. **Le projet de modification** : on reprend les mêmes termes que dans le texte précédent tout en précisant que sur la base de 2,3 personnes par ménage selon l'INSEE, avec 37 terrains à bâtir, on doit s'attendre à l'accueil d'une population de 85 habitants. Par ailleurs le rapport indique que « l'accès se fera au niveau du portail existant par la rue de la Tournelle, mais une autre solution pourrait être envisagée pour limiter les nuisances sur cet axe ».

*Remarque du commissaire enquêteur : la référence à l'INSEE peut être sujette à caution, on voit mal en effet, compte tenu du caractère excentré du lotissement futur les retraités et des couples monoparentaux s'y installer. Par ailleurs, on ne dit rien sur la destination du Castel. Plus discutable, l'allusion à une autre voie d'accès : il faut dire laquelle, sinon l'enquête publique devient problématique. Comment les populations peuvent-ils se faire un jugement si un point aussi sensible n'est pas précisé.*

- 2.5. **Situation géographique et administrative de la commune**: le document ne fait plus état des compétences de la Communauté de communes du Pays houdanais (CCPH), le reste, sans changement.

2.6. **Les documents supra communaux** : ce sont le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le Schéma départemental pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY).

2.6.1. Le SDRIF : le rapport reprend le texte initial, il ajoute cependant un argumentaire sur le thème : **la prise en compte du SDRIF.**

*« La priorité de l'urbanisation est donnée à la limitation de la consommation d'espace et donc à la densification du tissu existant. »* on lit plus loin : *« Le projet de modification répond aux enjeux de protection des espaces naturels en limitant la consommation d'espace naturel et en privilégiant la transformation d'une ancienne structure scolaire ».*

Le rapport continue ainsi : *« Une grande partie du secteur soumis à modification est identifiée comme secteur d'équipement et secteur artificialisé au MOS servant de référence au SDRIF. Le projet entrainera ainsi une densification de ces espaces et limitera les impacts sur les secteurs naturels ».*

*Remarque du commissaire enquêteur : il est difficile de suivre le maître d'ouvrage lorsqu'il écrit qu'on se trouve face à une densification du tissu existant, comme si la structure scolaire classée en US correspondait à un tissu urbain classique. Ensuite, faute de précisions, on ne connaît pas l'importance des surfaces constructibles dans la zone appelée à devenir US, donc le niveau d'artificialisation. De plus il est dit que le projet limitera les impacts sur les secteurs naturels, il s'agit là plus d'une déclaration de principe que d'une démonstration étayée. En tout état de cause, il aurait été judicieux d'inscrire ledit projet dans une OAP qui aurait précisé les mesures de protection envisagées ».*

Le rapport fait état d'une recherche conduite par la commune relative à la lisière de 50 mètres inconstructible des massifs forestiers de 100 ha d'un seul tenant. L'étude conclut que le secteur de la Tournelle n'est pas concerné.

Cette partie du rapport se termine en indiquant que la commune ne dispose plus d'espaces pour accueillir de nouveaux habitants, or le SDRIF *« pose pour objectif de permettre a minima une croissance au minimum de 10 % de la population en limitant l'extension de la tache urbaine de 5% ».*

2.6.2. Le schéma de cohérence écologique (SRCE) : on retrouve les mêmes développements que dans le rapport précédent avec quelques lignes supplémentaires.

« Le projet de la Tournelle est à distance de ces espaces à préserver ou à restaurer ». Il indique ensuite que la restauration des bois environnants classés en corridors calcaires à restaurer vers des prairies calcicoles s'avère difficile au vu du « caractère des boisements existants ». En conclusion on peut lire : « le secteur du projet de la Tournelle n'est pas concerné par des objectifs du SRCE. Le projet prend bien en compte le SRCE d'Île-de-France ».

*Remarque du commissaire enquêteur : la conclusion est étonnante, si le projet n'est pas concerné par le SRCE, on ne voit pas en quoi il peut le prendre en compte.*

### 2.6.3. Le Schéma départemental pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) : sans changement

#### ***Le rapport est enrichi de nouveaux éléments :***

- le développement urbain et les équipements communaux,
- les données socio-économiques.

### 2.7. ***Le développement urbain et les équipements communaux***

2.7.1. L'histoire de Septeuil : le nom de Septeuil apparaît pour la première fois en l'an 800, très vite l'agglomération devient importante et la commune devient chef-lieu de canton en 1790 avant d'être rattachée quelques années plus tard à Houdan. Au XIX<sup>e</sup> siècle le bourg est structuré le long de la route nationale qui reliait Rosay à Mulcent et le long de la rivière de Fexanville, un réseau viaire assez dense parcourait la commune d'est en ouest et du nord au sud et reliait les hameaux.

2.7.2. L'organisation urbaine : Septeuil est composé d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux : les Billeux, les Plains, Drancourt, les Groux. Au fil des temps, l'urbanisation s'est développée autour de ces pôles, avec notamment des lotissements de maisons individuelles. Le bourg s'étale dans la vallée et s'étire à l'est vers les coteaux.

#### L'occupation du sol :

- |  |           |
|--|-----------|
| • espaces agricoles naturels et forestiers<br>(dont 566,36 ha de terres agricoles et 191,70 de forêts) | 780,73 ha |
| • espaces ouverts artificialisés   | 79,34 ha  |
| • espaces construits artificialisés  | 97,26 ha  |
| • total  | 957,33 ha |

Il est à noter que les espaces agricoles occupent 59 % du territoire et les forêts 20 %, sur les coteaux et les hauteurs des plateaux. Entre 2008 et 2012, les espaces agricoles ont gagné 3,40 ha, les forêts 12,61 ha, alors que les milieux semi-naturels perdaient 18,38 ha.

2.7.3. Les équipements communaux et la desserte viaire : le rapport indique la liste des équipements communaux, Septeuil dispose de structures d'un gros bourg : gendarmerie, bureau de poste, et centre de secours, deux maisons médicales, des aires de jeux, des terrains de tennis, de football et de boules...

La commune est traversée par trois routes départementales :

- la RD 983 qui relie Houdan à Mantes, et passe à l'ouest du centre,
- la RD 11 qui traverse le cœur de la ville et va de Longnes à Thoiry,
- la RD 42 qui part du centre de Septeuil et rejoint Ogéus.

## **2.8. Les données socio-économiques**

2.8.1. Démographie et densité : en 2013 la commune comptait 2 334 habitants, depuis 1968 l'accroissement a été à la fois vigoureux (= 206 %) et régulier : la courbe est pratiquement linéaire. Depuis 2007, la population a augmenté de 8,35 %, soit 180 résidents en plus.

Comparativement le Pays houdanais a suivi à peu près la même évolution démographique (+ 229 % entre 1968 et 2013), même si l'augmentation a été plus forte ces dernières années à Septeuil (+ 8,35), contre + 5 %. La densité de la commune est 244 h / km<sup>2</sup>, ce qui est assez élevé (France métropolitaine : 117).

2.8.2. Taux d'évolution moyen depuis 1968 : le taux de croissance moyen depuis 1968 est de +1.6 % par an, il a connu de légères fluctuations : +0,9 % de 1999 à 2013, mais +1,6 % depuis 2008.

2.8.3. Les soldes naturels et migratoires : depuis 1968, le solde naturel a toujours été négatif, notamment entre 1982 et 1990 (-182 habitants), mais depuis lors les chiffres sont plus équilibrés (- 36 hab. entre 1990 et 1999, - 32 entre 1999 et 2008, - 5 entre 2008 et 2013).

Par contre, le solde migratoire a toujours été positif, très élevé entre 1968 et 1990 (avec une pointe entre 1968 et 1975 : + 449 hab.), il s'est ralenti entre 1990 et 2008 avant de reprendre depuis : + 185 hab. entre 2008 et 2013.

2.8.4. La répartition par âge : elle se présente comme suit :

	2008	2013
0-14 ans	19,5%	19,5%
15-29 ans	12,8%	14,2%
30-44 ans	22,2%	20,8%
45-59 ans	20,8%	19,9%
+ 60 ans	24,8%	25,6%

On remarque une assez grande stabilité entre 2008 et 2013, tout juste peut-on parler d'une tendance au vieillissement.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'écart entre les années de référence est trop faible -5 ans- pour qu'on puisse se faire une idée sur les tendances lourdes.*

2.9. Le logement

2.9.1. Le parc de logement : d'après l'INSEE, Septeuil compte, en 2013, 1 027 logements dont 857 en résidences principales, 50 en résidences secondaires et 90 logements vacants. De 1968 à 2012, le parc s'est enrichi de 487 nouveaux logements, soit + 90 %. L'évolution s'est produite ainsi :

période	nouveaux lgts.	moy. annuelle
1968-1975	102	14,5
1975-1982	99	14,0
1982-1990	15	1,6
1990-1999	86	9,5
1999-2008	39	3,8
2008-2013	147	25,0

Le taux de logements vacants est relativement élevé : 8,7 %, quant aux résidences secondaires, elles représentent 7,8 % du total, en nette diminution, puisqu'elles passent de 160 en 1968 à 57 en 2008.

Le parc est composé de 85,2 % de maisons et de 13,7 % d'appartements.

2.9.2. Le statut d'occupation des résidences principales : on compte 665 en propriétaires (77,6 %), contre 161 locataires (18,8 %), auxquels il faut ajouter 31 logés gratuitement (3,6 %).

La commune ne dispose pas de logements de type HLM sur son territoire, même si un programme est prévu dans le cadre du LPH en partenariat avec la communauté de communes.

2.9.3. La taille des ménages, elle était, en 1982, de 3 personnes par ménage et de 2,5 en 2013. Le desserrement n'est pas propre à Septeuil, il résulte du phénomène de décohabitation, liée à l'évolution des structures familiales et par l'importance des ménages d'une seule personne.

*Remarque du commissaire enquêteur : ces chapitres supplémentaires comblent une lacune, mais que très partiellement. Dans le chapitre : données socio-économiques, on ne dit pas un mot sur l'économie de Septeuil, pas plus que sur l'activité des habitants. Il aurait été intéressant de savoir quels étaient les emplois offerts intra muros, ainsi que les migrations quotidiennes domicile-travail. En ce qui concerne le logement, le maître d'ouvrage nous livre des statistiques, certes intéressantes, encore eût-il fallu les interpréter : comment expliquer le boom sur les constructions de 2008 à 2013 : on passe d'une moyenne annuelle de 25 logements construits contre 3,8 entre 1999 et 2008 ? Où se sont-elles effectuées : dans le centre-bourg, dans les périphéries, dans les hameaux ? Par densification ou étalement urbain ? Autant de réponses qui auraient pu montrer comment était géré l'urbanisme et ainsi mieux appréhender le projet de la Tournelle.*

*Enfin on fait allusion à une programme de construction de 26 logements HLM dans le cadre du LPH, il aurait été intéressant de développer cette question.*

**2.10. Le PADD :** sans changement, mais dans une note de commentaires, le maître d'ouvrage estime que le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD du fait qu'il est en cohérence avec ses trois axes :

- les boisements sont protégés, les lisières ne sont pas affectées, les espaces naturels préservés (axe 1),
- le projet limite l'étalement urbain en offrant une possibilité de renouvellement au sein d'un ancien équipement sur un espace desservi, en continuité du bâti de la commune de Courgent (axe 2),
- cette urbanisation au sein d'un espace déjà artificialisé permet d'éviter le mitage des hameaux et répond à l'objectif de création de logements en direction des jeunes ménages (axe 3).

### **2.11. Les modifications du PLU**

- 2.11.1. La modification du plan de zonage : la carte est plus claire et plus lisible que dans le rapport précédent. On distingue très bien la zone appelée à passer de US à UT.

La courte rubrique « *la mise en place d'un schéma d'aménagement* » avec un plan n'a pas été reprise.

- 2.11.2. La modification du règlement : sans changement.

### **2.12. L'identification des massifs boisés de plus de 100 ha.**

Pour répondre à la demande des services de l'Etat, la commune a conduit, sous l'égide de la DDT, une étude pour savoir si la Tournelle se situait à la lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha. Dans ce cas la structure serait inconstructible en fonction du règlement du SDRIF qui impose le respect d'une bordure de 50 mètres de protection.

- 2.12.1. Définition

- 2.12.2. L'état boisé d'un terrain (DDT) : le document précise ce qu'on entend techniquement par l'état boisé d'un terrain, par exemple une surface minimale d'au moins 50 ares (boqueteau) et une largeur moyenne en cime au minimum de 20 mètres.

- 2.12.3. Les massifs de plus de 100 ha (SDRIF) : ce sont des entités foncières naturelles, la superficie s'interprète en rattachant l'ensemble des éléments qui sont à une distance d'au moins 30 mètres les uns des autres. Sont considérés également comme surfaces boisées des linéaires de plus de 20 mètres de large. Ils doivent être boisés depuis plus de trente ans et susceptibles d'être exploités.

- 2.12.4. Les lisières (SDRIF) : c'est la limite du « front boisé », d'un ensemble d'arbres d'une certaine taille et d'une densité donnée, les coupes rases et les secteurs en régénération compris. La distance de 50 mètres permet de protéger bois et forêts. Il s'agit plus d'une gestion forestière que paysagère.

- 2.12.5. Interdiction : suivant le SDRIF, en dehors de Sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion de bâtiments agricoles, toute

construction est interdite. Les lisières doivent être reportées d'une manière précise sur les documents d'urbanisme.

#### 2.12.6. Analyse du site de Septeuil.

2.12.6.1. L'Inventaire forestier national (IFN), service de l'IGN, est chargé de l'inventaire permanent.

La BD forêt version 1 a été élaborée par photo interprétation et présente la couverture du sol en s'appuyant sur une nomenclature départementale.

2.12.6.2. Le Mode d'occupation des sols (MOS) : c'est l'atlas géographique numérique de l'occupation des sols, réalisé à partir de photos aériennes de l'Île-de-France. Il distingue les différents espaces selon une classification en 81 postes.

2.12.6.3. Photos aériennes : le document propose des photographies aériennes réalisées en 1987 sur le site de la Tournelle.

2.12.6.4. Analyse de terrain : elle a été effectuée en présence de la DDT permettant de reconnaître les différentes coupures existantes :

- au nord de la commune : des bois de moins de trente ans correspondent à des friches boisées non exploitées issues d'un délaissement agricole,
- au nord de la Tournelle : les espaces boisés sont issus d'aménagements paysagers réalisés dans le cadre d'une déviation mise en place par la ville de Septeuil,
- toujours au nord de la Tournelle, les espaces boisés correspondent à des propriétés occupés par des parcs d'agrément, donc non exploités, avec des types de boisements (tuyas) ne représentant pas d'intérêt,
- à l'ouest, sur la commune de Courgent, les massifs boisés sont entrecoupés de terrains paysagers d'agrément.

*Remarque du commissaire enquêteur : bien que le rapport ne le dise pas clairement et explicitement, au vu notamment des photos reproduites, il ne semble pas que le secteur de la Tournelle soit concerné par le règlement du SDRIF.*

### 3. Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est effectuée suivant les conditions prévues par l'arrêté municipal. Les permanences se sont déroulées dans un climat serein, même si le samedi 6 il y avait affluence.

#### 3.1. L'information du public : le public a été informé de la reprise de l'enquête par les moyens déjà utilisés :

- affichage sur les panneaux municipaux,
- site *internet* de la ville
- publication dans *Le Parisien* des 22 novembre et 11 décembre 2017 et dans *Le Courrier de Mantes* des 22 novembre et 13 décembre 2017. Les délais ont été respectés.

#### 3.2. Les permanences : elles se sont tenues aux jours et heures prévus par l'arrêté municipal. Il est à noter que l'ambiance a toujours été courtoise, même si parfois l'affluence a été importante et qu'il a fallu faire patienter les gens.

- Lundi 11 décembre 2017:
  - M. Yannick Le Corre : se réfère à l'avis du Conseil départemental, demande que les remarques soient prises en compte, fait plusieurs suggestions notamment que le projet de la Tournelle soit reporté et intégré à la révision du PLU prévue en 2018, regrette la position du maire de Courgent, suggère qu'une étude de circulation soit faite.
  - M. Philippe Gowthorpe, de Courgent, soulève un certain nombre de problèmes (assainissement, drainage, coût des travaux, compatibilité du projet avec les documents supra communaux).
  - M. Denis Sauvin dépose un courrier
  - au commissaire enquêteur qui est la copie de celui remis le 6 juin.
  - Mme Michèle Rouffignac : relève les questions relatives à l'information, à l'impact environnemental (abattage d'arbres, ruissellement des eaux de pluie, circulation intense sur de petites routes, à moins d'une nouvelle route débouchant sur la RD183). Elle estime qu'il aurait été préférable de bâtir dans le centre-bourg. Elle évoque enfin le problème des infrastructures et des finances publiques en lien avec le projet.
  - Mme Marie-Pierre Ouchedanne et M. Bernard Ameline, de Courgent : s'interrogent sur les accès et sur la dégradation prévisible de « *ce site historique* ».
  - Mme Véronique Marchalant : Par où se fera l'accès, notamment pour les engins lors de la construction ? Où les enfants iront-ils à l'école ? Quelle protection pour le champ captant de Courgent ?

- M. Armel Desille regrette que l'actuel PLU ne soit pas annexé au dossier et que ce projet ne soit pas repoussé pour être intégré à la révision annoncée.
- M. Jacques Lévi et M. Olivier Bourdon : combien d'habitants estimés sur les 37 pavillons ? Quelles infrastructures seront nécessaires ?
- Samedi 6 janvier 2018 :
  - M. Jean-Paul Baron, maire de Courgent, accompagné de M. Olivier Barbiez, 1<sup>er</sup> adjoint, qui confirment le courrier adressé le 19 avril relatif aux accès au futur lotissement.
  - Une délégation de 17 personnes, toutes de Courgent, qui font part de leur inquiétude par rapport au projet (accès, dévalorisation du site). Parmi elles, M. Jean Chevalier apporte un document relatif au périmètre de captage qui est jointe au registre, M. Jean-Louis Dupré remet un courrier sur la protection et la préservation du site, il en est de même pour M. Jan-Eric Nordin.  
Le document remis par M. Chevalier a trait au périmètre de protection de captage d'eau potable, source de Courgent, il s'agit du rapport de Xavier du Chyala, hydrogéologue agréé, seul a été fourni le préambule ainsi qu'une carte difficilement exploitable faute de commentaires.
  - MM Desille et Nicolas, venus s'informer de l'état d'avancement du dossier.
- Vendredi 12 janvier 2018 :
  - Mme Rémy remet au commissaire enquêteur deux courriers émanant de l'Association « *Sauvons la Tournelle* » : il s'agit de la copie d'une lettre adressée à M. le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie et d'un texte provenant de *Patrimoine environnement*.
  - M. Olivier van der Woerd qui remet au commissaire enquêteur un courrier de 5 pages comportant questions et réflexions
  - Mme et M. Roland et M. Malache commerçant à Septeuil, accompagné de sa fille tout en se disant favorables au projet se posent 3 questions : le maintien des boisements, le nombre de logements prévus, les accès.
  - Mme et M. Allard font part de leur forte réticence et signalent notamment l'insuffisance de concertation ; ils remettent un courrier au commissaire enquêteur.
  - Mme Pouet s'est présentée à la permanence pour consulter le dossier et dire son opposition au projet.
  - M. Etienne, de Courgent s'inquiète de la construction dans un contexte de zone naturelle, pose le problème de la circulation automobile, se demande au cas où les enfants viendraient à l'école de Courgent qui paiera les investissements et le fonctionnement.

**3.3. Le registre et les courriers:** En dehors des permanences plusieurs remarques ont été formulées dans le registre :

- Vendredi 15 décembre :
  - M. Yannick Le Corre demande que le dossier consultable comprenne toutes les lettres et réponses des administrations, y compris celles en provenance de la mairie de Courgent.
  - M. Olivier Barbiez, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Courgent qui signale que la rue de la Tournelle n'est pas une rue commune à Courgent et Septeuil. Elle dépend uniquement de Courgent.
- Mercredi 10 janvier 2018 :
  - L'Association « *Sauvons la Tournelle* » précise au commissaire enquêteur ses intentions profondes et donne un éclairage relatif à la publication sur la page *facebook* de l'avis de la CDPENAF.

De plus, ont été consignés dans le registre les courriers adressés au commissaire enquêteur, ou remis en mains propres, voire des copies de courriers à destination du sous-préfet de Mantes-la-Jolie.

- Lundi 11 décembre : lettre de M. Denis Sauvin
- Jeudi 28 décembre : notification de l'avis de la CDPENAF,
- Jeudi 20 décembre : lettre au commissaire enquêteur émanant de l'Association « *Sauvons la Tournelle* » et lui demandant une prolongation de l'enquête,
- Jeudi 28 décembre : copie d'un courrier de M. Dominique Rivière, maire de Septeuil à l'Association « *Sauvons la Tournelle* » datant du 7 juillet 2017.
- Samedi 6 janvier : courrier de M. Yannick Le Corre au commissaire enquêteur pour demander que toutes les pièces administratives soient intégrées dans le dossier et regrettant que la situation n'ait été régularisée qu'après le 11 décembre.
- Samedi 6 janvier : lettre de M. Jan-Eric Nordin expliquant les raisons de son opposition au projet.
- Samedi 6 janvier : remise par M. Chevalier d'un document relatif à la protection des captages.
- Samedi 6 janvier : remise par M. Eric Dupré d'un document intitulé « *Protection et préservation du site, de l'environnement, du caractère rural, de la tranquillité des habitants, tant sur Septeuil, que et surtout sur Courgent* ».
- Lundi 8 janvier : copie d'une lettre adressée par M. Dominique Rivière, maire de Septeuil, à M. le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie en réponse à son avis défavorable sur le dossier de la Tournelle.

- Lundi 8 janvier : courrier de l'Association « *Yvelines environnement* » au commissaire enquêteur pour exposer son opposition au projet de la Tournelle.  
L'association affirme que le site est entouré de forêts dont les lisières ne sont pas constructibles. Elle rappelle les recommandations du SDRIF de densifier les dents creuses. Elle souhaite que ce qui était la demeure du peintre Antoine Chintreuil et qui a été le siège d'une école privée puisse de nouveau se situer dans la continuité de ce type d'activités.
- Mercredi 10 janvier : remise d'un document de 7 pages de l'Association « *Sauvons la Tournelle* » qui sera analysé ci-dessous ainsi que la copie du dossier datant du 10 juin 2017.  
Par ailleurs, l'association attire l'attention du commissaire enquêteur par une mention sur le registre sur le sens de son action tournée dans l'intérêt de la commune et s'explique sur la publication *via facebook* de l'avis de la CDPENAF.
- Mercredi 10 janvier : copie d'un courrier en provenance du ministère de l'Education nationale à destination de Mme Meurisse.
- Mercredi 10 janvier : courrier de M. Antoine Bourdon, sollicitant le commissaire enquêteur « *d'entendre la jeunesse* ». Il estime que « *il s'agit d'un simple lotissement, bétonisant (sic) un peu plus le village, la campagne où les maisons, les routes, les parkings remplaceront la faune, la flore, les friches et les endroits de balades et de randonnées* ».
- Mercredi 10 janvier : courrier des « *Amis du paysage français* », adressé conjointement à M. le Maire de Septeuil et au commissaire enquêteur par lequel l'association fait part d'une exposition consacrée à Antoine Chintreuil qui a vécu à Septeuil.
- Mercredi 10 janvier : remise de la carte IGN avec le tracé du GR 11
- Vendredi 12 janvier : remise au commissaire enquêteur d'un courrier émanant de M. Pierre Allard où il déplore l'arrivée importante de population, l'augmentation de la circulation déjà difficile, l'augmentation du nombre d'enfants à scolariser, les coûts pour la collectivité, les conséquences pour Courgent, village voisin, le sort du Castel, ancienne demeure du peintre Antoine Chintreuil, l'absence de concertation.
- Vendredi 12 janvier : courrier de 5 pages de M. Armel Desile qui sera analysé ci-dessous.
- Vendredi 12 janvier : courrier de M. van der Woerd, remis au commissaire enquêteur comportant 23 rubriques (analysé ci-dessous).
- Vendredi 12 janvier : remise de la copie d'un courrier provenant de l'Association « *Sauvons la Tournelle* » adressé à M. le Sous-Préfet de Mantes-

la-Jolie explicitant sa position par rapport au courrier de M. Dominique Rivière, maire de Septeuil.

L'association s'explique sur le sens de ses démarches s'étonne que le projet de modification du PLU se fasse « *au profit d'un seul propriétaire privé* ». Elle estime que la précipitation avec laquelle l'affaire a été conduite n'a pas laissé le temps au Personnes publiques associées d'instruire le dossier.

*Remarque du commissaire enquêteur : c'est un fait que certains avis (celui de la DDT et celui de la CDPENAF) sont arrivés en cours d'enquête, mais ils ont été versés au registre aussitôt qu'ils sont parvenus. Prétendre que les PPA n'ont pas eu le temps d'étudier le dossier laisse supposer que les avis formulés n'étaient guère fondés. De plus les PPA doivent être informées avant l'ouverture de l'enquête, sans précision de délai (voir ci-dessous)*

- Vendredi 12 janvier : copie d'un courrier émanant de « *Patrimoine environnement* » explicitant son opposition au projet (voir ci-dessous).

*Remarque du commissaire enquêteur : par souci de transparence et par honnêteté intellectuelle tous les courriers ont été annexés au registre même si certains d'entre eux ne sont que très indirectement liés à l'enquête publique (lettre de l'Education nationale par exemple). De plus certains courriers s'adressent au commissaire enquêteur comme s'il était le maître d'ouvrage : « Nous comprenons vos objectifs d'urbanisme », écrit la directrice du musée de Pont-de-Vaux. De même « Patrimoine environnement » envoie un courrier adressé au maire de Septeuil et au commissaire enquêteur, rappelons que le commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif est totalement indépendant et ne saurait en aucun cas être considéré comme partie prenante au projet.*

- 4. Les observations :** ce sont en tout 38 personnes qui sont venues aux permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur, dont une délégation de 17 habitants de Courgent, certains ont tenu à formuler leur point de vue sur le registre. En dehors des permanences trois interventions ont été mentionnées sur le registre : elles émanent de M. Le Corre, de M. Barbiez, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Courgent et de l'Association « *Sauvons la Tournelle* ». De plus 18 courriers ont été intégrés au registre, pour la plupart adressés au commissaire enquêteur, elles émanent de particuliers mais aussi des Associations : « *Sauvons la Tournelle* », « *Yvelines environnement* » et « *Patrimoine environnement* » qui sont d'ailleurs liées les unes aux autres. Ont été aussi joints au registre copie de courriers adressés par M. le Maire de Septeuil à M. le Sous-Préfet de Mantes-la-Joillie, ainsi qu'un courrier en provenance de l'Association : « *Sauvons la Tournelle* ».

Les observations portent sur les thématiques suivantes:

- la modification et la révision en cours,
- l'information, la concertation et la procédure,
- les motivations du maître d'ouvrage,
- la référence aux documents supra communaux,
- l'importance de la population à accueillir,
- les accès au nouveau lotissement et la circulation,
- le respect des espaces boisés,
- l'environnement,
- les coûts de l'opération,
- le maintien de l'identité du village.

Certains courriers constituent de véritables mémoires et comportent de nombreuses analyses, critiques ou contre-propositions, elles émanent d'associations ou de particuliers. Ils sont développés ci-dessous.

- 4.1. L'association «*Sauvons la Tournelle*»** a déposé un nouveau mémoire comportant 49 questions dont certaines sont redondantes par rapport au questionnaire déposé précédemment. On ne retiendra que celles qui comportent des éléments nouveaux.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'association parle d'un projet en deux phases. L'enquête publique ne porte que sur la modification du PLU et seules les questions qui y sont rattachées seront traitées.*

- 4.1.1. La population : l'association se demande quel sera le nombre de nouveaux arrivants et pour l'estimer pourquoi on a pris référence à l'INSEE au lieu de prendre un ratio plus proche de réalité de Septeuil.
- 4.1.2. Les accès : l'association s'interroge sur les variations du maire de Courgent

*Remarque du commissaire enquêteur, lors de la permanence du 6 janvier, le maire de Courgent a tenu à confirmer la position qu'il avait adoptée par courrier en date du 19 avril, sa déclaration a été mentionnée sur le registre.*

Le nouveau document indique que l'accès « se fera au niveau du portail existant par la rue de la Tournelle, mais une autre solution d'accès pourrait être envisagée », aussi l'association de quelle route s'agit-il (largeur, longueur, expropriation éventuelle, coût, quid de l'itinéraire GR11,) ? Qui supportera les charges ?

- 4.1.3. Eau et assainissement (voir questionnaire précédent), l'association va même jusqu'à s'interroger sur le diamètre du collecteur. Il existe un point de captage situé à 350 mètres du futur lotissement, est-on dans une zone de protection ?
- 4.1.4. Les infrastructures scolaires, sportives, de transport seront-elles suffisantes ?
- 4.1.5. L'environnement : comment sera protégé la partie boisés classée EBC ? Les couloirs écologiques seront-ils maintenus ? Le secteur est-il situé en ZNIEFF ? Pourquoi n'avoir pas développé l'idée que la Tournelle appartient au site inscrit de la vallée de la Vaucouleurs, que le Castel est un élément du patrimoine, que les bois sont traversés par le GR11 qui s'inscrit dans le cadre du PDIPR ? Quid de la protection des lisières ?
- 4.1.6. La procédure : l'association affirme que « l'enquête a été réouverte alors que les PPA n'ont pas eu le temps d'étudier le dossier, ni d'émettre leur avis. Les informations arrivent au compte-gouttes ». Elle poursuit en regrettant que « l'enquête se soit déroulée pendant les congés scolaires ». Elle se demande si le public a été en mesure de d'exercer son droit citoyen... Sur un autre domaine, mais toujours dans la procédure, l'association se demande si une modification du PLU dans le cadre d'un terrain privé avec un propriétaire unique est conforme.

*Remarque du commissaire enquêteur : la procédure a été en tous points de vue respectée. Il faut rappeler que pour une modification, les PPA n'ont pas à être associées mais simplement informées avant le début de l'enquête. Si les PPA n'ont pas eu le temps d'étudier le nouveau dossier, que penser alors de l'avis qu'elles ont émis ? Enfin, rien n'interdit qu'une enquête se déroule pendant les*

*vacances scolaires, tel est le jugement formulé par le Conseil d'Etat (n°300852 du 24.03.2010 et n°33718 du 13.07.2011)*

4.1.7. Suggestions : Pourquoi ne pas densifier le centre de Septeuil plutôt que d'urbaniser une nouvelle zone ? D'autres pistes conformes au SDRIF ont-elles été explorées ?

4.2. **Patrimoine environnement** : association nationale à laquelle est fédérée « *Sauvons la Tournelle* ».

4.2.1. Elle rappelle l'objet de l'enquête publique et regrette qu'aucun plan de zonage ne soit disponible sur le site *internet* de la ville. Elle s'étonne que le rapport n'évoque pas que « *le projet global porte atteinte aux zones naturelles pour créer une route d'accès via le chemin des Ormes* ».

*Remarque du commissaire enquêteur : qu'entend-on par « projet global » ? Si le chemin des Ormes n'est pas évoqué, c'est qu'il ne semble pas concerné comme voie d'accès.*

4.2.2. L'évaluation environnementale : il est surprenant qu'on ne dise rien sur une évaluation environnementale.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'évaluation environnementale n'était obligatoire pour la modification d'un PLU que s'il concernait un site Natura 2000 ou la réalisation d'une nouvelle unité touristique dans une zone de montagne. Depuis le 19 juillet 2017 un arrêt du Conseil d'Etat (n° 400420) la rend obligatoire pour toute opération, du moins à travers la procédure au cas par cas.*

4.2.3. Le SDRIF : le site de la Tournelle se trouve compris dans la lisière d'un espace boisé de plus de 100 ha, donc inconstructible, comme le stipule le SDRIF. Le principe de protection des espaces naturels n'est pas respecté.

4.2.4. Le PADD : il y a contradiction dans la mesure où sa première mission est de « *maintenir et préserver le milieu naturel et le cadre de vie de Septeuil* » et ensuite de « *pérenniser l'image rurale du village* ».

4.2.5. L'avis des PPA : moins d'un quart des avis des PPA ont été joints au dossier (5 sur 23), celui des ABF est absent. L'association regrette que les PPA n'aient eu que deux mois pour donner leur avis alors que les textes réglementaires imposent un délai de trois mois.

L'association souligne les avis négatifs de la CDPENAF, et les fortes réserves du Conseil départemental et demande avec insistance que l'avis de la CDPENAF soit joint au dossier, ainsi que celui de l'ABF. Elle

signale que l'autorité environnementale a estimé qu'une évaluation était nécessaire, or vu les délais elle ne saurait figurer au dossier.

*Remarque du commissaire enquêteur : pratiquement tous les avis, qui sont parvenus ont été joints au dossier, même en cours d'enquête ; celui de la CDPENAF n'y figure certes pas mais il a été joint au registre. L'Architecte des bâtiments de France a été sollicité à deux reprises et n'a pas répondu. On ne saurait incriminer le maître d'ouvrage.*

*En ce qui concerne les délais, pour une modification, l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, stipule que : « avant l'ouverture de l'enquête [...] le maire notifie le projet de notification aux Personnes publiques associées ». Le délai de trois mois s'applique pour l'élaboration d'un PLU ou sa révision mais pas pour une modification.*

**4.3. Les réponses de M. Dominique Rivière, maire de Septeuil**, sous la forme d'une lettre adressée à M. le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie peuvent être considérées comme une réponse à l'association « *Sauvons la Tournelle* »

**4.3.1.** La lisière de 50 mètres entourant une surface boisée de plus de 100 ha : l'étude a été conduite en présence de M. Gallot, chargé de mission territorial à la DDT, et conclut que le site de la Tournelle n'est pas concerné.

**4.3.2.** La commune de Courgent respecte les dispositions de la loi ALUR et s'efforce de combler les dents creuses dont elle ne dispose plus or il y a nécessité de développer la commune démographiquement et économiquement, c'est la raison pour laquelle un processus de révision du PLU est en cours d'élaboration. Pour le domaine de la Tournelle la zone a été mal orientée lors du passage de POS en PLU. L'implantation de maisons individuelles favoriserait la biodiversité par le biais de jardins et potagers.

*Remarque du commissaire enquêteur : il aurait été judicieux que des précisions aient été apportées quant à l'emplacement des dernières constructions et que les disponibilités foncières soient identifiées. Quant à la biodiversité, les jardins et potagers sont des espaces cultivés qui ne sont pas obligatoirement des lieux de biodiversité.*

**4.3.3.** Le maire s'étonne que la CDPENAF n'ait été saisie que dans la seconde phase de l'enquête et que dans un premier temps la DDT ait émis un avis favorable, tout comme il s'étonne que la Chambre

interdépartementale d'agriculture ait émis à deux reprises un avis favorable pour voter défavorablement dans le cadre de la CDPENAF.

4.3.4. S'ensuit une interrogation sur la publication *via facebook* de l'avis de la CDPENAF avant que la commune ne soit informée, ainsi que le rôle tenu par la présidente de l'Association « *Sauvons la Tournelle* ».

4.4. **Les remarques de M. Armel Desile** : sont parvenues en mairie par mail le 12 janvier et ont été couchées sur le registre.

4.4.1. Réunion d'information : M. Desile estime que la réunion d'information du 3 mars 2017 ne portait pas sur la modification du PLU, il demande si une autre réunion d'information est prévue.

*Remarque du commissaire enquêteur : en cours d'enquête la tenue d'une réunion est du seul ressort du commissaire enquêteur, une telle suggestion ne saurait être retenue, compte tenu notamment des délais.*

4.4.2. Les objectifs : « *ce projet répond aux besoins de logements de la commune à court terme. Le Plu actuel n'offre plus de disponibilité pour accueillir des logements. [...] La réalisation de ce projet va permettre de maintenir un rythme régulier d'accueil nécessaire au bon fonctionnement des équipements communaux, notamment les écoles maternelles* » (page 6). Il serait intéressant de donner des précisions sur les logements manquants, les populations concernées et leur lieu de travail. Une convention est-elle possible entre Courgent et Septeuil pour l'accueil scolaire des enfants ?

Il est indiqué (page 8) : « *Il s'agit de créer une zone pavillonnaire comprenant des logements de 3 à 4 pièces... L'objectif est de permettre l'accueil de jeunes ménages. Selon l'INSEE, les ménages s'installant sur le territoire communal sont composés de 2,3 personnes* ». On en arrive à une estimation de 85 personnes (37 terrains à bâtir). Il serait intéressant de préciser le profil des jeunes ménages estimés par l'INSEE, pour ce faire pourquoi ne pas s'appuyer sur le profil des ménages qui se sont installés entre 2008 et 2013 ?

« *La résidence est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune de Septeuil* », (page 9). Il serait intéressant de donner des indications sur l'alimentation en eau potable.

4.4.3. Situation de la commune (page 12) : à signaler la gare d'Ogérus qui est la plus proche de Septeuil.

4.4.4. Les documents supra communaux : le SDRIF (page 14) : « *les nouveaux espaces d'urbanisation doivent être maîtrisés, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements* ». La Tournelle est en périphérie lointaine des

équipements communaux. Il est suggéré de suspendre le projet de la Tournelle et de procéder au plan de révision prévu.

Les orientations réglementaires du SDRIF (page 15) sont rappelées : « *favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, [...] renforcer les centres des villes existants* ». Comment le projet de la Tournelle répond à ces objectifs ?

Ne serait-il pas intéressant d'établir un lien avec la zone urbaine de Courgent où le PLU est en cours de réalisation ? Comment le nouvel îlot sera-t-il relié à Septeuil, utilisera-t-on l'ancien sentier d'accès direct d'avant la déviation D983 ?

4.4.5. Equipements communaux et desserte viaire : il conviendrait d'étudier une liaison douce pour un accès direct entre la Tournelle et le centre de Septeuil (passerelle au-dessus de la D983).

4.4.6. Données socio-économiques : M. Désile rappelle l'évolution du parc de logements depuis 1968, il relève que le taux de logements vacants reste élevé et il note qu'il est prévu la création prochaine de 26 logements sociaux, il s'interroge sur les besoins.

4.4.7. Le PADD : rappel des six grands objectifs et il conclut que

- densifier la zone de la Tournelle, c'est porter atteinte à l'image du milieu naturel et avoir de nouveaux habitants éloignés des services,
- on est plus dans une logique de développement urbain que rural,
- s'il s'agit de « *permettre l'accueil de jeunes ménages, qu'en est-il de la mixité de l'habitat ?*
- comment la construction de cet îlot peut-il contribuer au maintien de l'économie locale ?

En conclusion, M. Desile estime qu'il est nécessaire de mieux connaître le profil des habitants qui se sont installés ces dix dernières années, qu'il faut procéder rapidement à la révision du PLU et développer avec la commune de Courgent des projets de coopération - pourquoi pas une fusion- ?

#### **4.5. Les remarques de M. Jean-Louis Dupré :**

4.5.1. L'avis du Conseil départemental : M. Dupré reprend à son compte l'avis formulé par le Conseil départemental, relevant que le secteur de la Tournelle se trouve en limite de Courgent qui n'a pas vocation à être développé « *compte tenu de sa sensibilité paysagère et environnementale* ». Le Conseil suggère de dégager prioritairement des espaces à construire dans le centre-bourg de Septeuil ou dans sa périphérie immédiate.

- 4.5.2. L'avis du SDRIF : M. Dupré s'appuie aussi sur l'avis du SDRIF (limitation de la consommation d'espaces, respect de la continuité écologique, densification des espaces urbanisés...) et se demande si ces préconisations ont bien été suivies.
- 4.5.3. Le nombre de logements prévus n'est pas très explicite pas plus par conséquent que le nombre d'habitants à accueillir. M. Dupré termine en signalant les conséquences néfastes que devront subir les habitants de Courgent (circulation, atteinte à la tranquillité du village...) et demande que le projet soit revu, sinon annulé.
- 4.6. **Les remarques de M. Olivier van der Woerd**, elles ont été remises en mains propres au commissaire enquêteur le 12 janvier.
- 4.6.1. La procédure et l'information: M. van der Woerd estime que l'affichage sur le site *internet* n'est pas lisible, aucun avis d'enquête publique signé par le maire ne figure dans le dossier. Est-il normal que l'ensemble des documents ne figure pas dans le dossier dès le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête ? Comment se fait-il qu'il y a une mise à jour le 2 janvier ? Les administrés venus entre le 11 décembre et le 2 janvier n'avaient donc pas toutes les informations. Il déplore qu'une seconde réunion publique n'ait pas été organisée ne serait-ce que pour expliquer la suspension du 14 juin mais aussi que les habitants de Courgent n'aient pas été suffisamment informés.

*Remarque du commissaire enquêteur : les informations relatives à l'enquête publique figurent bien sur le site internet de Septeuil, notamment l'avis signé par le maire. Les avis des Personnes publiques associées (PPA) ont été intégrés au dossier au fur et à mesure qu'ils parvenaient. Dans le cas d'une modification d'un PLU les PPA ne sont pas associées à son élaboration mais simplement informées. Elles peuvent ou non donner leur avis avant, pendant ou après l'enquête publique.*

*Quant à l'absence d'une seconde réunion publique, il semblait difficile de l'organiser dans un délai assez court et en période de fêtes de fin d'année. De plus, l'information a largement circulé.*

*En ce qui concerne l'information des habitants de Courgent, vu le nombre de citoyens qui se sont déplacés aux permanences, on ne peut pas dire qu'ils n'aient pas été sensibilisés au projet. En tout état de cause la démarche revient aux élus de Courgent pas à ceux de Septeuil.*

M. van der Woerd s'interroge sur l'intérêt général qui doit présider à une modification d'un PLU, il fait référence à la délibération du 3

novembre 2016 où il est stipulé que « *le propriétaire de la résidence de la Tournelle projette de créer une zone pavillonnaire à vocation d'habitat* » : ne s'agit-il pas là d'intérêt particulier concernant le propriétaire de la Tournelle ?

Dans la liste des Personnes publiques associées (PPA) ne figurent pas les associations d'utilité publique ainsi que des associations locales reconnues comme compétentes.

*Remarque du commissaire enquêteur : comme cela a été indiqué précédemment la liste des PPA qui doivent être informées dans le cadre de la modification d'un PLU sont précisées dans les articles L.132-7, L.132-9, L.132-10 et L.132-12 du Code de l'urbanisme, les associations n'y figurent pas car il s'agit d'organismes publics.*

La Communauté de communes du Pays houdanais a-t-elle validé le projet de modification, compte tenu de la compétence qu'elle exerce en matière de Plan local d'habitat (PLH) ?

*Remarque du commissaire enquêteur : en l'absence de PLUI, le PLU reste du ressort exclusif de la commune de Septeuil.*

4.6.2. Le logement et les équipements: M. van der Woerd fait remarquer que le dossier annonce 37 terrains à bâtir sans préciser le nombre de logements que cela suppose, de plus, il se demande si les 26 logements sociaux dont il est fait état page 4 sont pris en compte dans le projet de la Tournelle ou si « *nous allons avoir 26 logements plus 37, soit 63 logements a minima sur la commune* ». La notion de résiduelle utilisée page 6 devrait être précisée. Il s'interroge également sur ce que veut dire « *un rythme régulier de population* » pour le bon fonctionnement des équipements communaux.

4.6.3. Le projet proprement dit M. van der Woerd se demande s'il n'aurait pas mieux valu intégrer le projet dans un schéma d'aménagement plus vaste, comme le suggère le Conseil départemental. Il se demande pourquoi la commune intervient sur un terrain privé et pourquoi elle n'a pas étudié d'autres propositions alternatives.

*Remarque du commissaire enquêteur : la commune a le droit de fixer des règles d'aménagement et de construction sur un terrain privé, c'est d'ailleurs les raisons qui expliquent pourquoi les pouvoirs publics ont institué des PLU, des SCOT...*

Il soulève le cas du Castel, le bâtiment principal, il n'est pas précisé ce qu'il va devenir.

*Remarque du commissaire enquêteur : le devenir du Castel, qui constitue un élément du patrimoine communal, n'est pas en effet précisé dans le règlement de zone, il faut qu'il le soit.*

4.6.4. L'augmentation de la population : M. van der Woerd termine sa note en se demandant si on a mesuré l'augmentation de la population qu'engendrera la construction des nouveaux logements (37 terrains à bâtir plus 26 logements sociaux) notamment au niveau des équipements, des déplacements. Il s'interroge enfin sur le coût financier que représentent ces projets.

*Remarque du commissaire enquêteur : l'enquête publique ne porte que sur la transformation de la zone US et UT en aucun cas sur le projet des logements sociaux.*

**5. L'avis des Personnes publiques associées.** Ont été enregistrés les avis :

- de la Direction départementale des territoires (DDT)
- de la Commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- de l'Agence régionale de la santé (ARS)
- du Conseil départemental,
- de la Chambre interdépartemental d'agriculture d'île-de-France,
- des mairies de Courgent et de Prunay-le-Temple.

**5.1. Avis de la Direction départementale des territoires (DDT).**

Un courrier daté du 22 décembre 2017 et signé du sous-préfet de Mantes-la-Jolie confirme, dans une première partie, l'avis précédent : *« la modification entre bien dans le champ d'application de la procédure conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme »*. Mais le sous-préfet dit regretter la décision d'étendre *« les possibilités de construction dans ce secteur »*, faute d'une démonstration suffisante (mobilisation des dents creuses, taux élevé de logements vacants). Il estime dommage que la modification ne soit pas couverte par une OAP et qu'une quantité minimale de 20 logements / ha ne soit pas imposée. Enfin il estime que le projet se situe *a priori* au bord d'un massif de plus de 100 ha, avec une lisière de 50 mètres à préserver suivant le règlement du SDRIF. Il rappelle que : *« toute nouvelle détermination des limites physiques de l'état boisé devra impérativement s'appuyer sur une instruction conduite en lien avec le service Environnement de la Direction départementale des territoires des Yvelines »*.

**En conséquence, le sous-préfet émet un avis défavorable sur la modification envisagée.**

- Réponse du maître d'ouvrage : en ce qui concerne la consommation d'espace naturel, et d'absence de justification, le projet de modification du PLU ne prévoit pas de consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole puisque la zone US était constructible pour la réalisation d'équipement scolaire. Le COS du PLU était de 0,25, la surface de plancher totale pour la destination d'équipement scolaire était de 8 250 m<sup>2</sup>.

Ce projet répond aux besoins en logement de la commune sur le court terme. Le PLU actuel n'offre plus de disponibilités pour accueillir des logements. Les capacités résiduelles sont constituées majoritairement de petites parcelles sur

lesquelles il existe une forte rétention foncière. Il existe peu de projets sur ces espaces. La commune se trouve donc en manque d'offre de logements.

La commune souhaite reconverter ce site laissé vacant en évitant qu'il ne devienne une friche et donc éviter une dégradation (parc et bâti).

Pour ce qui de l'absence d'OAP : ce n'est pas obligatoire dans le cadre de la modification. Il s'agit d'un changement de zonage. Le secteur US ne faisait pas l'objet d'une OAP.

Pour la densité du projet, il paraît surprenant d'être défavorable à l'implantation d'un projet et d'estimer par la suite que celui-ci affiche une densité trop faible.

Espace boisé classé : Dans la 1<sup>ère</sup> phase de l'enquête publique, les services de l'Etat avaient délivré un avis favorable. Suite à cet avis, M. Philippe Gallot, chargé de mission territoriale à la DDT a soulevé le problème suivant : « le massif forestier de la Tournelle fait-il plus de 100 ha ? ». Afin de résoudre le problème une réunion a été organisée le 14 juin 2017 en présence de Mme Tétart, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire, responsable de l'urbanisme et du développement durable, M. Gallot, M. Godget, représentant le bureau d'étude Euclyd Eurotop et M. Poirier, commissaire enquêteur.

La DDT a demandé à la commune de Septeuil de recalculer les surfaces des massifs forestiers afin de s'assurer que ce n'est pas un massif de plus de 100 ha d'un seul tenant. Pour procéder à cette vérification, il a été demandé de suspendre l'enquête publique le temps que le bureau d'étude et la DDT effectuent une étude complémentaire et une vérification sur le terrain a eu lieu en présence de M. Gallot le 29 août 2017. Le rapport conclut qu'effectivement Septeuil ne se situe pas en zone comprenant un massif boisé de plus de 100 ha.

De plus, la modification maintient l'ensemble des espaces boisés.

*Remarque du commissaire enquêteur : le sous-préfet considère comme nulles et non avenues les conclusions de l'étude relative au boisement, conduite sous l'égide de la DDT, car le service de référence en la matière s'avère être celui de l'Environnement et non pas celui de l'Aménagement. Il peut paraître étrange qu'on ne juge pas le contenu de l'étude mais simplement la forme. On peut se demander au nom de quoi la commune doit être victime de ce qui peut apparaître comme un dysfonctionnement des services de l'Etat.*

*Certes une OAP n'est pas obligatoire, mais compte tenu des atouts du secteur et des problèmes posés : logement, patrimoine architectural, environnement, accès aux services publics, voirie... elle pouvait être très utile.*

5.2. Avis de la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF).

Réunie le 14 décembre 2017, la CDPENAF émet à l'unanimité un avis défavorable, au regard de la consommation d'espaces naturels ouverts et pour partie boisés.

- Réponse du maître d'ouvrage : Le projet de PLU ne prévoit pas de consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole puisque le zone US est constructible pour la réalisation d'équipement scolaire.

Il apparaît préférable à la commune de Septeuil de reconverter ce site pour y accueillir de l'habitat plutôt que de consommer des espaces agricoles exploités.

*Remarque du commissaire enquêteur : on ne voit pas sur quoi se fonde l'argument de la CDPENAF, l'avis étant pour le moins sibyllin. Par contre la position de la commune aurait été plus pertinente si elle avait indiqué la surface qui pourrait être l'objet d'une construction, afin de mesurer l'importance éventuelle de l'artificialisation.*

5.3. Avis du Conseil départemental (Direction générale des services, Territoire d'action départementale Centre Yvelines).

Le Conseil départemental rappelle que la commune constitue un pôle d'appui de développement en secteur rural, le département est donc *a priori* favorable à ce que l'offre de logements et d'équipements soit confortée. Toutefois, cette opération est à la périphérie de la commune de Courgent qui n'a pas vocation à être fortement développée, compte tenu d'une sensibilité paysagère et environnementale.

Le département encourage la commune à préciser le nombre maximum de logements prévus dans la zone UT et estime que ce secteur aurait pu faire l'objet d'une OAP plus globale permettant de traduire les objectifs et les limites du développement (valorisation du patrimoine naturel et bâti existant).

Par ailleurs, le département suggère que soit envisagée ultérieurement une évolution plus complète afin de dégager en centre-bourg, voire à sa périphérie immédiate, des capacités nécessaires à une construction de nouveaux logements diversifiés.

- Réponse du maître d'ouvrage : une OAP n'est pas obligatoire dans le cadre d'une modification. Il s'agit d'un changement de zonage. Le secteur US ne faisait pas l'objet d'une OAP.

Le projet prévoit l'accueil d'une quarantaine de logements en continuité d'espace bâti afin d'optimiser le potentiel disponible.

*Remarque du commissaire enquêteur : si le département n'émet pas d'avis explicite, il fait part des mêmes réserves que les services de l'Etat : caractère excentré de l'opération, absence d'OAP. De plus, en conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement équilibré des Yvelines (SDADEY), le département souhaite que pour les constructions le centre-bourg et sa périphérie immédiate soient privilégiés.*

**5.4. Avis de l'Agence régionale pour la santé (ARS).**

Ce sont les mêmes remarques que précédemment, l'avis sera joint à celui du service instructeur.

**5.5. Avis de la Chambre interdépartemental d'agriculture d'Île-de-France :**

Pour la Chambre d'agriculture, « *le projet de modification ne suscite pas d'observations particulières de notre compagnie* ». (courrier du 23 octobre 2017)

*Remarque du commissaire enquêteur : la Chambre d'agriculture a toutefois émis un avis défavorable lors de la réunion de la CDPENAF, à laquelle elle siège, avis qui a été pris à l'unanimité.*

**5.6. Avis des mairies de Prunay-le-Temple et de Courgent : aucune observation à formuler.**

*Remarque du commissaire enquêteur : le maire de Courgent avait formulé de vives réserves quant aux conditions d'accès. Il est vrai que lors de la permanence du 6 janvier, il a tenu à réitérer ses réserves qui sont mentionnées sur le registre.*

**6. La décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe).**

Jusqu'alors, les modifications des PLU n'étaient pas soumises systématiquement à la procédure d'examen au *cas par cas* par la MRAe. Or le 19 juillet 2017, l'arrêt du Conseil d'Etat n°400420 stipule qu'une modification d'un plan local d'urbanisme doit être précédée d'une évaluation environnementale préalable. Conformément à cette règle la commune a adressé à la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) un formulaire de « *demande d'examen au cas par cas* ». Le formulaire est parvenu à la MRAe le 24 octobre, dans sa réponse, datée du 21

décembre, la mission a estimé que la modification doit être soumise à évaluation, décision qui doit être jointe au dossier d'enquête publique avec les attendus. Cette prise de position entraîne l'examen de la modification du PLU par la MRAE qui a trois mois pour se prononcer et faire des recommandations.

La décision de la MRAE s'appuie sur un certain nombre de considérations :

- ✓ rappel de l'objectif : modification du règlement et du zonage d'un espace de 3,3 ha (dont 0,7 en EBC), ce secteur actuellement classé en zone US devrait devenir UT,
- ✓ l'emprise du projet se situe dans le site inscrit de la vallée de la Vaucouleurs, sur une parcelle éloignée du centre de Septeuil, à proximité de la commune voisine de Courgent, et proche de boisements ; elle accueille un bâtiment d'intérêt patrimonial,
- ✓ l'absence d'OAP pour encadrer le projet,
- ✓ l'insuffisance de justification au regard d'alternatives raisonnables à la consommation d'espaces encore non artificialisés en site inscrit,
- ✓ la présence sur la commune de massifs de plus de 100 ha et leurs lisières et d'un réservoir de biodiversité,
- ✓ le classement par le SRCE des bois environnants en « *corridors des milieux calcaires à restaurer* »,
- ✓ la procédure permettant une artificialisation qui pourra avoir des incidences sur le paysage et les milieux naturels,
- ✓ des incidences possibles également sur les déplacements et nuisances associées, sur la gestion de l'eau (ruissellements, effets sur la zone humide aval...),
- ✓ l'identification des enjeux sont clairs mais, compte tenu de leur diversité et de leurs interactions, ils nécessitent d'être mieux caractérisés et de faire l'objet d'une réglementation pour éviter, réduire voire compenser lesdites incidences,
- ✓ en conclusion : la modification du PLU risque d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

*Remarque du commissaire enquêteur : la MRAE n'a pas pour mission de se prononcer sur l'opportunité d'un projet et son avis n'est ni favorable ni défavorable, toutefois elle émet des recommandations qui doivent être portées à connaissance du public et jointes au dossier d'enquête.*

*En l'occurrence, il y a là un problème : la MRAE a accusé réception le 22 décembre d'une demande de saisine datant du 24 octobre, elle a, à partir de cette date, trois mois maximum pour formuler ses observations et indiquer ses recommandations, soit bien après la clôture de l'enquête prévue le 12 janvier.*

Guy POIRIER  
36, rue Auguste-Renoir  
78250, MEULAN-EN-YVELINES

Meulan-en-Yvelines, le 19.01.2018,

Monsieur Dominique RIVIERE,  
Maire de Septeuil,

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous rendre compte des observations que j'ai recueillies au cours des deux phases de l'enquête publique relative. Ces observations émanent des rencontres effectuées à l'occasion des permanences, des remarques mentionnées sur le registre et des courriers qui m'ont été adressés ou dont j'ai reçu copie.

Ces observations sont de nature diverses et certaines d'entre elles font l'objet de véritables mémoires.

J'aimerais que vous les examiniez et que vous me fassiez part de vos réactions dans un délai maximum de quinze jours, comme le prévoient les textes en vigueur.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Guy POIRIER,  
commissaire enquêteur.



Monsieur POIRIER  
36 rue Auguste Renoir  
78250 MEULAN-EN-YVELINES

Septeuil, le 1<sup>er</sup> février 2018

**Réf : DR/VT/ML**

**Objet : Modification PLU Septeuil**

**Pièces jointe : éléments de réponse**

Monsieur,

Par la présente, je vous fais parvenir les éléments de réponse apportés par la commune au procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique concernant la modification du PLU de Septeuil.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,  
Dominique RIVIERE

6, place Louis Fouche  
78 790 Septeuil  
Tél : 01 30 93 40 44  
Fax : 01 30 93 49 63

mairie@septeuil.fr  
www.mairie-septeuil.fr  
Facebook : Septeuil officiel

## Procès-verbal de synthèse

Par l'arrêté de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles du 21 mars 2017, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour suivre la modification du PLU de votre commune (n°E1700036 / 78).

Comme vous le savez, l'enquête s'est déroulée en deux phases : la première du 26 mai 2017 au 14 juin, la seconde du 11 décembre 2017 au 12 janvier 2018. J'ai étudié toutes les pièces du dossier, analysé l'avis des Personnes publiques associées (PPA), auditionné toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences, dépouillé tous les courriers, étudié les mémoires qui m'ont été remis.

Suite à votre arrêté 40 / 2017 du 3 mai 2017 prescrivant l'enquête publique, j'ai tenu les permanences les :

- lundi 29 mai 2017, de 10h00 à 12h00,
- samedi 10 juin 2017, de 10h00 à 12h00.

L'arrêté n°60 / 2017, en date du 14 juin 2017, signé par Mme Tétard, 1<sup>ère</sup> adjointe a suspendu l'enquête pendant six mois.

Elle a repris le 11 décembre 2017 (arrêté n° 104 / 2017) pour se clore le 12 janvier 2018. J'ai tenu au cours de cette période trois permanences les :

- lundi 29 décembre 2017, de 10h00 à 12h00,
- samedi 6 janvier 2018, de 10h00 à 12h00,
- vendredi 12 janvier 2018, de 10h00 à 12h00.

Au cours de la phase A, j'ai auditionné 9 personnes, 2 remarques ont été consignées sur le registre et j'ai reçu 3 courriers, dont l'un en forme de mémoire comportant 44 pages et 43 questions, provenant de l'Association : « *Sauvons la Tournelle* ».

Au cours de la phase B, j'ai reçu 38 personnes, dont 17 de Courgent venus en délégation le samedi 6 janvier, 3 remarques ont été apposées sur le registre et 18 courriers m'ont été adressés ; quelques-uns comportaient plusieurs pages, dont celui émanant de l'Association « *Sauvons la Tournelle* ».

Il est à noter que quelques personnes se sont manifestées au cours de 2 phases. En dehors des associations, ce sont 41 personnes qui ont tenu à faire

part de leurs réactions, à des degrés divers, au cours des deux phases de l'enquête publique.

J'ai résumé d'une manière synthétique les questions que se posent les habitants de Septeuil, mais aussi de Courgent concernés directement par le projet de la Tournelle et je l'ai regroupées autour de 10 grandes thématiques.

1. **Modification et révision** : il faut d'emblée préciser que l'enquête publique porte exclusivement sur la modification, quelques personnes et l'association « *Sauvons la Tournelle* » évoquent un projet à deux temps, anticipant sur la révision du PLU en cours d'élaboration. Cependant un certain nombre se demandent pourquoi engager une modification alors que la révision est en cours (« *Sauvons la Tournelle* », M. Desille, M. van der Woerd). M. Le Corre souhaite de plus un rapprochement avec la révision du PLU de Courgent).

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : l'actuel PLU de la commune de Septeuil n'offre plus de disponibilités pour la réalisation de logements. En effet, nous respectons les dispositions de la loi ALUR et nous nous efforçons de combler « les dents creuses », mais maintenant que nous n'en disposons plus, nous devons débloquent certaines zones afin de développer démographiquement et économiquement la commune dans le but de la rendre plus attractive pour les jeunes couples et les familles.

La modification de la zone U du site de la Tournelle qui elle-même peut être considérée comme une dent creuse permet de construire rapidement sans consommer d'espace naturel ou agricole.

La commune pour le bon fonctionnement de ses équipements souhaite maintenir un rythme d'accueil de logements.

La commune a décidé d'engager une procédure de modification pour permettre l'accueil de logements sur le site de la Tournelle. La procédure de modification du PLU permet de modifier le document dans un délai plus court que lors d'une révision complète.

La procédure de révision est en cours avec un objectif de finalisation de la phase de travail pour la fin de l'année 2018 et une entrée en application durant l'été 2019.

*Avis du commissaire enquêteur : on peut comprendre les raisons de la commune de passer d'abord par une modification pour des raisons de délai,*

*mais compte tenu des problèmes soulevés par l'aménagement envisagé on peut se demander s'il n'aurait pas été plus opportun de l'intégrer dans la révision. Quant à considérer l'espace de la Tournelle comme une dent creuse, cela peut paraître pour le moins discutable.*

2. **L'information, la procédure** : l'association « *Sauvons la Tournelle* » déplore le manque de concertation et de communication de la part de la mairie. C'est le cas aussi de Mme et M. Allard, de M. van der Woerd. Quelques-uns regrettent qu'une 2<sup>nde</sup> réunion publique n'aient pas été organisée (M. Desille, M. van der Woerd), d'autres estiment que les habitants de Courgent auraient dû être associés à la concertation. M. Le Corre considère que tous les éléments d'information n'ont pas été fournis à la population.

Les Associations « *Sauvons la Tournelle* » et « *Patrimoine et environnement* » se demandent si les PPA ont bien été informées du projet et estiment que les délais n'ont pas été respectés (trois mois avant l'ouverture de l'enquête) et que par conséquent elles n'ont pas eu le temps d'étudier le dossier. *Patrimoine environnement* estime inadmissible que l'avis de la CDPENAF n'ait pas été joint au dossier.

Cette dernière association aborde aussi la question de l'évaluation environnementale, il semble que les délais soient trop courts pour avoir l'avis et les recommandations de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : la procédure de modification ne fait pas l'objet de concertation obligatoire. Toutefois la commune a organisé une réunion publique le 23 mars 2017 (une quarantaine de participants). Des habitants et élus de Courgent étaient présents à cette réunion dont ils avaient été informés au préalable. La commune a également communiqué durant la procédure notamment via le bulletin municipal.

L'article L.153-40 du Code de l'urbanisme précise que « avant l'ouverture de l'enquête publique le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ». La commune a notifié le projet et a eu des retours de plusieurs PPA (1<sup>ère</sup> phase : Préfet/DDT, mairie de Courgent, Agence régionale de la santé (ARS), la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France, Mme Primas, sénatrice, 2<sup>nde</sup> phase : Préfet /DDT, le département des Yvelines, la CDPENAF, l'Agence régionale de la santé (ARS), la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France, la mairie de Prunay-le-Temple). Ces retours mettent en

évidence que celles-ci ont eu le temps de répondre ; De plus, le projet a été notifié deux fois à chacune des PPA (en amont de l'enquête publique).

De plus, avant l'ouverture des deux phases de l'enquête publique, la commune a mis en place les modalités de concertation au préalable :

- l'avis d'enquête a été affiché sur les 11 panneaux d'affichage de la commune (hameau des Bilheux, route de Saint-Corentin, route de Dancourt, hameau des Plains, rue des Plains, rue de l'Yveline, allé du Pré-Saint-Wandrille, lieu-dit des Groux, rue du Parc, la Hussardière, salles communales, mairie,
- il a été également publié sur la page facebook Septeuil officiel ainsi que sur le site internet,
- pour chaque phase d'enquête il y a eu deux publications dans deux journaux (Le Parisien et Le Courrier de Mantes),
- l'avis d'enquête a également été transmis à la mairie de Courgent lors des deux phases, il a aussi été distribué dans les boîtes aux lettres des habitations situées proches du site de la Tournelle.

Concernant l'avis de la CDPENAF, daté du 20 décembre 2017, le courrier est arrivé le 5 janvier 2018 en mairie, publié ce même jour dans le dossier d'enquête public ainsi que sur le site internet de la commune. De plus, la commune n'a pas été informée de la saisine de la CDPENAF par la DDT, ni convoquée. La DDT ne l'avait d'ailleurs pas saisie lors de la première phase de l'enquête lorsqu'elle avait délivré un avis favorable. La CDPENAF n'a pas pris en compte l'étude qui a été menée avec la DDT et le bureau d'études et qui prouvait bien que le domaine de la Tournelle n'est pas compris dans un massif boisé de plus de 100 ha. Et, pour information, la Chambre d'agriculture a répondu aux deux phases d'enquête publique par un avis favorable. Or, elle siège également à la CDPENAF qui a émis à l'unanimité un avis défavorable.

Pour ce qui est de l'évaluation environnementale, elle n'était pas obligatoire de saisir la Mission régionale de l'Autorité environnementale pour des modifications de PLU jusqu'à l'arrêt n°400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'Etat. Suite à cette décision, qui est arrivée en cours de procédure, la commune a saisi la MRAe par envoi du formulaire d'examen au cas par cas en courrier recommandé le 19 octobre 2017. Ensuite, la MRAe doit prendre la décision d'effectuer ou non une évaluation environnementale du projet dans un délai de trois mois. L'arrêt du Conseil d'Etat étant tombé alors que l'enquête publique était suspendue depuis le 14 juin 2017, la commune était donc obligée de reprendre l'enquête avant le 14 décembre 2017 (suspension de six

mois maximum). La décision de la MRAEe est arrivée par mail le 22 décembre 2017 : la modification du PLU est soumise à l'évaluation environnementale.

A la suite de cette décision, il faut de nouveau saisir la MRAe afin qu'elle effectue l'évaluation environnementale du projet. Cependant l'enquête publique se terminant le 12 janvier 2018, la MRAe ne peut effectuer l'évaluation environnementale avant la fin de l'enquête publique, le délai d'instruction étant de trois mois.

*Avis du commissaire enquêteur : on doit donner acte à la commune d'avoir informé la population sur l'enquête publique et c'est un fait que la procédure de modification n'oblige pas à informer les PPA dans les délais de trois mois comme pour l'élaboration d'un PLU ou sa révision.*

*Pour ce qui est de l'évaluation environnementale, il est un fait que la commune s'est trouvée dans une situation délicate, l'arrêté du Conseil d'Etat intervenant le 19 juillet alors que l'enquête été suspendue. On peut regretter que la commune ait tardé à réagir, en laissant s'écouler un délai de trois mois avant de saisir la MRAe, dans ces conditions les délais déjà difficiles à tenir se sont révélés impossibles.*

3. **Les motivations du maître d'ouvrage:** certaines remarques portent sur l'intervention de la commune sur un terrain privé. « *Sauvons la Tournelle* » s'étonne que la modification se fasse « *au profit d'un seul propriétaire privé* ». M. van der Woerd fait référence à la délibération du 3 novembre 2016 où il est dit que « *le propriétaire de la résidence de la Tournelle projette de créer une zone pavillonnaire à vocation d'habitat* », il se demande si la commune ne répond pas à un intérêt privé, alors que c'est l'intérêt général qui doit primer.

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : La commune a souhaité, au travers de la modification répondre à un besoin général d'accueil de logements sur son territoire.

Un projet d'urbanisation du site de la Tournelle était en réflexion et répondait donc à l'intérêt général de la commune d'accueil de nouveaux logements.

Il était également important aux yeux de la commune que ce patrimoine naturel et architectural ne se dégrade pas en devenant une friche.

*Avis du commissaire enquêteur : la commune entend répondre à un besoin de logements, comme le préconise et le SDRIF et le SDADEY, on ne saurait lui en faire grief. De plus, l'argument de la dégradation du patrimoine architectural que représente le Castel et le parc est à retenir, d'autant plus qu'il n'y a pas de projet alternatif solide à ce jour.*

4. **Le respect des documents supra communaux :** beaucoup s'interrogent sur le respect du SDRIF, ainsi Mme Thiberville signale que le SDRIF préconise « *la densification du tissu urbain existant* », l'Association « *Yvelines environnement* » rappelle qu'il faut favoriser la construction sur « *les dents creuses* », c'est aussi l'argument de M. Desille. M. JL Dupré relève pour sa part que le Conseil départemental suggère de « *dégager prioritairement des espaces au centre-bourg* ». L'argument développé par la municipalité qu'il n'y a plus d'espace disponible au centre-bourg ou dans sa périphérie immédiate ne convainc pas, il serait souhaitable de l'étayer à travers des arguments pertinents.

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet de modification répond aux enjeux de protection des espaces naturels en limitant la consommation d'espaces naturels et en privilégiant la transformation d'une ancienne structure scolaire.

Une grande partie du secteur soumis à modification est identifié comme secteur d'équipement et secteur artificialisé au MOS servant de référence au SDRIF. Le projet entraînera ainsi une densification de ces espaces et limitera les impacts sur les secteurs naturels.

Le projet répond au besoin à court et moyen terme de la commune.

Le SDRIF pose pour objectif de permettre à minima une croissance de 10% de la population en limitant l'extension de l'urbanisation à 5% de la tache urbaine.

Ces dernières années ont vu une croissance importante des constructions puisque ce sont 147 logements qui ont été édifiés de 2008 à 2013 : pour ce faire les périphéries de la commune ont été sollicités en priorité avec notamment les lotissements des Cormiers, des Marceaux, du Clos de la Boissière ainsi que les terrains disponibles en zone U

Les quelques dents creuses qui subsistent ne sont guère mobilisables et font l'objet d'une forte rétention foncière. La commune ne dispose pratiquement plus dans son PLU d'espace pour l'accueil des constructions. Le projet de modification va ainsi permettre de répondre aux besoins de logements à court terme.

*Avis du commissaire enquêteur : les remarques vont toutes dans le même sens, il est nécessaire densifier le centre-bourg, pour reprendre les préconisations du SDRIF et du SDADEY, la réponse du maître d'ouvrage doit être prise en considération, elle aurait gagné toutefois à être plus précise, avec un bilan complet des constructions réalisées ces dernières années.*

**5. L'augmentation de la population :** de très nombreux intervenants (MM Lévi, Bourdon, Mme et M. Roland, M. Malache, M. Allard, Mme Thiberville, M. Dupré, les associations...) s'interrogent sur le nombre d'habitants qui seront accueillis, si on retient le chiffre de 37 pavillons, les ratios de l'INSEE de 2,3 habitants par logement sont remis en cause, de plus rien n'est dit sur le devenir du Castel qui ne figure pas dans le règlement de zone. Il serait nécessaire que des précisions soient apportées, car l'arrivée d'habitants nouveaux suppose des infrastructures adaptées notamment au niveau scolaire. Des habitants se demandent à quelle école iront les enfants.

Par ailleurs, M. Desille estime qu'une analyse plus fine des nouveaux arrivants et des migrations domicile-travail aurait permis de mieux appréhender les besoins actuels.

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : comme précisé dans la notice, la commune a identifié le Castel afin qu'il garde ses caractéristiques architecturales ; des appartements pourraient y être réalisés et on pourrait envisager du logement à caractère social afin de toucher tous types de populations.

La commune de Septeuil dispose des équipements nécessaires à l'accueil des enfants. Des conventions seront à l'étude pour permettre à des enfants d'utiliser l'école de Courgent.

*Avis du commissaire enquêteur : la réponse sur la population attendue n'apparaît pas. En ce qui concerne l'avenir du Castel les projets mériteraient d'être précisés tout comme l'insertion des nouveaux logements dans le paysage.*

**6. Les accès :** c'est une question majeure soulevée notamment par les habitants de Courgent. Ils s'interrogent sur la circulation, sur la capacité de la route de la Tournelle, aujourd'hui en impasse, d'accueillir un flux de voitures compte tenu de sa largeur. Cela a entraîné le maire de Courgent à intervenir pour confirmer les réserves qu'il avait émises par courrier le 19 avril. De plus la question du chantier et du passage de lourds engins est également soulevée par nombre de riverains.

Dans le document d'octobre il est fait état d'une autre voie possible. Cela conduit l'Association « *Sauvons la Tournelle* » à demander de quelle voie il s'agit, quelle est sa longueur, son tracé, quel coût cela représente pour la commune ? M. Desille émet d'autres possibilités pour rapprocher les futurs habitants du centre de Septeuil (ancien sentier et passerelle au-dessus de la D983).

L'association pose le problème des places de parkings prévus dans la future résidence et de l'entretien des voies.

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : l'accès se fera au niveau du portail existant par la seule route existante : la rue de la Tournelle. Nous travaillerons avec la direction des routes pour trouver des solutions permettant d'assurer un maximum de sécurité dans la rue concernée. La DDT devrait de plus nous donner des pistes de réflexion et aucun permis d'aménager ne pourra être accordé sans l'avis favorable de ses services. On peut espérer qu'elle conclut que quelques appartements dans le Castel et 37 pavillons ne vont pas générer un flux considérable et ainsi nuire à la sécurité et à la tranquillité des riverains. En toute état de cause cette question fera l'objet d'une concertation avec les services concernés, la commune de Courgent et les riverains.

Pour le stationnement deux places par habitation sont prévues au sein du lot et deux autres places dites « visiteurs » devront être réalisées sur l'emprise des voiries du projet afin de limiter l'impact sur les voiries existantes. Ainsi, pour la réalisation du projet de 37 logements, 74 places seront réalisées au sein des parcelles bâties et 74 autres places sur les espaces communs.

La commune a doublé volontairement le nombre de places de stationnement afin de satisfaire les besoins et limiter le stationnement sur la voie publique.

*Avis du commissaire enquêteur : si la question du stationnement est bien traitée et apporte des éclaircissements satisfaisants, par contre le problème de l'accès demeure entier, on doit prendre note qu'une alternative un moment envisagée à la rue de la Tournelle soit abandonnée, elle risquait, faute de précisions de conduire à la confusion. De plus la commune a tout intérêt à se rapprocher des services de la direction des routes du département, de la mairie de Courgent, voire de la Communauté de communes du Pays houdanais et des habitants concernés pour étudier les moyens à mettre en œuvre en vue d'assurer le maximum de sécurité pour les riverains.*

**7. La question de la lisière de 50 mètres inconstructible :** elle est de nouveau posée directement par les associations.

D'une manière générale les habitants se disent attachés à la valeur du site et des boisements qu'il faut épargner, c'est le cas des 17 personnes de Courgent venus en délégation à ma permanence du 6 janvier, mais aussi de M. Sauvin, Mme Rouffignac, Mme et M. Roland, M. Malache, M. Etienne...

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : dans la première phase de l'enquête publique, les services de l'Etat avaient délivré un avis favorable. Suite à cet avis, M. Philippe Gallot, chargé de mission territoriale à la DDT a soulevé le problème suivant : « le massif forestier de la Tournelle fait-il plus de 100 ha ? »

Afin de résoudre ce problème, une réunion a été organisée le 14 juin 2017 en présence de Mme Tétart, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire, responsable de l'urbanisme et du développement durable, M. Philmippe Gallot, M. Godget, du bureau d'études Euclid Eurotop et de M. Poirier, le commissaire enquêteur.

La DDT a demandé à la commune de recalculer les surfaces des massifs forestiers afin de s'assurer qu'on ne se trouve pas en face d'un massif forestier de plus de 100 ha d'un seul tenant. Pour procéder à cette vérification, il a été demandé de suspendre l'enquête publique, le temps que le bureau d'étude et la DDT effectue un travail complémentaire avec une vérification sur le terrain qui a eu lieu en présence de M. Gallot le 29 août 2017. Le rapport conclut qu'effectivement Septeuil ne situe pas en zone comprenant un massif boisé de plus de 100 ha.

Le projet de modification maintient l'ensemble des espaces boisés du parc.

Le règlement prévoit que :

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales. Ces espaces représentent 30 % minimum de la superficie totale du terrain.
- les arbres remarquables seront conservés.

*Avis du commissaire enquêteur : il n'y a aucune raison de douter du sérieux de l'étude conduite et qui conclut que le projet de la Tournelle n'est pas concerné par le problème des lisières. De plus on doit prendre acte des engagements prévus dans le règlement concernant les Espaces boisés du parc (EBC) et de la conservation des arbres remarquables.*

8. **L'environnement**, problème largement abordé par de nombreuses personnes. Comment concilier l'aménagement avec le site inscrit de la haute vallée de Vaucouleurs ? Comment préserver les corridors écologiques ? Comment seront respectés les EBC ? Les questions de l'assainissement, du ruissellement lié à l'artificialisation font partie des préoccupations des riverains. Les moyens dont dispose Septeuil peuvent-ils répondre à de nouvelles demandes.

Dans la même rubrique il faut aborder le cas de l'approvisionnement en eau potable. Peut-elle être assurée par la source de Courgent ?

D'une manière indirecte on s'interroge sur l'emprise au sol du nouveau lotissement et donc de l'artificialisation du site. M. van der Woerd se demande s'il n'aurait pas mieux valu d'intégrer le projet dans un schéma d'aménagement plus vaste, comme le suggère le Conseil départemental. C'est une manière de regretter l'absence d'OAP qui aurait permis d'aborder l'ensemble des problématiques.

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : une OAP n'est pas obligatoire dans le cadre de la modification, il s'agit d'un changement de zonage.

Le site est desservi par le réseau d'assainissement et dispose d'un poste de relevage propre et entretenu par Suez environnement. La station d'épuration peut tout à fait supporter ce programme.

En ce qui concerne la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, rappelons que la Tournelle est déjà en zone urbanisée. Aujourd'hui le site comprend le Castel avec une emprise de 200 m<sup>2</sup> et des bâtiments qui n'offrent aucun intérêt et qui sont voués à la démolition. Nous envisageons le maintien du Castel avec si possible des appartements à vocation sociale, destinés à des jeunes actifs et la construction de 37 pavillons avec une emprise au sol de l'ordre de 130 m<sup>2</sup> (garage compris), soit 4 810 m<sup>2</sup>, ce qui, avec le Castel, correspond à 5 010 m<sup>2</sup>. La parcelle AC60 de la Tournelle a une surface totale de 102 659 m<sup>2</sup> et la zone US (future zone UT) de 32 109m<sup>2</sup>. Ainsi les constructions prévues représenteraient 4,9 % de la parcelle, 15,6 % de la zone... et à l'échelle de la commune qui comprend 940 ha, 0,0005 % du territoire.

*Avis du commissaire enquêteur : les réponses, pour satisfaisantes qu'elles soient, ne sont que partielles : rien sur l'approvisionnement en eau potable, sur les corridors écologiques.*

*Les arguments développés quant à l'artificialisation paraissent pertinents, on peut difficilement invoquer une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

9. **Le problème sur coût de l'opération** est soulevé par un certain nombre de personnes qui doutent que la taxe d'aménagement couvre les dépenses liées à l'opération : c'est le cas de l'Association « *Sauvons la Tournelle* », de MM. Nordin, Lainez, Gowthorpe, de Mme Rouffignac.

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : la commune a délibéré sur une taxe d'aménagement de 15 % (au lieu des 5 % habituels) pour la future zone UT qui couvrira les dépenses éventuelles liées à l'opération.

*Avis du commissaire enquêteur : la réponse me semble satisfaisante.*

10. **L'identité du village** : que ce soit de Courgent ou de Septeuil, nombre d'habitants redoutent la perte d'identité par une urbanisation mal maîtrisée, certains se réfèrent au PADD qui vise à : « *maintenir et à préserver le milieu naturel et le cadre de vie de Septeuil* » et de « *pérenniser l'image rurale du village* ».

- ✓ Réponse du maître d'ouvrage : Le projet prévoit l'accueil de maisons individuelles de même type que celles qui existent sur les communes de Septeuil et de Courgent.

L'évolution de la population est modérée à l'échelle des deux communes. Une population de moins de 100 habitants est attendue pour une population actuelle de 2 750 habitants, sur les deux communes. Le projet entraînerait une croissance de moins de 4 % de la population totale, en cohérence avec les choix de conserver l'identité rurale des communes.

La zone U (urbaine) de la Tournelle est déjà constructible et il ne s'agit pas d'une zone N (naturelle) ou A (agricole). Il n'y a pas de consommation d'espace naturel ou agricole.

*Avis du commissaire enquêteur : certes l'augmentation de la population apparaît globalement modérée au niveau des deux communes. Mais ce n'est pas là le vrai problème, ce qui suscite nombre de réticences, c'est l'endroit choisi, qui, pour reprendre l'avis du Conseil départemental, n'a pas vocation à être urbanisé. La commune répond, avec arguments à l'appui, qu'elle n'a pas d'autres choix pour satisfaire les demandes.*

## CONCLUSIONS ET AVIS

Conformément à la décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles, j'ai été nommé en date du 21 mars 2017 commissaire enquêteur pour suivre le dossier de modification du PLU de Septeuil (dossier n°E1700036/78). J'ai rencontré les jours suivants Mme Matilda Leiseil, chargée de l'urbanisme et le 26 avril M. Dominique Rivière, maire de la commune. Les pièces du dossier m'ont été communiquées et l'organisation de l'enquête fixée conjointement. Une visite des lieux a été organisée le mardi 2 mai. Parallèlement, j'ai rencontré Mme Valérie Tétart, 1<sup>ère</sup> adjointe, chargée de l'urbanisme. Je me suis rendu sur les lieux une deuxième fois le 17 mai.

- L'objet de l'enquête : il s'agit d'une modification visant à transformer une zone US en zone UT, conformément à la décision du Conseil municipal du 30 novembre 2016.
- Les deux phases de l'enquête : à la demande de la DDT, après m'avoir consulté, le maire de Septeuil, a décidé par arrêté n° 60/2017 du 14 juin de suspendre l'enquête pour une période de six mois afin de vérifier par une étude pertinente si le site de la Tournelle ne se trouvait pas dans la lisière d'un bois de 100 ha d'un seul tenant, ce qui le rendrait inconstructible. L'enquête s'est donc déroulée en deux phases. La première allant du 26 mai au 14 juin (date de suspension), la seconde du 11 décembre 2017 au 12 janvier 2018.
- La phase A : l'arrêté municipal n° 40 / 2017, daté du 3 mai 2017, a prescrit l'enquête publique comme devant se tenir du 26 mai 2017 au 26 juin 2017, soit 31 jours consécutifs. Les permanences devront avoir lieu les lundi 29 mai, de 10h00 à 12h00, samedi 10 juin aux mêmes horaires et lundi 26 juin de 14h00 à 16h00. Suite à la décision de suspendre l'enquête la dernière permanence a été annulée.

Le public a été informé par :

- le site *internet* de la ville et la page *facebook*,
- l'affichage sur les panneaux municipaux
- des publications dans *Le Parisien* (10.05 et 31.05) et *Le Courrier de Mantes* (10.05 et 31.05)

Les permanences des 29 mai et 10 juin se sont tenues normalement. Les observations ont été consignées sur un registre coté et paraphé. Au cours de

ces permanences, j'ai reçu 10 personnes qui ont couché leurs observations sur le registre, de plus on a relevé trois autres observations, deux courriers m'ont été adressés et un mémoire de 44 pages m'a été remis par la présidente de l'Association « Sauvons la Tournelle ». Quelles que soient les positions des uns et des autres l'ambiance a toujours été courtoise.

- La phase B : l'arrêté municipal n° 104 / 2017 daté du 3 novembre 2017 a fixé la reprise de l'enquête au 11 décembre 2017 et devant durer jusqu'au 12 janvier 2018, soit 32 jours consécutifs, les permanences étant fixées aux lundi 11 décembre de 10h00 à 12h00, samedi 6 janvier aux mêmes horaires et vendredi 12 de 14h00 à 16h00.

Le public a été informé par les mêmes moyens que lors de la phase précédente (site *internet* et page *facebook* de la ville, panneaux municipaux et par deux publications dans *Le Parisien* (22 novembre et 11 décembre) et *Le Courrier de Mantes* (22 novembre et 13 décembre).

Un registre était à disposition du public aux dates et heures d'ouverture de la mairie et pendant les permanences.

Au cours des permanences j'ai reçu 25 personnes en plus d'une délégation de 17 habitants de Courgent. La plupart ont tenu à mentionner leur point de vue sur le registre qui a fait l'objet de 25 remarques. En plus j'ai reçu 18 courriers dont beaucoup émanant les associations « Yvelines environnement » ou « Les amis du patrimoine français » ainsi que « Sauvons la Tournelle », qui a déposé par ailleurs un mémoire de 43 pages. De plus, j'ai versé au dossier des échanges de courrier entre la mairie de Septeuil et la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie.

J'ajoute que, contrairement à certaines insinuations, les PPA ont été informées, même si certaines n'ont pas répondu, mais ce ne saurait être imputé au maître d'ouvrage. Cependant l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme ne fixe pas de délai lorsque qu'il s'agit d'une modification, contrairement à une révision où les PPA doivent être saisies trois mois avant le début de l'enquête publique.

- Examen du dossier : j'ai pris connaissance de tous les éléments qui le constituent, à savoir les deux rapports de présentation, les avis des PPA, les observations dans leur totalité, j'ai lu avec attention tous les courriers ainsi que les mémoires. Je me suis entretenu avec M. le Maire, Mme Tétart, sa 1<sup>ère</sup> adjointe, Mme Leisel, chargée de mission, ainsi qu'avec le responsable du bureau d'études. J'ai eu des entretiens téléphoniques avec M. Gallo,

responsable territorial à la DDT ainsi qu'avec M. Barthod, responsable de la MRAe.

- Analyse : le projet de modification du PLU a suscité nombre de réactions. Je rappelle qu'il s'agit de transformer une zone d'équipement scolaire US en une zone pavillonnaire UT. En effet le site de la Tournelle a été jusqu'à une date récente le siège d'une école privée, dans un cadre patrimonial de qualité « le Castel », là où a vécu et est décédé le peintre Antoine Chintreuil.

Ce site est complètement excentré par rapport à Septeuil et fait partie de la zone d'habitat de Courgent.

Si, dans un premier temps, les services de l'Etat ont donné un avis favorable, fondé essentiellement sur des arguments de forme, lors de la seconde phase l'avis est devenu défavorable. M. le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie, signataire de l'avis, estime qu'il est regrettable de « *construire dans ce secteur* » alors que d'autres voies auraient pu être explorées, telle est aussi la position du Conseil départemental. En réalité, il faut reconnaître que de 2008 à 2013, particulièrement, la commune a fait un effort de construction d'importance puisque 125 logements sont sortis de terre, notamment dans le centre et à l'immédiate périphérie. La commune entend poursuivre dans cette voie, conformément aux orientations du SDRIF et du SDADEY. Les services de l'Etat et du département estiment que cet effort doit se faire dans le centre-ville et à sa périphérie, la commune répond qu'elle n'a plus d'espaces disponibles, les logements vacants ont fortement diminué et situés souvent au-dessus des commerces, ils ne sont guère mobilisables, de plus, les quelques dents creuses sont l'objet d'une forte rétention foncière. Si l'on peut comprendre ces arguments la position de la commune aurait été plus convaincante si elle s'était appuyée sur une analyse détaillée qui fait en grande partie défaut.

Par ailleurs, les services de l'Etat mettent en doute les conclusions de l'étude, conduite pourtant sous le contrôle de la DDT, et visant à établir si le site de la Tournelle ne se situe pas à la lisière d'un massif forestier de 100 ha d'un seul tenant. Cette étude a été conduite d'une manière rigoureuse et on ne comprend pas qu'elle soit réfutée au prétexte qu'elle aurait dû être pilotée sous l'égide du service de l'environnement de la DDT et non du service territorial. La commune ne saurait subir les conséquences des rapports de compétences des services de l'Etat.

Quant à l'avis de la CDPENAF elle paraît difficile à comprendre, sans avancer le moindre argument, elle affirme que le projet est amené à consommer des espaces naturels et boisés. Cette affirmation ne repose sur aucune analyse, mieux les 0,7 ha se trouvant sur le site sont classés en EBC et donc totalement inconstructibles, quant à la consommation d'espaces naturels, les réponses du maître d'ouvrage sont parfaitement claires.

On peut comprendre le souci fortement manifesté par des associations comme « Sauvons la Tournelle » de vouloir préserver un élément du patrimoine, demeure d'Antoine Chintreuil (1814-1873), considéré comme un précurseur du mouvement impressionniste. Mais force est de reconnaître qu'en dehors des propositions d'aménagement de la municipalité il n'y a pas à ce jour d'alternative et le risque est réel de voir se dégrader ce bâtiment d'intérêt patrimonial. On note avec satisfaction que le maître d'ouvrage s'engage à le préserver. Il serait souhaitable de monter un véritable plan pour afin l'intégrer au mieux dans les futures constructions.

Reste le sentiment de perte d'identité avancé par certains habitants, à vrai dire on ne peut sérieusement estimer que c'est l'arrivée d'une centaine de nouveaux venus qui peut modifier la sociologie d'une communauté forte de 2 500 résidents.

Si les critiques faites à l'égard de ce dossier me semblent souvent exagérées sinon parfois infondées, il présente néanmoins des failles. Ainsi le problème des accès est loin d'être résolu et on peut comprendre l'inquiétude des riverains, mais surtout, compte tenu des questions multiples qui se posent, le projet aurait dû faire l'objet d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP), comme prévu dans la loi ENE, dite Grenelle 2, du 12 juillet 2010.

Certes, dans le cas d'une modification, une OAP n'est pas obligatoire, mais par-delà la question de logement, c'est bien de l'aménagement d'un quartier qu'il s'agit avec toutes les problématiques : accès aux équipements publics, mise en valeur des espaces boisés, du paysage et du patrimoine bâti, continuité écologique, gestion de l'eau, problème de voirie et de desserte... L'absence d'OAP constitue une véritable faille.

L'autre problème d'importance est lié à l'absence d'avis et de recommandations de la part de la MRAe, certes la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet de rendre obligatoire la saisine de la MRAe, même pour des

modifications de PLU, est tombée alors que l'enquête était suspendue mais le retard apporté par le maître d'ouvrage (trois mois) à saisir la MRAe a rendu tout avis impossible, en effet ce n'est que le 21 décembre que la MRAe a fait savoir qu'elle se saisissait du dossier, or son avis ne pourra être rendu que sous trois mois, bien après la clôture de l'enquête. Or les problèmes soulevés sont d'importance :

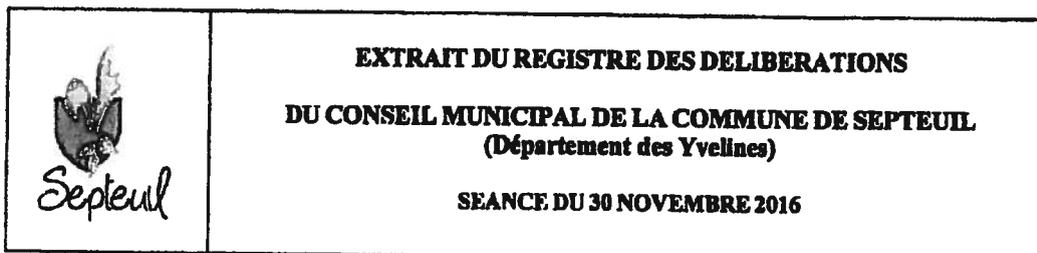
- site inscrit de la vallée de la Vaucouleurs,
- proximité de boisements,
- classement par le SRCE des bois environnants en « corridors des milieux calcaires à restaurer »,
- incidence du projet sur les paysages et les milieux naturels,
- problème de la gestion de l'eau (ruissellement, effets sur la zone humide aval...),

La MRAe souligne de plus la nécessité d'une réglementation pour éviter, réduire, voire compenser les éventuelles incidences sur l'environnement.

Aussi l'avis et les recommandations de la MRAe me semblent indispensables pour mener à bien un projet qui vise non seulement à répondre à un problème de logement mais aussi à aménager un quartier de la commune.

**Telles sont les raisons qui me conduisent à émettre un avis défavorable à la modification du PLU en l'état. Toutefois, il est envisageable de l'intégrer dans la procédure de révision générale du PLU qui est actuellement amorcée.**

# **ANNEXES**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEPTEUIL**  
**(Département des Yvelines)**

**SEANCE DU 30 NOVEMBRE 2016**

L'an deux mille seize, le 30 novembre, à 20 heures 30, le Conseil Municipal de Septeuil, légalement convoqué, s'est assemblé en mairie, sous la présidence de Monsieur Dominique RIVIERE, Maire.

<u>Nombre de Conseillers en exercice :</u>	18	<u>Date de la Convocation :</u>	22 novembre 2016
<u>Nombre de présents :</u>	13	<u>Date de l'affichage :</u>	22 novembre 2016
<u>Nombre de votants :</u>	16		

Sont présents : Didier DUJARDIN, Francine ENKLAAR, Coralie FRAGOT, Pascale GUILBAUD, Immaculada HUSSON, Philippe OZILLOU, Dominique RIVIERE, Julien RIVIERE, Michèle ROUFFIGNAC, Yannick TENESI, Valerie TETART, Sophie DEMOERSMAN, Pierre BAILLEUX.

Ont donné pouvoir : Yves GOUËBAULT à Francine ENKLAAR,  
 Bérénice LUCHIER à Dominique RIVIERE,  
 Damiens TUALLE à Pascale GUILBAUD.

Absent excusé : Jacques LAPORTERIE.

Absente non excusée : Laëtitia FOURNIER.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal : Didier DUJARDIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptés et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Ces formalités remplies,

**2016-98 PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE LA ZONE U<sub>s</sub> DU PLAN LOCAL**  
**2.1 D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SEPTEUIL EN ZONE U<sub>T</sub>**  
**ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N° 2016-90 DU 03 NOVEMBRE 2016**

Mme Valérie TETART, adjointe au Maire, rappelle aux membres du Conseil Municipal que par délibération du Conseil municipal réuni le 3 novembre 2016, il a été décidé d'engager une procédure de modification du PLU, portant sur la modification du plan de zonage, conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La délibération n°2016-90 du 03 novembre 2016 précise qu'une zone U<sub>h</sub> sera créée en lieu et place de la zone U<sub>s</sub>.

Par la présente délibération, il s'agit :

1/ d'annuler cette délibération du 3 novembre 2016 modifiant la zone U<sub>s</sub> en zone U<sub>h</sub>.

Accusé de réception en préfecture  
 078-217808910-20161130-DEL16\_048bis-DE  
 Date de télétransmission : 01/12/2016  
 Date de réception préfecture : 01/12/2016

En effet, le règlement de la zone Uh n'est pas adapté au projet et n'est pas assez contraignant notamment pour la protection des arbres remarquables. La prescription esthétique renforcée et les limites séparatives doivent être adaptées au projet de La Tournelle.

- 2/ de prescrire la modification du PLU, portant sur la modification du plan de zonage, conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3/ de créer une zone Ut en lieu et place de la zone Us actuelle.

Rappelons la nécessité de ce changement : la zone Us est réservée à la construction d'équipements d'infrastructure ; les constructions à usage d'habitation y sont autorisées au nombre de 1 par flot de propriété, et à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des établissements scolaires.

Le propriétaire de la SCI La Tournelle projette de créer une zone pavillonnaire à vocation d'habitation comprenant des logements pouvant être jumelés, accolés ou indépendants, d'une hauteur de 7m au faitage.

Le chemin forestier traversant la propriété sera modifié dans sa partie au droit dans la zone pavillonnaire. Un nouveau tracé empruntera une nouvelle assiette foncière au sud sur des terrains appartenant à la Résidence de la Tournelle et rétrocédés à la commune.

L'accès se fera par la rue de la Tournelle à Courgent. Le terrain est desservi en eau potable et en électricité par cette rue. L'actuel site de l'école de La Tournelle est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune.

**Il vous est proposé la délibération suivante :**

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-41 et suivants,

Vu la délibération du 25 octobre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération n°2016-36 du 07 avril 2016 approuvant la modification simplifiée du PLU,

Vu la délibération n°2016-90 du 03 novembre 2016 prescrivant la modification de la zone Us du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Septeuil afin de pouvoir accueillir le projet immobilier de la Tournelle,

Considérant le projet de création d'une zone pavillonnaire à vocation d'habitation porté par la SCI La Tournelle,

Considérant que le règlement d'urbanisme de la zone Us en vigueur ne permet pas de concrétiser ce projet,

Considérant l'avis favorable de la Commission Technique, Urbanisme et Développement durable réunie le 23 novembre 2016,

Monsieur le Maire expose qu'il convient dès lors de procéder à une modification du document d'urbanisme afin de permettre au projet précité d'aboutir.

Ainsi, la modification portera sur la zone Us,

Cette modification peut être effectuée par délibération du Conseil Municipal après une mise à disposition du dossier de modification au public (enquête publique), durant une durée d'au moins un mois.

Il appartient au Conseil municipal de préciser les modalités de cette mise à disposition

Accusé de réception en préfecture  
076-217805810-20161130-DEL16\_88bis-DE  
Date de transmission : 01/12/2016  
Date de réception préfecture : 01/12/2016



## COMMUNE DE SEPTEUIL

### **ARRÊTÉ MUNICIPAL N°40/2017**

#### **Objet : Arrêté prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification.**

**Le Maire de la Commune de Septeuil,**

- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13-1, L. 121-4, L. 123-24 et L. 123-25.
- Vu** le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-9 et suivants,
- Vu** l'ordonnance n° 2017-1060 du 3 août 2016 modifiant les articles L. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement,
- Vu** la délibération en date du 25 octobre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- Vu** la délibération n° 2016-98 en date du 30 novembre 2016 prescrivant la modification de la zone Us du Plan Local d'Urbanisme de la commune en zone Ut,
- Vu** les pièces du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,
- Vu** les avis des différentes Personnes Publiques Associées,
- Vu** la décision en date du 21 mars 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant Monsieur Guy POIRIER, en qualité de commissaire enquêteur,

### **ARRETE**

**Article 1 :** Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Septeuil, **du vendredi 26 mai au lundi 26 juin inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Guy POIRIER, ingénieur en chef du Génie Rural des Eaux et des Forêts, domicilié 36 rue Auguste Renoir, 78250 MEULAN-EN-YVELINES, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Monsieur Guy POIRIER siègera à la Mairie de Septeuil, où toutes les observations doivent lui être adressées, soit par courrier (A l'attention de M. Guy POIRIER, Mairie de Septeuil, 6 Place Louis Fouché, BP 25, 78790 SEPTEUIL), soit par mail ([mairie@septeuil.fr](mailto:mairie@septeuil.fr)).

**Article 3 :** Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, pourront être consultés à la mairie de Septeuil pendant toute la durée de l'enquête prévue à l'article 1<sup>er</sup>, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser par écrit ou par mail à Monsieur le commissaire enquêteur aux adresses précisées ci-dessus.

**Article 4 :** Le commissaire enquêteur recevra les observations faites sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Septeuil. en mairie. le **lundi 29 mai 2017 de 10h00 à 12h00, le samedi 10 juin 2017 de 10h00 à 12h00 et le lundi 26 juin 2017 de 14h00 à 16h00**.

**Article 5 :** A l'expiration du délai d'enquête. le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. puis mis à disposition du public.

**Article 6 :** A l'issue de l'enquête publique. le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie dès leur réception, aux jours et heures habituels d'ouverture.

**Article 7 :** Le Conseil Municipal de Septeuil constitue l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

**Article 8 :** La Commune portera à la connaissance du public, par affichage sur les panneaux publics et en mairie, sur le site internet de la Commune, ainsi que par presse écrite, l'objet de l'enquête. les noms et qualités du commissaire enquêteur, les dates et lieu de l'enquête publique.

**Article 9 :** Le maire de Septeuil est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié. à Monsieur le Préfet des Yvelines, à Madame la Présidente du Tribunal de Versailles et à Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à SEPTEUIL. le 03 mai 2017

Le maire, Dominique RIVIERE





**ARRÊTÉ MUNICIPAL N°60/2017**

**Objet : Arrêté prescrivant la suspension de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification.**

**Le Maire de la Commune de Septeuil,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales.

**Vu** le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant sur la réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, sous-section n°18 « suspension d'enquête ».

**Vu** l'arrêté municipal n°40-2017 prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification, du 3 mai 2017.

**Considérant** que le dossier est susceptible de comporter des modifications substantielles : des vérifications techniques sont programmées concernant les lisières et les surfaces des espaces boisés classés situés sur le site de la Tournelle.

**Considérant** que la population doit être informée en toute clarté.

Après avoir recueilli l'avis de M. Guy POIRIER, commissaire enquêteur, qui n'a pas formulé d'objection.

**ARRETE**

**Article 1 :** L'enquête publique ouverte par arrêté du 3 mai 2017 portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, est suspendue.

**Article 2 :** La permanence du commissaire enquêteur prévu le lundi 26 juin 2017 est annulée.

**Article 3 :** Cet arrêté sera publié sur les panneaux des annonces officielles et sur le site internet de la ville.

**Article 4 :** Le public sera informé par voie de presse et par affichage ainsi que sur le site internet de la ville des modalités de la poursuite de l'enquête.

Fait à SEPTEUIL, le 14 juin 2017

Valérie TETART

Adjointe au Maire





## COMMUNE DE SEPTEUIL

### **ARRÊTÉ MUNICIPAL N°104/2017**

#### **Objet : Arrêté prescrivant la reprise de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification.**

**Le Maire de la Commune de Septeuil,**

**Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13-1, L. 121-4, L. 123-24 et L. 123-25,  
Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-9 et suivants,**

**Vu l'ordonnance n°2017-1060 du 3 août 2016 modifiant les articles L. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement,**

**Vu la délibération en date du 25 octobre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,**

**Vu la délibération n°2016-98 en date du 30 novembre 2016 prescrivant la modification de la zone Us du Plan Local d'Urbanisme de la commune en zone Ut,**

**Vu les pièces du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,**

**Vu les avis des différentes Personnes Publiques Associées,**

**Vu la décision en date du 21 mars 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant Monsieur Guy POIRIER, en qualité de commissaire enquêteur,**

**Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant sur la réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, sous-section n°18 « suspension d'enquête »,**

**Vu l'arrêté n°60/2017 en date du 14 juin 2017 prescrivant la suspension de l'enquête publique,**

### **ARRETE**

**Article 1 : Il sera procédé à la reprise de l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Septeuil, du lundi 11 décembre 2017 au vendredi 12 janvier 2018 inclus.**

**Article 2 : Monsieur Guy POIRIER, ingénieur en chef du Génie Rural des Eaux et des Forêts, domicilié 36 rue Auguste Renoir, 78250 MEULAN-EN-YVELINES, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.**

**Monsieur Guy POIRIER siègera à la Mairie de Septeuil, où toutes les observations doivent lui être adressées, soit par courrier (A l'attention de M. Guy POIRIER, Mairie de Septeuil, 6 Place Louis Fouché, BP 25, 78790 SEPTEUIL), soit par mail (mairie@septeuil.fr).**

**Article 3 : Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, pourront être consultés à la mairie de Septeuil pendant toute la durée de l'enquête prévue à l'article 1<sup>er</sup>, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.**

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

16/03/2017

N° E17000036 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 10/03/2017, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Septeuil demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Septeuil ;*

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Guy POIRIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Septeuil et à Monsieur Guy POIRIER.

Fait à Versailles, le 16 mars 2017

La Présidente



Nathalie MASSIAS

Ant



PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service planification, aménagement et  
connaissance du Territoire

Unité planification Versailles

Monsieur Dominique RIVIERE

Maire de Septeuil

6 place Louis Fouché  
78790 Septeuil

Ref :

spact\_pv\_20171109\_Septeuil\_avis\_modification\_plu\_pref

Affaire suivie par : Didier MARQUET  
[ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr)

Mantes la Jolie, le 212 DEC. 2017

2017/319  
RARJA1425007049

Monsieur le maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Septeuil visant principalement à :

- supprimer une zone urbaine Us du PLU destinée à la création d'espaces sportifs, en vue de permettre la constructibilité de cette zone, de protéger le patrimoine bâti et paysager dans ces secteurs, et de renforcer la maîtrise de l'urbanisme ;
- créer une zone urbaine Ut du PLU, en remplacement de la zone Us, destinée à favoriser la constructibilité maîtrisée tout en protégeant les espaces naturels et le patrimoine bâti ;
- procéder à des ajustements du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte l'évolution de certains projets ou préciser les règles et faciliter leur application.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le PADD, ne réduit pas une zone identifiée, dans le PLU, comme un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'aurait pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme.

La modification envisagée concerne un secteur éloigné du centre-bourg de Septeuil. En revanche, il est situé en contact direct avec la partie urbanisée de la commune voisine (Courgent).

De fait, la modification me semble être de nature à entraîner une consommation de surfaces encore non artificialisées sans qu'une justification suffisante ne soit produite. En effet, en l'absence d'une nécessité démontrée quant au choix de l'emplacement, d'une étude approfondie sur la mobilisation des dents creuses encore disponibles et d'une réflexion quant au taux relativement élevé de logements vacants, je regrette la décision d'étendre les possibilités de constructions dans ce secteur.

De plus, il est dommage que la modification ne prévoit pas de couvrir ce futur secteur d'une OAP à même d'assurer d'une part un traitement qualitatif de l'aménagement à proximité directe d'un secteur boisé, ni d'imposer d'autre part une densité minimale d'au moins vingt logements par hectare.

Enfin, le projet se situe *a priori* au bord d'un massif de plus de 100 ha, comme l'indique la carte qui a été transmise par les services de l'État à l'occasion du PAC sur la révision du PLU qui est menée en parallèle. En l'état actuel, la règle du SDRIF rendant inconstructible une bande de 50 m en bordure des massifs de plus de 100 ha est de nature à compromettre le projet dans son ensemble. Toute nouvelle détermination des limites physiques de l'état boisé devra impérativement s'appuyer sur une instruction conduite en lien avec le service environnement de la Direction départementale des territoires des Yvelines.

Au vu de ces remarques et questionnements, j'émet un avis défavorable sur la modification envisagée.

Je vous rappelle que le présent courrier doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

D'autre part, je tiens à vous indiquer que votre dossier était à l'ordre du jour de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers du 14 décembre 2017, qui a émis un avis défavorable sur cette modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le Préfet  
Le Sous-Préfet de Mantes la Jolie

Gérard DEROUIN

Service Terr  
d'Acc

**Direction des relations avec les collectivités locales**  
Bureau du contrôle de l'urbanisme  
et des autorisations de construire

Mantes la jolie, le 30 MAI 2017

Affaire suivie par :  
Valérie Magne  
☎ : 01.39.49.79.73  
✉ : [valerie.magne@yvelines.gouv.fr](mailto:valerie.magne@yvelines.gouv.fr)

**Direction départementale des territoires**  
Service Urbanisme Réglementation  
Affaires Juridiques Contentieux

Stéphane Bordignon  
☎ : 01.30.84.31.28  
✉ : [stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr](mailto:stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr)

2017/126

Le Préfet des Yvelines  
à  
Monsieur le Maire de Septeuil

**Objet :** Commune de Septeuil – Notification L.153-40 du code de l'urbanisme d'un projet de modification du plan local d'urbanisme.

**Référence :** SUR\_AJC\_20170518\_Maire\_Avis-PLU201\_Pref

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Septeuil visant à créer une zone Ut en lieu et place de la zone Us actuelle réservée à la construction d'équipements d'infrastructure afin de permettre l'implantation de logements.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par

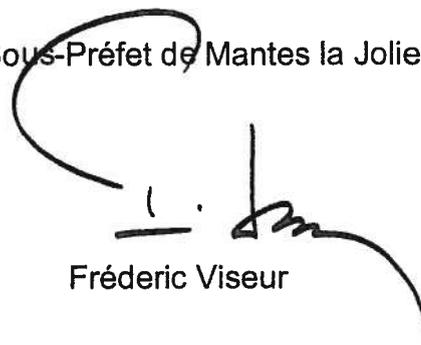
l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme.

J'émetts donc un avis favorable sur la modification envisagée.

Je vous rappelle, à toutes fins utiles, que le présent courrier devra être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Pour le Préfet

Le Sous-Préfet de Mantes la Jolie

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Viseur', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large loop at the beginning.

Frédéric Viseur



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas  
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale  
de la modification du plan local d'urbanisme  
de Septeuil (78)**

n°MRAe 78-047-2017

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à -8 et R.104-28 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à -48 relatifs à la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'état N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013-294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 mars 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 30 juin 2016 sur le même objet ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par son président le 11 décembre 2017 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Septeuil en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Septeuil, reçue le 24 octobre 2017 ;

Considérant que la procédure consiste à modifier le zonage et le règlement du PLU en vigueur sur un espace de 3,3 ha (dont 0,7 ha demeurant en espace boisé classé) ha dans le secteur de la Tournelle, actuellement classé en zone Us (équipement scolaire) et qui serait classé en zone Ut à l'issue de la procédure, pour y autoriser la création d'une zone pavillonnaire, pouvant accueillir de 30 à 40 logements ;

Considérant que l'emprise du projet se situe dans le site inscrit de la vallée de la Vaucouleurs, sur une parcelle éloignée du centre de Septeuil, en extension de l'urbanisation existante de la commune voisine de Courgent, à proximité de boisements, qu'elle accueille un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, et qu'elle présente donc une sensibilité particulière en matière de paysage ;

Considérant l'absence de projet d'OAP pour encadrer la conception du futur lotissement ;

Considérant qu'il serait opportun de mieux justifier la présente modification du PLU au regard des alternatives raisonnables à la consommation d'espaces encore non artificialisés en site inscrit, y compris dans ses possibles incidences directes et indirectes en termes de voirie reliant la parcelle à lotir au centre bourg ;

Considérant que la commune de Septeuil est concernée par des massifs de plus de 100 hectares et leurs lisières, que l'emprise du projet se situe à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité, et que les bois environnants sont classés en « corridors des milieux calcaires à restaurer » par le SRCE, et que des boisements sont présents sur l'emprise constructible ;

Considérant que la procédure permettra une artificialisation significative du secteur de la Tournelle qui est susceptible d'avoir une incidence notable sur le paysage et les milieux naturels ;

Considérant que cette artificialisation, est également susceptible d'incidences sur les déplacements et nuisances associées, la gestion de l'eau (ruissellements, effets sur une zone humide à l'aval, etc.), susceptibles de s'ajouter aux possibles incidences notables sus-mentionnées ;

Considérant que ces enjeux environnementaux sont globalement bien identifiés dans le dossier, mais que, compte tenu de leur diversité et de leurs interactions, ils nécessitent d'être mieux caractérisés et de faire l'objet d'une traduction réglementaire adéquate pour éviter, voire réduire ou, le cas échéant, compenser les incidences des opérations urbaines prévues dans le cadre de la présente procédure ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Septeuil est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

## **DECIDE :**

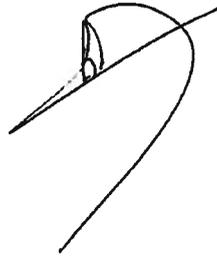
### **Article 1er :**

La modification sus-mentionnée du PLU de Septeuil est soumise à évaluation environnementale.

## Article 2 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,



Christian Barthod

### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

### Voies et délais de recours

#### **Recours administratif gracieux :**

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
DRIEE

12 cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 Vincennes cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

#### **Recours administratif hiérarchique :**

Monsieur le ministre de la Transition écologique et solidaire,

Ministère de la Transition écologique et solidaire

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

#### **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours.