



PRÉFET DES YVELINES

**Projet de PLU arrêté
de la commune de SEPTEUIL**

Synthèse des avis des services de l'ÉTAT

Par délibération en date du 2 septembre 2019, le conseil communal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Septeuil.

En application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 3 septembre 2019.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est **réservé**. Les réserves justifiant l'orientation de cet avis devront être levées avant l'approbation du document.

Réf. : spact_up_20191114_avis_PLU_Septeuil_Synthèse_V3-1

PJ :

- carte indicative des massifs boisés de plus de 100 ha et leur lisière (au sens du SDRIF) ;
- tableau des servitudes d'utilité publique ;
- courrier GRT Gaz du 18 octobre 2019.

Réserves à lever

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

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

2.1) Une sous-estimation des surfaces en extension

2.2) Une incohérence entre les orientations du PADD et les autres pièces du document

2.3) Une incompatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de limitation de la consommation des espaces

2.4) Une zone d'activités économiques en extension insuffisamment justifiée

2.5) Propositions en vue de lever les réserves

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

Remarques à prendre en compte

1) Des efforts rédactionnels et d'analyse à renforcer

2) Autres enjeux environnementaux liés à l'eau

3) Autres remarques sur les OAP et les secteurs en extension

4) Favoriser la mixité fonctionnelle et les activités artisanales

5) Risques relatifs aux infrastructures routières bruyantes

6) Eau potable

7) Assainissement des eaux usées

8) Zonage agricole inconstructible (zone Ap)

9) Extensions et annexes en zones agricole et naturelle

10) Réglementation des coupes et défrichements d'espaces boisés

11) Lutte contre le saturnisme

12) SUP relative à la présence de conduites de gaz haute pression

13) Géoportail de l'urbanisme

Réserves à lever

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

La commune de Septeuil a été soumise à plusieurs événements pluvieux importants ayant généré des inondations sur le secteur urbanisé de la commune. Elle est d'ailleurs soumise à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI, lequel représente des zones susceptibles d'être inondées. De plus, le territoire communal est identifié comme « *territoire à risque important d'inondation* » (TRI) par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine-Normandie. Dans le cadre du dérèglement climatique, les épisodes pluvieux violents et soudains sont également amenés à s'intensifier.

Si le PLU reprend bien l'arrêté préfectoral de 1992 dans ses annexes, il conviendrait cependant :

- d'intégrer des prescriptions dans le règlement écrit visant à prendre en compte de manière concrète le risque inondation (par exemple, une notice spécifique est annexée au règlement écrit pour ce qui concerne le risque aléa argiles) ;
- d'étoffer le rapport de présentation, lequel n'aborde que de manière très superficielle le risque inondation sur la commune ;
- de distinguer les zones d'inondation A et B (comme le mentionne le PAC des services de l'État) dans les SUP annexées au PLU ;
- de reprendre les prescriptions de l'arrêté de 1992 directement dans le règlement écrit des zones du PLU concernées.

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

L'article L. 2224-1 (3° et 4°) du code général des collectivités territoriales précise que les communes doivent délimiter, après enquête publique, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La réalisation de ce zonage peut se faire lors de l'élaboration ou de la révision du PLU. Elle nécessite un diagnostic sur l'état des réseaux et un recensement des problèmes identifiés par la commune.

Le zonage pluvial permet de fixer des prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme, par exemple, la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), des principes techniques de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire, *etc.*), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre, *etc.* Il peut notamment être établi dans le cadre d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, plus global.

Le zonage pluvial n'aura de valeur juridique qu'après la tenue d'une enquête publique, son approbation par la collectivité compétente et sa validation par arrêté. Son poids peut être renforcé par sa reprise dans les pièces du PLU, notamment réglementaires.

Par conséquent, afin, notamment, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il conviendrait, en complément des objectifs de la gestion des eaux pluviales détaillées dans les documents du PLU :

- d'établir un zonage d'assainissement pluvial (articles L. 2224-8 et 10 du code général des collectivités territoriales) ;
- de l'ajouter aux annexes du PLU ;
- en application des articles L. 151-24 et R. 151-49 du code de l'urbanisme :
 - de délimiter les zones prévues par ledit zonage d'assainissement pluvial ;
 - de fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans lesdites zones.

En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU pourrait également être complété en systématisant « [...] *une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature [...].* » Cette part minimale permet de préserver des espaces au sein des zones urbanisées pour limiter les ruissellements et lutter contre les inondations.

Il est également possible d'inscrire dans le PADD l'objectif de conserver les éléments fixes du paysage (haies, talus, mares, etc.) qui freinent le ruissellement et de les recréer sur les principaux axes identifiés du ruissellement. Les pièces opposables du PLU pourrait ensuite décliner cet objectif en privilégiant une infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'imperméabilisation, ou encore préserver les zones d'expansion des crues de toute urbanisation.

Si le règlement écrit de Septeuil prescrit un ensemble de règles en la matière, dont un débit de fuite limité à 1 L / s / ha, il serait judicieux de formuler plus clairement, en particulier pour la zone AUh, le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour tout nouveau projet, sauf en cas d'impossibilité technique (test de perméabilité des sols, par exemple).

De manière générale, le règlement écrit du PLU peut imposer des prescriptions pour favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales (limitation de débits, inscription en emplacements réservés des emprises des ouvrages de rétention et de traitement, constructibilité limitée des zones d'expansion des crues, etc.).

L'emplacement réservé n° 2 (aménagement pour la lutte contre les inondations) se situe en zone A sur 3 000 m², sur une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 (laquelle, si elle existe, joue déjà probablement un rôle tampon). Le dossier ne le précisant pas, il s'agirait peut-être soit d'un reméandrage et une restauration des zones naturelles d'expansion des crues de la Flexanville en amont du pont de Prunay, soit de la mise en place d'une digue en travers du lit majeur de la Flexanville pour optimiser la fonction de zone d'expansion de crue naturelle actuelle.

Si l'État est favorable à un projet de ralentissement des écoulements et de nature à faciliter l'expansion des crues, il conviendra cependant d'abandonner tout éventuel projet de type « barrage », en raison d'une part de l'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes en cas de rupture, d'autre part d'impact sur la continuité écologique et enfin de potentielle absence de financements l'Agence de l'Eau. Il conviendrait également de s'assurer que le règlement écrit de la zone A autorise bien le projet (équipements publics et d'intérêt collectif).

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

L'étalement de l'urbanisation, le mitage des secteurs naturels, forestiers et agricoles, la fragmentation des espaces – lesquels sont en particulier liés au développement en extension de l'habitat pavillonnaire peu dense et à l'implantation en périphérie de zones d'activités et commerciales faiblement optimisées – emportent des contraintes économiques, sociales et environnementales à toutes les échelles géographiques, pour les collectivités et l'ensemble de la population.

Cette consommation d'espaces engendre une perte de biodiversité (en diversité et en quantité) et de capacité de résilience face aux risques d'inondation et de ruissellement, au changement climatique et à la précarité énergétique, ainsi qu'une banalisation des paysages et une perte de productivité agricole, notamment.

L'augmentation de la somme des surfaces artificialisées s'accompagne également d'une croissance des besoins en services de transports, notamment routiers, et en réseaux publics coûteux en investissement comme en exploitation. L'éloignement de la population et des activités des pôles structurants, renchérit le coût de la mobilité pour les ménages, laquelle n'est pas sans impact sur l'émission de gaz à effet de serre, de pollutions sonores et atmosphériques, et réduit l'accessibilité aux services publics.

En parallèle, cette consommation d'espaces et l'artificialisation de ces surfaces peuvent entraîner une paupérisation des centres-villes, une dévitalisation commerciale des centralités et une augmentation du nombre de logements vacants, notamment dans les pôles structurants qui maillent le territoire entre les agglomérations les plus attractives.

Ce sont les raisons pour lesquelles le code de l'urbanisme et les documents supra-communaux fixent au rédacteur du PLU des objectifs de moyen d'une part, et de résultat d'autre part, en matière de gestion économe du sol.

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme dispose que « *[le] rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan [...]* » (ancienne rédaction). Le rapport de présentation (cf. p. 57) indique une « *[...] consommation foncière des dix dernières années [...] sur un peu plus de 5,7 ha.* » Cette analyse pourrait être complétée par les données issues du MOS 2012 et du MOS 2017.

Il conviendrait de compléter le dossier en décomptant les types d'espaces consommés (agricoles, naturels, forestiers, etc.) et les principaux usages consommateurs (habitat, activités, etc.). En outre, il conviendrait de qualifier les modes d'urbanisation qui se sont développés sur les espaces consommés (formes diffuses, linéaires ou continues, densité brute des opérations de construction récentes, notamment au regard de la densité brute de l'ensemble du parc de logements actuel, part de constructions en extension urbaine par rapport aux constructions en tissu urbain existant, contexte démographique, nature du lien observé entre surfaces consommées et variation de la population et des emplois, etc.).

Il conviendrait également d'effectuer une comparaison territorialisée, sur les dix dernières années, entre la consommation d'espaces effective et la consommation d'espaces planifiée dans le document d'urbanisme précédent, ainsi que la part qui n'aurait pas été mobilisée.

L'article L. 151-5 du même code dispose que « *[...] [le PADD] fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]* ». Le PADD (cf. p. 8) indique que l'objectif « *[...] de la commune [...] est de réduire la consommation d'espaces [...] par rapport à l'espace consommée sur la période passée : en fixant comme objectif que près de la moitié des besoins en*

logement soient réalisés en renouvellement urbain [...] [;] en définissant une enveloppe maximale d'urbanisation à vocation d'habitat en extension d'environ 6 hectares [...]. »

Une zone d'activités économiques étant prévue au plan de zonage, il conviendrait par conséquent de revoir la rédaction actuelle du PADD, ce dernier ne chiffrant la consommation d'espaces future qu'en matière de logements, constituant ainsi une fragilité juridique importante, puisqu'en contradiction directe avec le code de l'urbanisme. De même, le PADD ne chiffre pas la consommation d'espaces planifiée pour d'autres équipements : emplacements réservés, STEP, EHPAD, secteur de la Tournelle, etc. En d'autres termes, dans l'état actuel du PADD, les autres pièces du PLU (zonage, OAP, etc.) ne peuvent donc prévoir de secteurs en extension qu'à destination de logements, ce qui n'est pas le cas dans les faits. Une mise en cohérence avec le rapport de présentation est nécessaire, celui-ci abordant le sujet notamment en pages 212, 249, 250, etc.

Le PADD étant la pièce du PLU qui en constitue le socle politique et juridique, les autres pièces (règlements écrit et graphique, OAP, etc.) doivent s'attacher à en décliner de manière cohérente les orientations stratégiques.

En particulier, la somme des surfaces, au plan de zonage, des secteurs constructibles en extension (zones U, zones AU, STECAL, etc.) et des emplacements réservés, notamment, ne peut donc pas dépasser le chiffre mentionné par le PADD, lequel s'élève à 6 ha dans la présente version arrêtée.

En matière de densification, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose que le « rapport de présentation [...] analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » et « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces ».

Le rédacteur du PLU pourrait d'une part mieux identifier les espaces densifiables et mutables au sein de l'enveloppe urbaine, en particulier les terrains non bâtis inclus dans le tissu urbain existant, les espaces interstitiels, les sites de réhabilitation (habitat dégradé, locaux vacants, etc.), les sites de reconversion urbaine, les sites de renouvellement urbain, les sites de densification où les droits à bâtir ne sont pas épuisés, etc. D'autre part, il pourrait préciser les critères à partir desquels les capacités de densification sont évaluées : droits à bâtir, règles de prospects, contraintes physiques et naturelles (pente, risques, etc.), niveau de densité brute raisonnable, marché foncier et immobilier, etc.

2.1) Une sous-estimation des surfaces en extension

L'analyse du plan de zonage et des OAP montre une consommation d'espaces planifiée estimée de :

- 3,8 ha pour l'OAP à vocation résidentielle à l'est
- 2,1 ha pour l'OAP à vocation artisanale à l'est
- 5,4 ha en zone UE à vocation d'équipements
- 0,5 ha pour des emplacements réservés

Soit un total d'environ 12 ha d'espaces planifiés en extension potentielle future. Si le présent projet de PLU prévoit une consommation d'espaces planifiée inférieure à certains des *scenarii* présentés lors des réunions des personnes publiques associées – et en cela, tient donc compte des remarques formulées par l'État lors de la phase d'association, les surfaces totales mesurées continuent de poser plusieurs problématiques.

2.2) Une incohérence entre les orientations du PADD et les autres pièces du document

Le PADD actuel fixe comme objectif de ne pas dépasser environ 6 ha d'espaces en extension. En prévoyant 12 ha, le PLU est donc 100 % au-dessus (2 fois plus).

En outre, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme dispose que « [...] l'action des collectivités [...] en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] : 1° L'équilibre entre : [...] b) [...] le développement urbain maîtrisé [...], la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles [...] ».

Le rapport de présentation identifie 5,7 ha consommés les dix dernières années. En prévoyant 12 ha de consommation planifiée future, le PLU est donc un peu plus de 100 % au-dessus (environ 2 fois plus). Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, la modération de la consommation d'espaces d'une part et la lutte contre l'étalement urbain d'autre part ne sont par conséquent pas assurées, constituant ainsi une fragilité juridique.

2.3) Une incompatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de limitation de la consommation des espaces

Le SDRIF, avec lequel le PLU doit entretenir un rapport juridique de compatibilité, autorise la commune de Septeuil à planifier, entre 2013 et 2030, jusqu'à 6,3 ha en extension. En prévoyant 12 ha, le PLU est donc environ 100 % au-dessus (presque 2 fois plus). Cette incompatibilité constitue également une fragilité juridique. La consommation réalisée entre 2013 (point de départ du SDRIF) et le présent document n'étant pas clairement identifiée dans le temps, il est possible que ce constat soit à réévaluer à la hausse, en conséquence, le sujet n'étant notamment pas abordé page 212 du rapport de présentation.

2.4) Une zone d'activités économiques en extension insuffisamment justifiée

La programmation de l'OAP des « *Champs Blancs* » en extension à l'est ne donne aucune précision sur le nombre de sociétés pouvant s'y installer. Le document graphique de l'OAP ne donne d'ailleurs aucune indication sur les formes urbaines envisagées ni sur les densités brutes prévues, ce qui n'est pas de nature à favoriser un usage économe de l'espace et une intégration paysagère de qualité.

Il conviendrait d'indiquer une estimation du poids de cette future zone par rapport au centre-bourg (nombre d'entreprises) et d'explicitier dans le détail ce que le rapport de présentation ne fait qu'esquisser vaguement (ex : « *la commune a connaissance d'une demande locale* » p. 168 du rapport de présentation).

Il conviendrait d'analyser le risque de concurrence éventuellement disproportionnée avec les activités existantes dans le tissu urbain, au risque de dévitaliser le centre-ville, en parallèle d'une consommation d'espaces.

Il conviendrait de compléter l'OAP avec des dispositions de nature à favoriser une densité brute d'activités à même d'optimiser la surface totale planifiée en consommation.

2.5) Propositions en vue de lever les réserves

- Réduire considérablement la surface des zones UE en extension (notamment vers les massifs boisés et dans les lisières, hors SUC), au plus proche des éventuels besoins réellement identifiés, en les justifiant précisément ;
- Réduire le SUC identifié sur le fond du secteur de la Tournelle, en le limitant aux abords du bâtiment principal existant (*cf.* partie suivante de l'avis de l'État), le reste étant donc assujettie à une inconstructibilité au titre des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF ;
- Envisager un effort supplémentaire raisonnable sur les densités brutes prévues sur les 2 OAP à vocation résidentielle, en travaillant sur des formes urbaines plus optimisées, lesquelles ne nécessitent pas nécessairement de monter en hauteur ni de recourir à de l'habitat exclusivement collectif, de nombreux exemples illustratifs existant en la matière. Ainsi, à programme constant, cela permettrait de diminuer la surface de l'OAP à l'est en extension ;
- Supprimer, sur le schéma de l'OAP à vocation résidentielle à l'est, la flèche d'accès de principe anticipant une consommation d'espaces supplémentaire future ;
- Mieux justifier la nécessité d'une nouvelle zone d'activités économiques en extension à l'est, démontrer en quoi cela n'entraînera pas de concurrence disproportionnée avec les activités existantes dans le tissu urbain (au risque de dévitaliser le centre-ville en parallèle d'une consommation d'espaces), expliquer en quoi la surface en extension choisie est cohérente avec la densité brute d'activités envisagée et, le cas échéant, envisager une optimisation de la surface totale planifiée en consommation ;
- Mieux justifier la nécessité des emplacements réservés.

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

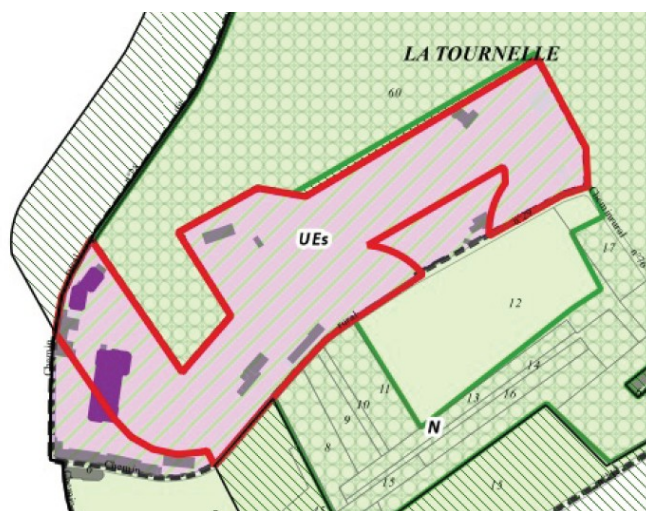
En matière d'espaces boisés, le SDRIF prévoit que « [...] les bois et forêts doivent être protégés [...] », les « [...] lisières des espaces boisés doivent être protégées [...] » et qu'en « [...] dehors des [SUC] [...], toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares [...]. »

Afin d'être compatible avec le SDRIF, le PLU doit donc tout d'abord définir les massifs boisés de plus de 100 hectares sur son territoire et, lorsque cela se révèle nécessaire, sur le territoire des communes voisines. Il convient de classer en zone naturelle et en EBC les massifs boisés de plus de 100 ha ainsi identifiés.

Ensuite, à compter de la limite desdits massifs, il convient de dessiner sur le plan de zonage une bande tampon de 50 m. Puis, une identification des sites urbains constitués doit être réalisée, lesquels doivent être représentés sur le plan de zonage (par exemple avec des traits pleins hors SUC et des pointillés en SUC). Enfin, le règlement écrit du PLU doit contenir des dispositions rendant, en dehors des SUC, cette bande tampon de 50 m, inconstructible.

Pour aider à la détermination des massifs boisés de plus de 100 ha, que le SDRIF n'identifie pas de manière cartographiée, le rédacteur du PLU est invité à s'appuyer sur la carte, à caractère indicatif, transmise par les services de l'État à l'occasion du PAC. Chaque collectivité est invitée à réaliser une étude afin de préciser cette carte et, le cas

Par ailleurs, le secteur de la Tournelle correspond à une ancienne école et ses dépendances. Le projet de PLU envisage l'installation d'équipements sportifs et d'annexes. Au plan de zonage, il est identifié comme site urbain constitué. Or, considérant la densité observée de constructions et la nature actuelle des sols, une telle appréciation m'apparaît pas compatible avec les orientations du SDRIF, comme indiqué par les services de l'État : il est proposé par conséquent d'ajouter le SUC à l'extrémité sud-est du secteur, aux environs du bâtiment principal existant. Il conviendrait par ailleurs de compléter le règlement écrit, lequel ne prévoit notamment pas de limites de hauteur. La création d'une OAP pourrait être envisagée pour mieux encadrer l'avenir de ces terrains (programmation, mobilités actives, etc.).



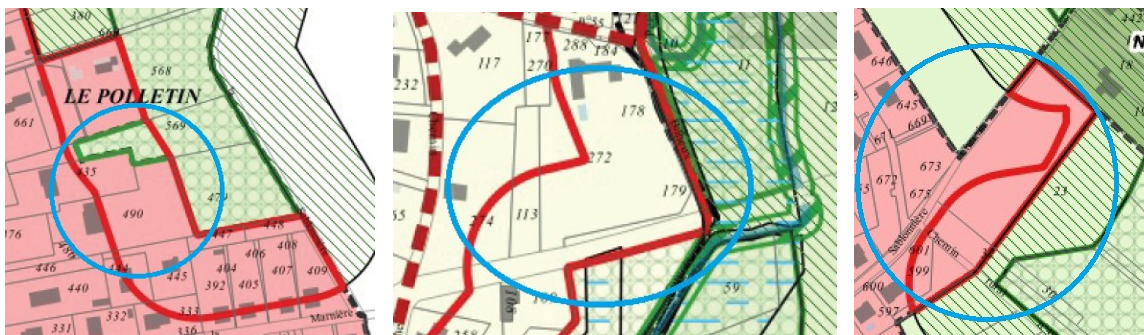
Le secteur du centre de secours et de la station d'épuration (représenté ci-dessous) est classé en zone naturelle dans le PLU actuellement opposable. Le projet de PLU le classe en zone UE. En complément des réserves déjà émises précédemment, il convient de noter qu'une surface importante à l'ouest de la zone est impactée par de la lisière, et ce en dehors de tout SUC. Il conviendrait de rendre à la zone naturelle ces surfaces. En outre, une zone humide de classe 3 est présente : pour tout projet d'aménagement et de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone humide, puis appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser » sur les surfaces qui s'avèreraient effectivement humides. La création d'une OAP pourrait également être envisagée pour mieux encadrer l'avenir de ces terrains.



Le secteur de la maison de retraite (représenté ci-après) est classé en zone naturelle dans le PLU actuellement opposable. Le projet de PLU le classe en zone urbaine. Il convient de noter que la partie ouest du SUC identifié au nord de la parcelle (rond bleu) devrait être affinée, le dessin actuel conférant la qualité de SUC à des espaces peu denses. La création d'une OAP pourrait également être envisagée pour mieux encadrer l'avenir de ces terrains.



Il conviendrait également de retirer la qualification de SUC à plusieurs autres secteurs :



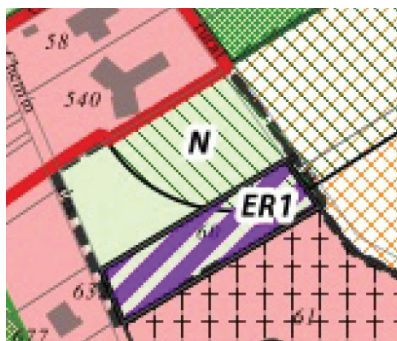
Un STECAL zoné Ne est identifié au plan de zonage, au nord de la commune, le long de la RD 983. Le secteur ne comportant qu'une seule construction, il ne peut être qualifié de site urbain constitué. Par conséquent, l'inconstructibilité de la lisière s'applique. En d'autres termes, ne sont possibles : qu'une réhabilitation, une extension (mais pas en direction du massif) ou une démolition/reconstruction sur la même emprise. Il conviendrait de le préciser dans le règlement écrit.



De manière générale, la zone Nh permet des extensions et des annexes. Il conviendrait de compléter le règlement écrit pour rappeler que dans la lisière, en dehors des sites urbains constitués, les annexes sont interdites et les extensions uniquement possibles si elles ne sont pas réalisées en direction du massif boisé.



L'emplacement réservé n° 1, dédié à l'extension du cimetière sur 1 500 m², est impacté sur une faible partie de sa surface. Il conviendrait d'en réduire l'emprise pour ne pas porter atteinte à la lisière, inconstructible et la préserver de toute segmentation (clôture, muret, etc.) et imperméabilisation.



Enfin, il conviendrait de compléter la légende du plan de zonage, laquelle ne définit pas la différence entre lisière inconstructible et SUC constructible.

Remarques à prendre en compte

1) Des efforts rédactionnels et d'analyse à renforcer

Les différentes analyses thématiques demandées au rédacteur du PLU par le code de l'urbanisme se limitent parfois en un simple copier-coller quasi littéral du PAC des services de l'État, introduisant ainsi, d'ailleurs, des incohérences rédactionnelles, certains paragraphes du rapport de présentation du présent arrêt se retrouvant donc comme écrit du point de vue de l'État (ex : « [le] PLU devra faire mention [...] » alors même que parfois, le PLU « ne fait pas mention »).

Des efforts devront donc intervenir avant l'approbation pour améliorer, au sein du rapport de présentation, la qualité rédactionnelle d'une part et celle de l'analyse d'autre part.

2) Autres enjeux environnementaux liés à l'eau

Il est fait référence au SDAGE 2016-2021 qui a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Il conviendrait donc de faire référence au SDAGE précédent (2010-2015).

Si les zones humides avérées sont bien cartographiées sur le plan de zonage, il conviendrait de revoir la rédaction du règlement écrit en ce qui les concerne.

En particulier, il conviendrait, outre le fait qu'elles ont vocation à rester perméables, de préciser dans le règlement écrit et dans les OAP que, pour tout projet d'aménagement et de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone humide, puis appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser » sur les surfaces qui s'avèreraient effectivement humides.

Plusieurs espaces sont concernés à ce titre (zones humides potentielles dites de classe 3) : OAP du centre-ville, zones UE, etc.

3) Autres remarques sur les OAP et les secteurs en extension

Concernant l'OAP de centre-bourg, laquelle définit des prescriptions relatives à la préservation du bâti existant, elle aurait pu prévoir des dispositifs favorisant d'une part la densification de l'existant et d'autre part une plus grande mixité sociale.

Concernant l'OAP du Château, le document graphique ouvre potentiellement à plusieurs interprétations possibles. Il conviendrait de le clarifier, par exemple en s'appuyant sur l'analyse effectuée par le paysagiste-conseil et l'architecte-conseil de l'État, transmise à la collectivité suite à une visite de terrain. Une gestion des eaux pluviales optimisées localement pourrait être renforcée. Il conviendrait de préciser le devenir des autres bâtiments existants.

Concernant l'OAP à vocation résidentielle en extension à l'est, elle pourrait apporter des précisions sur les formes urbaines envisagées afin d'améliorer son intégration paysagère. Une gestion des eaux pluviales optimisées localement pourrait également être renforcée, *idem* sur l'OAP à vocation d'activités artisanales.

4) Favoriser la mixité fonctionnelle et les activités artisanales

Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions qui ne sont pas toutes de nature à favoriser la mixité fonctionnelle et la vitalité des activités artisanales. En particulier :

- En zone UA, l'obligation d'implanter des entreprises artisanales en RDC pourrait être précisée. En effet, en cœur urbain, en plus du RDC (espace de vente et/ou d'accueil), certaines entreprises ont besoin de niveaux supérieurs pour le logement de l'artisan, la production ou encore le stockage. Il conviendrait par conséquent de nuancer la règle actuelle pour tenir compte de cette réalité (*i.e.* plusieurs niveaux).
- En zone UA, la règle autorisant les constructions à usage de commerce ou d'activités de services à condition « *[que] leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement* » est insuffisamment précise pour s'assurer du respect de l'égalité de traitement par l'administration lors de l'instruction des autorisations de construire. La règle relative à la surface de plancher paraît suffisante et respecte le principe d'égalité.
- En zones UA, UH et UP (activités artisanales et commerciales), le seuil d'une place de stationnement par tranche de 25 m² pourrait être remplacé dans une fourchette allant de 60 à 80 m² environ, et ce afin de ne pas freiner de manière disproportionnée l'implantation d'entreprises artisanales. Il conviendrait également de distinguer, dans la mesure du possible, la surface de plancher de la surface de vente, un artisan pouvant exercer avec ou sans l'accueil d'une clientèle.

5) Risques relatifs aux infrastructures routières bruyantes

L'article L. 571-10 du code de l'environnement dispose que « [...] le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. [...], il détermine [...] les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs [...] et les prescriptions [...] sont reportés dans les [PLU(i)] des [collectivités] concernées [...]. »

Or, la commune de Septeuil est concernée par l'arrêté préfectoral 00.305/DUEL du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Il conviendrait par conséquent :

- de compléter le plan de zonage réglementaire pour y représenter les secteurs en question ;
- de compléter le rapport de présentation en lui annexant ledit arrêté préfectoral.

Il conviendrait également d'ajouter aux annexes du PLU le plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'État dans le département des Yvelines approuvé par arrêté préfectoral du 16 avril 2019¹.

1 <http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Sante/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Cartographie-strategique-du-bruit/Les-Plans-de-Prevention-du-Bruit-dans-l-Environnement>

6) Eau potable

En matière d'alimentation en eau potable, la commune de Septeuil est la « *personne responsable de la production et de la distribution de l'eau* » (PRPDE). La population de Septeuil n'est uniquement alimentée que par les forages de Rosay. L'unité de distribution est quant à elle celle de Septeuil.

Il conviendrait de corriger le rapport de présentation en cela qu'il mentionne le forage des Trois Vallées, alors même que ce dernier n'est plus en activité.

Cependant, bien qu'il ne soit plus en activité, ce captage d'eau reste couvert par une déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016), en l'absence, pour le moment de décision de l'autorité compétente. Cet aspect doit donc mieux apparaître dans le règlement écrit et dans les documents graphiques.

Par ailleurs, le territoire de la commune de Septeuil est concerné par le périmètre de protection éloignée des captages d'eau destinée à la consommation humaine dit « *de Rosay* ». Déclaré d'utilité publique (arrêté préfectoral du 8 avril 2019), ce périmètre impose une servitude d'utilité publique.

En outre, le territoire de la commune de Septeuil comporte un captage d'eau destiné à la consommation humaine dit « *de la source de Courgent* ». Le rapport de janvier 2014 de l'hydrogéologue agréé propose des périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée pour ce forage. Afin d'assurer la salubrité publique, il est nécessaire de reporter ces périmètres dans les documents graphiques du PLU.

Enfin, la liste des servitudes d'utilité publique à annexer au PLU est incomplète. Elle doit pourtant mentionner les arrêtés des DUP en question. De plus, le règlement écrit du PLU devrait rappeler les différentes prescriptions applicables au sein des périmètres.

7) Assainissement des eaux usées

Si cette thématique semble bien prendre en compte l'accroissement prévu de population, il conviendrait cependant de mieux prendre en compte les déversements observés sur le réseau par faible pluviométrie.

Si le plan de zonage d'assainissement des eaux usées est bien annexé, il serait en revanche souhaitable d'ajouter une cartographie permettant de mieux distinguer les réseaux d'assainissement collectif et individuel.

8) Zonage agricole inconstructible (zone Ap)

Un peu plus de 9 ha, soit un peu moins de 2 % des surfaces agricoles de la commune, sont classés en zone Ap où « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* » ne sont pas autorisées.

Si le rédacteur d'un PLU ne peut réglementer les cultures et l'élevage en application des dispositions de l'article L. 101-3 du code de l'urbanisme, il peut en revanche choisir de créer des zones agricoles strictement inconstructibles, mais d'une part, uniquement de manière proportionnée et d'autre part, seulement sous réserve de justifications contextualisées et suffisantes.

Au cas d'espèce, il conviendrait de renforcer les justifications sous-tendant ce choix, en particulier parce que, si le PADD cible des secteurs agricoles à enjeux paysagers, il n'est pas fait de lien explicite avec le plan de zonage. Il conviendrait notamment de s'assurer qu'il ne s'agit pas d'une réserve foncière déguisée.

9) Extensions et annexes en zones agricole et naturelle

Il conviendrait de s'attacher à respecter les termes de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme en fixant les normes recommandées suivantes :

- Pour les extensions :
 - habitation existante d'au moins 60 m² SdP ;
 - extension uniquement accolée au bâti existant ;
 - 30 % d'emprise au sol en plus, dans la limite de 200 m² de SdP totale maximale après travaux (existant + extension) ;
 - même hauteur que le point le plus bas de l'habitation existante.
- Pour les annexes :
 - une seule annexe autorisée par construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - un seul niveau maximum ;
 - au plus loin à 20 m du bâtiment principal.

10) Réglementation des coupes et défrichements d'espaces boisés

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, l'obtention de l'autorisation de défrichement est alors un préalable à la délivrance de ladite autorisation administrative (article L. 341-7 du code forestier). Il est recommandé de rappeler ces dispositions dans la partie générale du règlement écrit du PLU.

En dehors des dispositions obligatoires du SDRIF proscrivant toute urbanisation à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, il serait souhaitable que les extensions ou constructions nouvelles soient implantées avec un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des bois, quelle que soit la superficie de ces bois. Le respect de cette recommandation permettrait d'éviter des problèmes de sécurité et de conflits avec les riverains (élagages, problèmes d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempête, etc.).

11) Lutte contre le saturnisme

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, le code de la santé publique prévoit la réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP). Les annexes du PLU ne mentionnant pas les dispositions relatives à la réalisation d'un CREP, elles devront être complétées.

12) SUP relative à la présence de conduites de gaz haute pression

Le territoire de la commune de Septeuil est traversé par une conduite de gaz haute pression gérée par la société GRTgaz. La présence de cette conduite génère des périmètres protégés. Les canalisations de transport de gaz combustible sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations.

Il convient d'ajouter aux documents du PLU une mention demandant la consultation de GRT Gaz pour tout projet à proximité des ouvrages de gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire :

GRT Gaz / Direction des opérations
Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers
2, rue Pierre Timbaud, 92 238 GENNEVILLIERS CEDEX

En outre, afin de faciliter l'entretien des ouvrages, le règlement écrit du PLU, pour chacune des zones concernées, doit autoriser les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics d'intérêt collectif : une fiche d'aide à la rédaction figure en annexe du courrier de la société GRT Gaz du 18 octobre 2019.

13) Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive européenne « *Inspire* » (2007/2/CE), les données des collectivités relatives à l'urbanisme doivent être intégrées au « *Géoportail de l'urbanisme*² », afin d'être mises à disposition du public, au format CNIG³.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2020, l'ensemble des documents d'urbanisme des collectivités (PLU, PLUi, SCOT, etc.) devra être accessible sur le « *Géoportail de l'urbanisme* ».

2 <http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

3 <http://cnig.gouv.fr/>