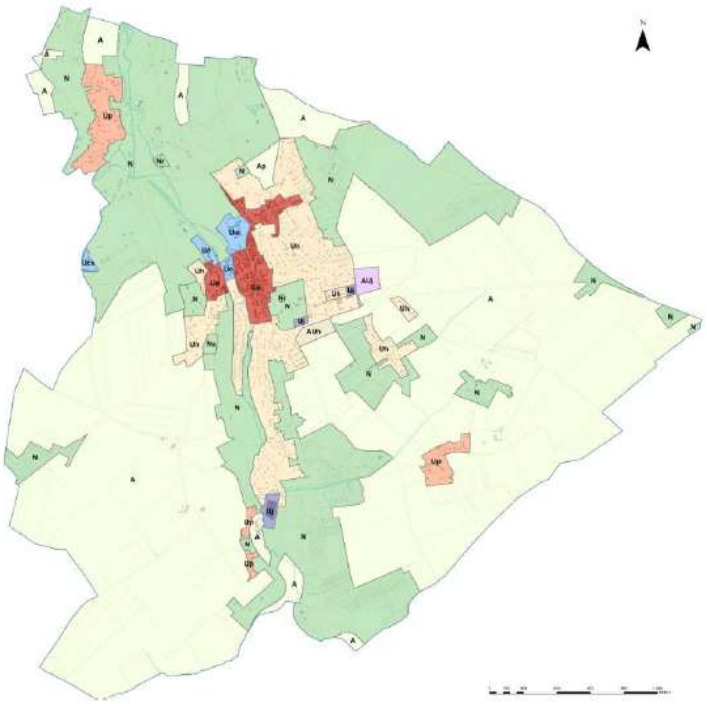
Département des Yvelines
Commune de SEPTEUIL

ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SEPTEUIL

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES



Du 13 septembre au 16 octobre 2021

JEAN-LUC BIENVAULT Commissaire Enquêteur

Référence E21000055/78

Diffusion :
- **Mairie de Septeuil**
- **Tribunal administratif de Versailles**

SOMMAIRE

PARTIE 1 : RAPPORT

1 - Généralités

1.1 Préambule :
L'enquête publique et le Commissaire Enquêteur
1.2 Objet de l'enquête publique
1.3 Cadre juridique
1.3.1. Textes législatifs et réglementaires
1.3.2. Procédure relative à la révision du PLU de la commune de Septeuil
1.4 Evaluation environnementale
1.5 Documents d'urbanisme supra-communaux à prendre en compte
1.6 Evolution du PLU / Contexte de l'enquête publique
1.7 Nature et caractéristiques du projet
1.7.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1.7.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
1.7.3. Le règlement
1. 7.3.1. Les zones urbaines (U)
1. 7.3.2. Les zones à urbaniser (AU)
1. 7.3.3. Les zones naturelles (N)
1. 7.3.4. La zone agricole (A)
1.8. Composition du dossier

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Consultation préalable
2.2 Désignation du commissaire enquêteur
2.3 Déroulement – Modalités de l'enquête publique
2.4 Réunion avec la maîtrise d'ouvrage
2.5 Visite des lieux
2.6 Publicité de l'enquête
2.6.1 Publicité légale
2.6.2 Publicité dans la commune
2.7 Ouverture du registre d'enquête
2.8 Prolongation de l'enquête
2.9 Réunion publique complémentaire d'information
2.10 Permanence de l'enquête publique
2.11 Lieu des permanences de l'enquête publique
2.12 Climat de l'enquête
2.13 Incidents pendant l'enquête
2.14 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

3/. Synthèse des observations, réponses apportées et analyse

3.1 Participation du public
3.2 Etat des observations
3.3 Analyse thématique
3.4 Procès Verbal de synthèse

4.Avis des personnes publiques associées ou consultées

5. Observations complémentaires du Commissaire enquêteur

PARTIE II CONCLUSIONS MOTIVÉES
1- Cadre général du projet soumis à l'enquête
2 - Sur le déroulement de l'enquête publique
3 – Sur la qualité du dossier
4 – Sur la légitimité du projet
5 – Sur le contenu du projet
6 – Sur les observations du public
6-1 Concernant l'OAP « Les Champs Blancs »
6-2 Concernant l'OAP « Cote Gillon »
6-3 Concernant l'OAP « patrimoiniale du centre ville
AVIS du Commissaire enquêteur

PARTIE I : RAPPORT

1 - Généralités

1.1 Préambule : L'enquête publique et le Commissaire Enquêteur

Ce paragraphe a pour but de rappeler aux lecteurs non familiers des enquêtes publiques, le contexte des enquêtes publiques et le statut du Commissaire Enquêteur.

Dans un projet ayant un impact sur l'environnement au sens large, après une phase de concertation, lors de laquelle le public a été consulté et a pu émettre des propositions, un projet est élaboré, souvent avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé. Une fois le projet clairement défini et ses enjeux et impacts déterminés par différentes études, le projet est soumis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique.

Toute personne ou organisme peut alors exprimer son avis sur le projet. Ces avis sont recueillis et synthétisés par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur est « un citoyen ordinaire » qui a fait acte de candidature pour conduire des enquêtes publiques. Il a été inscrit sur une liste d'aptitude après un entretien par une commission présidée par le Président du tribunal administratif. Il est ensuite désigné pour des enquêtes par le Président du tribunal administratif.
Il doit être totalement indépendant du cadre de chaque enquête, et il signe pour chaque enquête, une déclaration dans laquelle il déclare n'avoir aucun intérêt dans le projet. Il n'habite pas sur la commune, n'y possède rien et n'a pas de relations avec les personnes impliquées dans le projet.

Le Commissaire Enquêteur est rémunéré comme « collaborateur occasionnel du service public » pour son travail dans le cadre de l'enquête, mais ce n'est pas son activité principale.

La culture générale du Commissaire Enquêteur lui permet de comprendre le projet et ses enjeux, mais il n'est pas un professionnel du domaine, ni expert, ni technicien.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur rédige le présent rapport dans un délai d'un mois.
Après avoir étudié le dossier d'enquête publique, écouté toutes les personnes qui sont venues lui exposer leur avis sur le projet, et éventuellement rencontré de sa propre initiative, toute personne qui serait susceptible de lui apporter un éclairage sur le projet, il donne un avis motivé sur le projet.

Cet avis peut être favorable, éventuellement assorti de recommandations qu'il lui semble utiles de faire connaître à l'autorité organisatrice de l'enquête et au porteur du projet.

Cet avis peut être favorable, à condition que soient prises en comptes certaines réserves, sur un ou plusieurs points qui lui semblent bloquants pour le bon équilibre du projet. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées, l'avis deviendrait défavorable.

Enfin **l'avis peut être défavorable si son utilité publique n'est pas avérée**, c'est à dire que les inconvénients pour l'environnement au sens large sont supérieurs aux avantages que la collectivité pourrait retirer du projet.

Dans ce cas, un recours contre le projet auprès du tribunal administratif, serait suspensif des travaux, dans l'attente d'une décision exécutoire du Tribunal Administratif.

L'avis du commissaire enquêteur est donc un avis consultatif d'une personne totalement indépendante du projet, ayant écouté de nombreux avis du public et qui apporte un éclairage externe aux décisionnaires du projet, qui restent ensuite libres de suivre ou non l'avis du Commissaire enquêteur.

1.2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Septeuil, périmètre de l'EPCI « Communauté de Communes du Pays Houdanais », département des Yvelines,

1.3. Cadre juridique

1.3.1. - Textes législatifs et réglementaires

Le PLU est régi par le Code de l'urbanisme, en particulier le Titre V relatif aux Plan Locaux d'Urbanisme (articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22).

La procédure de révision est prévue aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-11 à R.153-12.

En application de l'article L 153-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'Environnement.
L'enquête publique est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1.3.2. Procédure relative à la révision du PLU de la commune de Septeuil

Le Conseil municipal de la commune de Septeuil a décidé, par délibération du 17 mars 2016, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération expose les objectifs poursuivis et les enjeux de cette première révision et fixe les modalités de la concertation avec le public.

Un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu le 13 novembre 2020 au sein du conseil municipal.

Le Conseil municipal de la commune de Septeuil a décidé, après avoir tirer le bilan de la concertation d' arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 28 mai 2021

1.4 l'Évaluation environnementale

En Ile-de-France, l'autorité environnementale est obligatoirement consultée, pour examiner au cas par cas, si une évaluation environnementale est nécessaire pour les documents d'urbanisme concernés dans le cadre de l'élaboration, la révision et les mises en compatibilité du document d'urbanisme.

A Septeuil, après examen au cas par cas, l'autorité Environnementale, par décision du 2 avril 2021, indique que la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Septeuil, prescrite par délibération du 17 mars 2016, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.5 Documents d'urbanisme supra-communaux à prendre en compte

La commune de Septeuil n'étant pas soumise à un SCOT (Schéma de Cohérence Territorial), le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec :

1.5.1 Le Schéma Directeur de la Région ile de France (SDRIF)

Le SDRIF est un document majeur de la planification, le projet dePLU de Septeuil doit être compatible avec le SDRIF

Le SDRIF identifie la commune de Septeuil comme un pôle de centralité à conforter, c'est-à-dire qu'à l'horizon de 2030 une extension de la surface urbanisée de la commune est de +5% est possible, représentant 6,275 ha d'extension possible.

La consommation de 2013 à 2021 a été de 1,6ha.

La capacité d'extension à retranscrire dans le projet de PLU reste pour 2021 - 2030 de 4,68 ha

1.5.2 Les autres documents supracommuanux

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour le Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)
Le Plan de déplacementrs Urbains d'Ile de France (PDUIF)
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)
Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
Le Schéma Départementaldes Carrières des Yvelines (SDC)
Le Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal (PLHi)de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH)

1. 6 Evolution du PLU / Contexte de l'enquête publique

Historique des délibérations portant sur le PLU
25 octobre 2008 : La commune de Septeuil a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU), par délibération du conseil municipal.
7 avril 2016 : Une modification simplifiée du PLU a été approuvée par le conseil municipal. Elle avait comme objet la modification des articles UH6 et UH10 du règlement pour permettre une opération de constructions de 26 logements sociaux.
17 mars 2016, Délibération du Conseil municipal prescrivant la révision du PLU de la commune de Septeuil

Le 8 mars 2018, le 19 décembre 2018 et le 12 juin 2019., trois réunions publiques, en présentiel, ont eu lieu dans le cadre de la révision du PLU prescrite le 17 mars 2016

Le 02 septembre 2019, délibération approuvant le projet de PLU révisé.
Du 9 décembre 2019 au 11 janvier 2020 enquête publique, portant révision du PLU

Le projet arrêté le 2 septembre 2019 a fait l'objet d'un certain nombre de remarques et réserves des Personnes Publiques Associées,

25 février 2020, avis défavorables de l'État et du Commissaire enquêteur,
Afin de répondre aux demandes, remarques et réserves des PPA, la commune a mis fin au contrat qui la liait à son bureau d'étude.
La commune a repris la procédure de révision avec un nouveau bureau d'études (Espace Ville).
Le projet de PADD a été ajusté afin de répondre aux réserves et remarques des PPA, et redébattu en date du 12 novembre 2020, répondant ainsi à l'ensemble des attentes des personnes publiques associées.

Le 24 mars 2020 : début de l'état d'urgence sanitaire en France

12 novembre 2020, débat sur les orientations générales du PADD
2 avril 2021 décision de l'autorité environnementale (MRAE)
6 mai 2021 réunion publique en visio, au format « LiveFacebook « du fait du contexte de crise sanitaire mondial,
28 mai 2021 Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du PLU
4 août 2021 arrêté prescrivant l'enquête publique

1.7 Nature et caractéristiques du projet

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Septeuil présente les objectifs principaux suivants :

1.7.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLU, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune, pour les années à venir.

Le PADD s'est construit autour des objectifs fixés par le conseil municipal lors de la délibération pour prescrire la révision du PLU.

Il est organisé en 3 axes :

Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune
- Préserver les continuités écologiques
- Assurer la qualité paysagère
- Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles
- Préserver les éléments du patrimoine bâti
- Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien
-Veiller à l'utilisation économe des ressources

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire
- Maîtriser la croissance démographique
- Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune
- Organiser l'accueil des nouveaux logements
- Equilibrer la production de logements
- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

- Une centralité attractive et accessible
- Valorisation des déplacements doux et des espaces publics
- Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services

1.7.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP précisent, en cohérence avec le PADD, les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.
Précisé à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les futurs projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Trois OAP ont été définies:
1. Le centre bourg avec « OAP patrimone Centre-ville », OAP thématique
2. L'OAP Zone d'activités des Champs Blancs , OAP sectorielle
3. L'OAP Côte Gillon, OAP sectorielle

1.7.3. Le règlement

Le règlement s'organise en 8 parties : dispositions générales, lexique, dispositions communes, des dispositions applicables à chacune des 4 zones (U, AU, A et N) et les annexes
Le territoire de la ville est couvert par un règlement qui délimite quatre types de zones :
les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), et la zone naturelle et forestière (zone N), dont certaines se décomposent en sous-zonage

1. 7.3.1. Les zones urbaines (U)

La zone UA – secteur centre bourg

Elle correspond au centre bourg, et est couverte par une OAP thématique « OAP Patrimoniale Centre Ville ».

C'est la partie la plus ancienne et dense du territoire, constituée de constructions souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et en limites séparatives, soit le centre historique du centre-bourg.

Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la ville, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat

La zone UH – secteur résidentiel

La zone UH est la zone urbaine essentiellement pavillonnaires développés autour de la zone du centre bourg

La zone UP – secteur d'habitat paysager

La zone UP correspond aux secteurs d'habitat résidentiel situés en discontinuité du centre-bourg, comme les hameaux Les Bilheux, les Plains, les Groux,
L'objectif de cette zone est double celui de permettre l'évolution du bâti existant tout en conservant leurs caractéristiques architecturales et de préserver les espaces naturels qui la compose

La zone UJ – secteur d'activités

La zone UJ est la zone urbaine dédiée aux secteurs d'activités économiques et commerciales et correspond aux zones d'activités existantes qui accueille des constructions à usage commercial, artisanal et industriel : l'entreprise Hafner et le centre de tri de la poste.

La zone UJa

Situé en face la rue des Plains ce sous-secteur de la zone UJ est destiné à une vocation commerciale

La zone UE - secteur d'équipements

La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements, notamment à destination de loisirs, culturels ou sportifs comme le centre de secours, la mairie, l'école...
Elle est composée de deux sous-secteurs :

La zone UEs

Le secteur UEs correspond au site de la Tournelle destiné à des équipements sportifs et scolaires.

La zone UEr

Elle correspond à la maison de retraite de la fondation Léopold Bellan.

1. 7.3.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU, dites zones à Urbaniser correspondent à des zones à urbaniser et se décomposent en deux sous-secteurs

La zone AUh

La zone AUj correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « zone d'activités des Champs Blancs ».

La zone AUj

La zone AUh correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'habitat résidentiel. • Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « la Côte Gillon »

1. 7.3.3. Les zones naturelles (N)

La zone N – secteur naturel

Elle correspond à la zone naturelle, en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.Cette zone vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés.
Elle est composée de deux sous-secteurs

La zone Nr

Le sous-secteur Nr dédié aux constructions existantes à vocation de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique,

La zone Ns

Le sous-secteur Ns dédié à la pratique sportive (site de la Tournelle)

1. 7.3.4. La zone agricole (A)

La zone agricole A a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante et correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle comprend un secteur AP inconstructible pour permettre la protection du cône de vue.

La zone Ap

La zone A comprend un secteur AP, route de Saint-Corentin, inconstructible pour permettre la protection du cône de vue. L'objectif est de préserver ces secteurs de toutes constructions.

1.8. Composition du dossier

Le dossier a été mis à la disposition du public en Mairie sous forme papier et sous forme numérique sur le site web de la ville (https://www.mairie-septeuil.fr/) via un espace dédié sur Google Drive https://urlz.fr/fGaw

Le dossier était composé comme suit :
Avis d'enquête publique

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Conseil Départemental des Yvelines
- Conseil Régional d'Ile de France
- Direction Départementale des Territoires des Yvelines (Préfecture 78)
- Commission Départementale des Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF)
- Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- Agence Régionale de la Santé (ARS)
- Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France
- Centre Régional de la Propriété Foncière ile de France (CNPF)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile de France
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Yvelines (CCID78)
- Communauté de Communes du Pays Houdanais (arrivé le 15 octobre 2021)

- Bilan de la Concertation

1. Pièces administratives
    Délibération prescrivant la révision du PLU en date du 17 mars 2016
    Déliberation PADD en date du 12 novembre 2020
    Délibération Arrêt du PLU en date du 27 mai 2021
    Décision au cas par cas de la MRAE en date du 2 avril 2021

2. Rapport de présentation
    2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement
    2.2 Justification des choix retenus et impacts sur l'environnement
    2.3 Etude entrées de ville au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme
3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
5. Règlement
6. Plan de zonage
7. Annexes
    7.1 Annexes des servitudes
        7.1.a Tableau des SUP
        7.1.b Notice SUP
        7.1.c Plan des SUP

7.1.d Arrêté préfectoral des SUP I1
7.1.e Arrêté préfectoral des SUP PM1
7.1.f Captage 3 vallées AS1
7.1.g Septeuil PM1 (indiqué 7.3.g)
7.1.h SUP I3 (indiqué 7.3.h)
7.1.i Arrêté SUP AC2

7.2 Annexes sanitaires
7.2.a Notice sanitaire et traitement des déchets
7.2.b Septeuil 2000 aep 1 (carte)
7.2.c Septeuil 2000 aep 2 (carte)
7.2.d Plan assainissement
7.2.e Arrêté du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement collectif et au SPANC

7.3 Annexes informatives
7.3.a Carte bruit
7.3.b Arrêté préfectoral classement accoustique
7.3.c Argiles carto
7.3.d Argiles guide
7.3.e Plaquette construction sur terrains argiles
7.3.f Arrêté préfectoral risque d'exposition au plomb
7.3.g délibération déclaration préalable division foncière
7.3.h Délibération taxe d'aménagement
7.3.i Carte des ZNIEFF
7.3.j Fiche ZNIEFF
7.3.k plaquette urbanisme et santé
7.3.l Délibération sur les clôtures
7.3.m Délibération permis de démolir

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

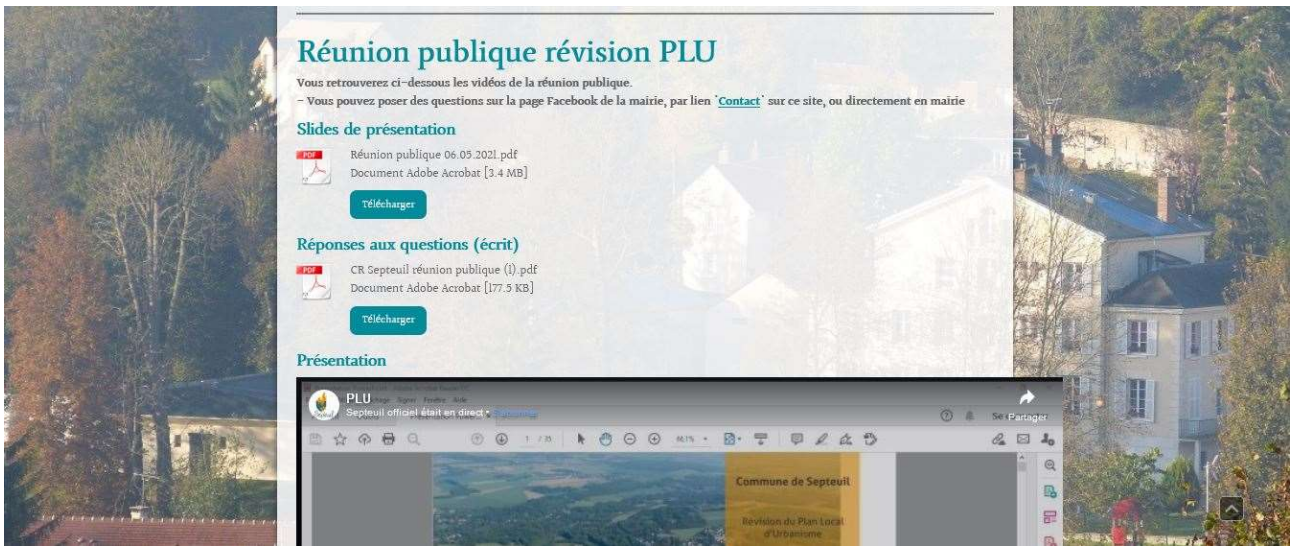
2.1 Concertation préalable

En raison des contraintes sanitaires liées à la pandémie mondiale du COVID-19, la municipalité n'a pas engagé de réunion d'information du public en présentiel.
Une réunion dématérialisée a été organisée par la mairie le 6 mai 2021, en utilisant le live Facebook, accessible sans compte Facebook, a été suivi par 35 personnes (connexions).
Une information préalable a été diffusée sur le site internet de la Ville le avril 2021, puis un rappel a été effectué le 6 mai sur le site internet de la mairie,
L'ensemble du dossier présenté lors de cette réunion a été mis en ligne tant sur le site de la mairie que la page Facebook de la mairie « Septeuil officiel » dès le 7 mai 2021, mais également en annexe du « Bilan de la concertation » dans le dossier du projet de PLU mis à l'enquête publique,
Reunion publique Live Facebook annoncée dès le 28avril 2021

Information diffusé le 28 avril informant du Live Facebook, en date du 6 mai sur le compte Facebook de Septeuil Officiel

Rappel reunion Live Facebook en date du 6 mai sur le compte Facebook de Septeuil Officiel

Les vidéos et présntations sont consultable sur le comte Facebook « Septueil Officiel » depuis le 7 mai 2021



Le dossier de présentation est accessible via le site internet de la mairie de Septeuil

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E21000055/78 en date du 20 juillet 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Jean-Luc BIENVAULT en qualité de commissaire enquêteur titulaire

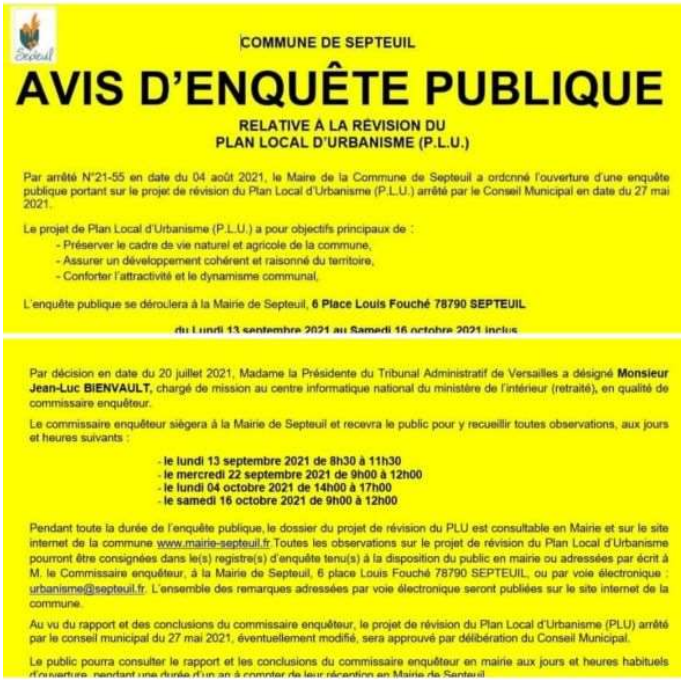
2.3 Déroulement de l'enquête publique

L'arrêté de Monsieur le Maire de Septeuil portant ouverture de l'enquête publique en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Septueil a été pris le 4 août 2021.

Cet arrêté fixe la période de l'enquête du Lundi 13 septembre 2021 au Samedi 16 octobre 2021 inclus et précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Septeuil
- le lundi 13 septembre 2021 de 8h30 à 11h30
- le mercredi 22 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- le lundi 04 octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- le samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00

Les informations pourront également être obtenue auprès du service urbanisme au 01 30 93 40 43 aux horaires d'ouverture de la mairie :
- Du lundi au jeudi : de 08h30 à 12h00 de 14h00 à 17h00
- Le vendredi : de 08h30 à 12h00 de 14h00 à 16h00
- Le samedi : de 10h300 à 12h00 -excepté le 16 octobre 2021, ouverture de 9h00 à 12h00



COMMUNE DE SEPTEUIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Par arrêté N°21-55 en date du 04 août 2021, le Maire de la Commune de Septeuil a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) arrêté par le Conseil Municipal en date du 27 mai 2021.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a pour objectifs principaux de :

- Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune,
- Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire,
- Conforter l'attractivité et le dynamisme communal,

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Septeuil, **6 Place Louis Fouché 78790 SEPTEUIL**

du Lundi 13 septembre 2021 au Samedi 16 octobre 2021 inclus

Par décision en date du 20 juillet 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné **Monsieur Jean-Luc BIENVAULT,** chargé de mission au centre informatique national du ministère de l'intérieur (retraité), en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur siègera à la Mairie de Septeuil et recevra le public pour y recueillir toutes observations, aux jours et heures suivants :

- **le lundi 13 septembre 2021 de 8h30 à 11h30**
- **le mercredi 22 septembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **le lundi 04 octobre 2021 de 14h00 à 17h00**
- **le samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet de révision du PLU est consultable en Mairie et sur le site internet de la commune www.mairie-septeuil.fr.Toutes les observations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées dans le(s) registre(s) d'enquête tenu(s) à la disposition du public en mairie ou adressées par écrit à M. le Commissaire enquêteur, à la Mairie de Septeuil, 6 place Louis Fouché 78790 SEPTEUIL, ou par voie électronique : urbanisme@septeuil.fr. L'ensemble des remarques adressées par voie électronique seront publiées sur le site internet de la commune.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le conseil municipal du 27 mai 2021, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an à compter de leur réception en Mairie de Septeuil.

2.4 Rencontres en mairie

Du fait de la période estivale et des vacances d'été, notre première entrevue a été fixé le mardi 7 septembre.
Préalablement, fin juillet, nous avons avec Mme DARDARD, responsable du service urbanisme, fixé les jours de permanence lors d'une communication téléphonique en tenant compte des heures d'ouverture de la mairie. de façon à permettre à un maximum de personnes de se rendre aux permanences.
Le mardi 7 septembre j'ai rencontré en mairie de Septeuil M. RIVIERE Maire de Septeuil , Mme SALMON TETART 1ere adjointe en charge de l'urbanisme.
En préalable de notre entrevue, M. RIVIERE et Mme SALMON TETART m'ont informé du contexte de l'enquête publique, à savoir qu'une première procédure de révision du PLU avait été annulée,
A la suite de cette présentation, Mme SALMON TETART m'a, lors d'une visite en voiture, présenté le village,
Le mercredi 8 septembre Mme DARDARD, responsable de l'urbanisme, m'a remis en main propre l'ensemble du dossier d'enquête, que j'avais préalablement téléchargé sur l'espace dédié « google drive » mis à disposition du public,

2.5 Visite des lieux

J'ai, à plusieurs reprises visité la commune de Septeuil, en voiture, à pied, mais aussi au gré des observations relevées lors de mes permanences en mairie,

Une première visite, mercredi 22 août sur les zones d'implantation des OAP « Champs Blancs » et « Cote Gillon » puis j'ai parcouru à pied, une partie des chemins de la commune.
Une seconde fois le mardi 31 août pour la partie centre ville « OAP Patrimoniale centre ville », et la partie fond de vallée formée par les rivières de la Vaucouleurs et de la Flexanville,

Lors de mes 4 permanences, je me suis rendu sur le terrain lieux dits les Groux, les Plains, la Tournelle, Route de Saint-Corentin, rue d'Yveline, au gré des observations qui m'ont été remontées,

2.6 Publicité de l'enquête

2.6.1 Publicité légale

La publicité de l'enquête par voie de presse copie (**attesttion de parution presse annexe 3)** a été menée comme suit :

1er avis parution PLU
Le Courrier de Mantes le 25 août 2021
Le Parisien le le 25 août 2021

2ème avis parution PLU
Le Courrier de Mantes le 15 septembre 2021
Le Parisien le 15 septembre 2021

2.6.2 Publicité dans la commune

La publicité de l'enquête était tout à fait satisfaisante, la municipalité s'est montrée très soucieuse que la population soit bien informée de l'enquête publique sur :
- le site internet de la mairie
- la page Facebook de la Mairie,
- le journal de la Mairie Mag n° 28 indiquait qu'une enquête aurait lieu en septembre ou octobre, les dates de l'enquête n'étant pas connu au moment de la diffusion du magazine de la mairie),
- de l'affichage de l'avis d'enquête sur les 11 panneaux municipaux dédiés à l'information administrative de la mairie

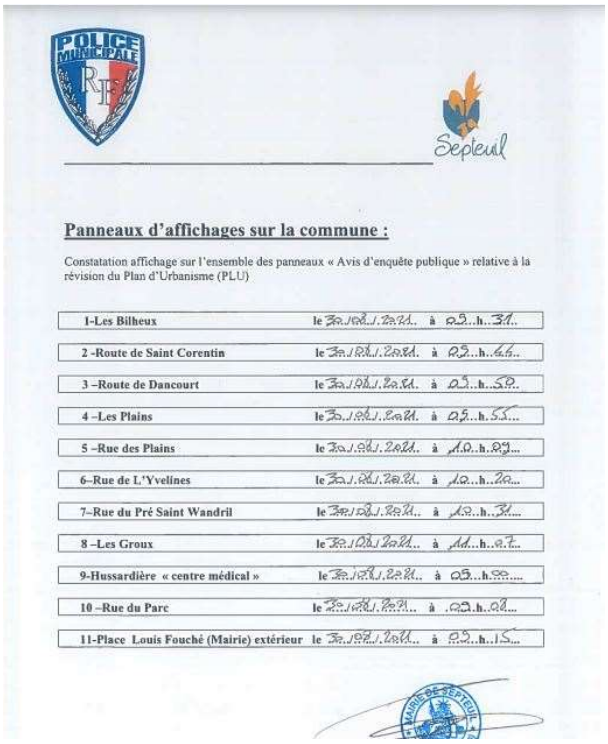
La municipalité s'est montrée très soucieuse que la population soit bien informée de l'enquête.

- Sur les panneaux d'affichage administratifs :
  L'enquête publique et les dates de permanences ont fait l'objet d'un affichage réglementaire sur les 11 panneaux d'affichages administratifs. J'ai pu constater lors de mes visites que l'affichage était bien visible en plusieurs emplacements de la commune.
  Sans que cela soit exhaustif les différents affichages :
  • Rue des Plains
  • Route de Saint-Corentin
  • Mairie

Affichage rue des Plains

Affichage Route Saint-Corentin

Affichage mairie - Bibliothèque de Septeuil



POLICE MUNICIPALE

Septeuil

Panneaux d'affichages sur la commune :

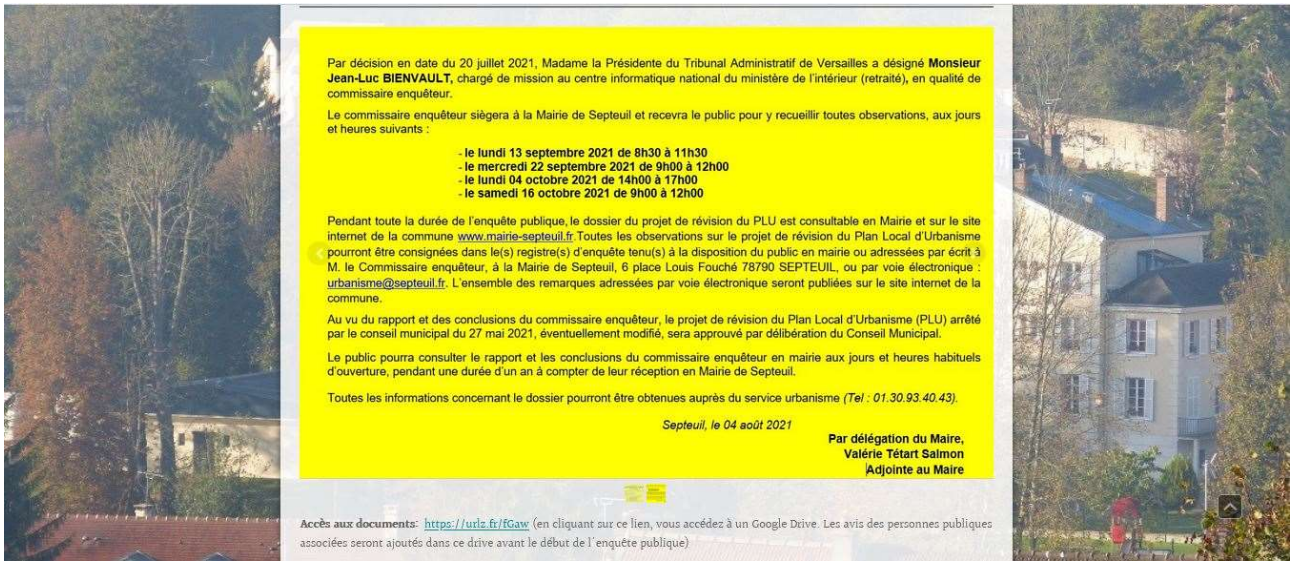
Constatation affichage sur l'ensemble des panneaux « Avis d'enquête publique » relative à la révision du Plan d'Urbanisme (PLU)

1-Les Bilheux	le 30/08/2021 à 09h31
2 -Route de Saint Corentin	le 30/08/2021 à 09h46
3 –Route de Dancourt	le 30/08/2021 à 09h50
4 –Les Plains	le 30/08/2021 à 09h55
5 –Rue des Plains	le 30/08/2021 à 10h09
6–Rue de L'Yvelines	le 30/08/2021 à 10h20
7–Rue du Pré Saint Wandril	le 30/08/2021 à 10h31
8 –Les Groux	le 30/08/2021 à 10h47
9-Hussardière « centre médical »	le 30/08/2021 à 09h00
10 –Rue du Parc	le 30/08/2021 à 09h02
11-Place Louis Fouché (Mairie) extérieur	le 30/08/2021 à 09h15

MAIRIE DE SEPTEUIL

Procès verbal affichage panneau administratifs en date du 30 août 2021

- Le site internet de la mairie de Septeuil affichait l'avis d'enquête, ainsi qu'un accès à l'espace dédié aux documents de l'enquête sur Google drive et ce dès le 2 septembre 2021, soit 11 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.
  Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été accessible au public au fur et mesure de leur envoi par les services,



Par décision en date du 20 juillet 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné **Monsieur Jean-Luc BIENVAULT,** chargé de mission au centre informatique national du ministère de l'intérieur (retraité), en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur siègera à la Mairie de Septeuil et recevra le public pour y recueillir toutes observations, aux jours et heures suivants :

- **le lundi 13 septembre 2021 de 8h30 à 11h30**
- **le mercredi 22 septembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **le lundi 04 octobre 2021 de 14h00 à 17h00**
- **le samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet de révision du PLU est consultable en Mairie et sur le site internet de la commune www.mairie-septeuil.fr. Toutes les observations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées dans le(s) registre(s) d'enquête tenu(s) à la disposition du public en mairie ou adressées par écrit à M. le Commissaire enquêteur, à la Mairie de Septeuil, 6 place Louis Fouché 78790 SEPTEUIL, ou par voie électronique : urbanisme@septeuil.fr. L'ensemble des remarques adressées par voie électronique seront publiées sur le site internet de la commune.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le conseil municipal du 27 mai 2021, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an à compter de leur réception en Mairie de Septeuil.

Toutes les informations concernant le dossier pourront être obtenues auprès du service urbanisme *(Tel : 01.30.93.40.43).*

Septeuil, le 04 août 2021

Par délégation du Maire,
Valérie Tétart Salmon
Adjointe au Maire

Accès aux documents: https://urlz.fr/fGaw (en cliquant sur ce lien, vous accédez à un Google Drive. Les avis des personnes publiques associées seront ajoutés dans ce drive avant le début de l'enquête publique)

Extrait affichage de l'arrêté de l'enquête publique affichée sur le site de la Mairie

- La page Facebook de la mairie de Septeuil « Septeuil officiel : https://www.facebook.com/septeuil « avisait du déroulement de l'enquête publique et ce à compter du 27 août 2021, (icisaisie à partir d'un téléphone portable)

ACTUALITÉ

— C'est devenu une habitude : parlons du PLU

- Le bulletin Municipal Septeuil Mag n° 28 de juillet 2021 indiquait qu'une enquête se déroulerait soit en septembre soit octobre, le bulletin ayant été remis aux habitants avant la validation des dates de l'enquête publique.

- L'application « Ma Mairie en Poche » rappelait, le lundi 13 septembre au matin, l'enquête publique pour la révision du PLU (saisie alerte Mairie à partir de mon portable, via l'application MMEP)

2.7 Ouverture du registre d'enquête

Le 13 septembre lors de la première permanence en mairie de Septeuil, j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête.

2.8 Prolongation de l'enquête

Ayant pu recevoir sans temps d'attente significatif toutes les personnes qui le souhaitaient, sans demande particulière du public, malgré une forte fréquentation du public, il ne m'a pas semblé nécessaire de prolonger l'enquête.

2.9 Réunion publique d'information et d'échange durant l'enquête

Il n'y a pas eu de réunion publique d'information et d'échange pendant l'enquête publique.

2.10 Permanences de l'enquête publique

4 permanences ont eu lieu à la mairie de Septeuil, aux dates suivantes :
- le lundi 13 septembre 2021 de 8h30 à 11h30
- le mercredi 22 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- le lundi 4 octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- le samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00

2.11 Lieu des permanences de l'enquête publique

Les permanences se sont tenues dans la salle principale de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite, et bien adaptée pour recevoir du public. Un poste informatique, relié au réseau était accessible en salle de permanence, Aucune personne n'a sollicité son utilisation,

2.12 Climat de l'enquête

Le climat de l'enquête a été bon, avec une très forte participation du public, notamment lors de la dernière permanence du samedi 16 octobre

2.13 Incidents pendant l'enquête

Il n'y a pas eu d'incidents pendant l'enquête.

2.14 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

L'enquête a été clôturée le samedi 16 octobre à 12h07.
Le commissaire enquêteur a clôturé les 2 registres d'observations et les a récupérés dès clôture de l'enquête publique le samedi 16 octobre 2021

3/. Synthèse des observations, réponses apportées et analyse

3.1 Participation du public

La population s'est fortement mobilisée et a montré un grand intérêt à cette enquête publique.
Durant les permanences, le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui le souhaitaient, et qui ont jugé nécessaire de laisser une observation écrite ou non sur le registre mis à disposition en mairie.
J'ai sollicité à deux reprises au vu de l'importance de l'observation orale présentée, que les personnes déposent un dossier expliquant dans le détail leurs demandes, ce qu'ils ont acceptés.

48 personnes se sont présentées durant les quatre permanences, dont 23 personnes sur la dernière permanence du samedi 16 octobre 2021.
Durant les 4 permanences, certaines personnes sont revenues à plusieurs reprises pour exposer des remarques complémentaires et les inscrire ou non dans le registre voir déposer un dossier,

Seul l'horaire prévu lors de la dernière permanence a été légèrement dépassé, clôturant l'enquête vers 12h07, après la dernière observation.

Quelques personnes sont venues consulter les dossiers en dehors des permanences, et ont déposé leurs observations, dans le registre.
Des envois par courriers et courriels sont parvenus en mairie, qui m'ont été adressés par le service urbanisme et joints au registre ouvert.

3.2 Etat des participations à l'enquête publique

N° Obs	Date dépôt	Nom		Thème	Observation
01	13/09	Mme Marie-Pierre OMBREDANE	Reg01		Observation déposée le 16/10
02	13/09	M. Philippe OZILOU	Feu01	A- C – D- F - K	Dépot 2 pages agrafées
03	13/09	M. Yannick LE CORRE	Reg02	B - O	Observations écrites sur registre
04	13/09	Mme Estelle LADERRIERE	Dos 01	K	Dépot dossier 50 pages
05	15/09	M. Yannick LE CORRE	Dos 02	A – D - O	Dépot dossier 22 pages

06	16/09	M. Hervé HUILLET	Reg03	O - J	Observations écrites
07	17/09	Mme Marie-Christine MAHOUIN	Reg04	I	Observations écrites
08	20/09	M. Mme BARBEAU	Cou 01	E - H	Courrier Mairie
09	22/09	Mme GUEGUEN M.GENNERET	Feu02	E	Dépot 4 pages agrafées
10	22/09	M. Michel LECACHEUX	Dos 03	L	Dépot dossier 11 pages
11	22/09	M. DE CARVALHO VILLA	Reg04		Pas d'observation (déposera)
12	22/09	Mme liliane LE CORRE DOITEAU	Feu03	L	Dépot 4 pages agrafées
13	22/09	M. Yannick LECORRE	Reg05		Mots écrits
14	22/09	M. Philippe OZILOU	Feu04	K	Dépot 5 pages agrafées
15	22/09	M. Armel DESILLE	Dos 04	M	Dépot dossier 40 pages
16	22/09	Mme Catherine VAN LANGENHOVE	Feu05	A – H – E - I	Dépot 3 pages agrafées
17	22/09	Mme GRAINDORGE	Feu06	A – C - E	Dépot 2 pages agrafées
18	22/09	Mme EL ASRI	Reg06	O	Observations écrites
19	27/09	De CARVALHO VILLA	Cou02	G	Dépot 1 page agrafée
20	27/09	M. Jean-Jacques SIEBERT	**Ema 01**	K	Envoi email mairie agraphé
21	04/10	M. Yannick LECORRE	Dos 05	A – C - K	Dossier 4 pages +Mag 28 septeuil
22	04/10	M. Jean-Jacques SIEBERT	Reg 07	K	Explications orales
23	04/10	Mme Stéphanie COUPRY	**Ema02**	C	Envoi email mairie
24	04/10	M. Nicolas STRUGAREK	**Ema03**	F	Envoi email mairie
25	04/10	M. Robert MEYERSON	Dos 06	L	Dossier 10 pages
26	04/10	M. Jay WATTON	Dos 07	A – K – E - O	Dossier 6 pages
27	04/10	Mme Nathalie CAYEZ	Feu07	C - E	Dépot 1 page agrafée
28	11/10	Claude Debooser-Lepidi conseil M. Mme MARONNE	Dos 08 **Ema 04**	J	Dossier 21 pages + constat huissier
29	11/10	Mme FERRO	Cou03	F	Dépot 3 pages agrafées
30	11/10	M. Stephane LANOTTE	**Ema 05**	H	Envoi email mairie
31	12/10	M. LOY Mme MEILHAC	Reg08	K	Obs ecrites
32	12/10	Avis CCPH	Cou04 Dos 10		Envoi courrier 3 pages
33	12/10	Fondation Léopold Bellon	Ema 06	I	Envoi courrier 6 pages

			Dos 09		
34	15/10	M. Armel DESILLE	Dos 18 + video **+Ema06**	M	Lien video envoyé par email en mairie à télécharger via wetransfert envoi lien vido par email
35	15/10	Mme Céline CORNET	Reg09	J	Obs ecrites
36	16/10	M. Sylvain LE PIRE	Dos 11	L	Dossier 2 pages
37	16/10	M. Mme François LEQUESNE	Dos 12	A - J	Dossier 5 pages
38	16/10	M. Gorges CRESTIN	Dos 13	F	Dossier 2 pages
39	16/10	M. René MONSIGNY	Dos 14	J	Dossier 23 pages + constat huissier
40	16/10	M Romuald GRAINDORGE	Dos 15	A – E - N	Dossier 4 pages
41	16/10	Mme Clarisse BRONCHTI	Dos 16	L	Dossier 2 pages
42	16/10	Mme Marie-pierre OMBREDANE	Dos 17	A – B - F - J	Dossier 2 pages
43	16/10	Mme Géline CORNET	Reg10	J	Obs ecrites 1 feuillet agrafé
44	16/10	M. Philippe OZILOU	Dos 19	E -F	Dossier 4 pages
45	16/10	M. Eric MISTRAL-BERNARD	Dos 20	C	Dossier 6 pages,
46	16/10	Mme Dominique ECALARD / MEURISSE	Dos 21	O	Dossier 18 pages
47	16/10	M. Bourdon Mme MEURISSE	Dos 22	O	Dossier 10 pages
48	16/10	Association La TOURNELLE	Dos 23	M	Dossier 32 pages + affiche
49	16/10	Association La TOURNELLE	Dos 24		Chronologie Plu et logements sociaux 2 pages
50	16/10	M. André GILLE	Dos 25	E	Dossier 3 pages
51	16/10	M. LE CORRE Yannick	Feu09	A	Depot de 2 feuillets
52	16/10	Mme Eliane DOITEAUX LEFEUGLE	Dos 26	L	Dossier 2 pages
53	16/10	M. Hervé HUILLET	Reg11	E	Obs ecrites sur registre
54	16/10	M. Armel DISILLE - SAUVER	Dos 27	M	Dossier 110 pages
55	16/10	Mme Michèle ROUFFIGNAC	Dos 28	A - C	Dossier 2 pages
56	16/10	Mme Marie Yvonne BARBOT	Dos 29	E – F	Dossier 2 pages
57	16/10	Mme Nicole GRAINDORGE	Dos 30	E - F	Dossier 2 pages
58	16/10	Eric MISTRAL-BERNARD	Dos 20	C	Doublon – erreur enregistrement id obs 45

3.3 Analyse thématique

Devant le grand nombre d'observations recueillies, il m'a paru opportun d'opérer un dépouillement selon plusieurs thèmes d'analyse afin de synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête.

Les thématiques retenues :

A - Concertation préalable, réunions publiques
B - Organisation de l'enquête publique
C - Appréciation générale du projet de PLU
D - Avis PPA / CDPENAF / MRAE
E - OAP Les Champs Blanc - zone artisanale/industrielle
F - OAP de la Côte Gillon
G - OAP Patrimonial centre ville
H - Mobilités, circulation, stationnement
I - Ruissellement Eaux Pluviales
J - Espaces naturels / EBC / SUC / zones Humides
K - Dossier / Règlement écrit et graphique
L - Changement de zonage
M- Observations des associations
N- PCAET, SDA et logements sociaux
O- Autres observations

3.4 Procès Verbal de synthèse

J'ai remis le 25 octobre 2021 à Madame DARDARD, en charge de l'urbanisme, le PV de synthèse,

3.4.A - Concertation préalable, réunions publiques

- M. OZILOU Philippe (Obs 2) en date du 13 septembre
- M;Mme GRAINDORGE (obs 17) en date du 22 septembre

Considère que la visio organisée via Le Live Facebook du 6 mai 2021 n'est pas une réunion de concertation, sachant que tout le monde n'utilise pas ce réseau social,
Demande combien de personnes se sont connectées à ce Live Facebook,

- M. LE CORRE Jean (Obs 3) en date du 13 septembre ; (Obs 22) en date du 4 octobre et (obs 51) en date du 16 octobre

- Demande le nombre de dates de réunion publique de présentation du PLU
- Signale que la tenue d'une réunion publique qui s'est tenue le 6 mai 2021 n'a jamais eu lieu et a été remplacée par un « Live Facebook »
- Joint la copie de 2 emails d'échanges avec la mairie concernant la réunion publique prévue le 6mai en période de confinement

- Mme VAN LANGENHOVE (obs 16) en date du 22 septembre

Dans un email adressé à M. le Maire, en date du 22 mai 2021, elle considère que la réunion publique qui s'est déroulée en Live Facebook le 6 mai 2021, malgré la contrainte sanitaire, n'est pas une réunion de concertation, dû à un accès très difficile et un son inaudible, Regrette qu'une grande partie des Septeuillais n'ont pu suivre cette réunion,
Confirme avoir consulté, une partie de la présentation des slides et vidéos mises en ligne sur Facebook après la réunion publique,

- M Romuald GRAINDORGE (obs 40) en date du 16 octobre

Conteste le fait que la réunion live Facebook soit une réunion publique,

- M. Mme WALTON (Obs 26) en date du 4 octobre

La réunion publique organisé en mai 2021 via le réseau Facebook, au vu de la contrainte sanitaire a été désastreuse et suivi d'une séance d questions réponses très sommaire, Nous n'avons pu poser nos questions, Nous aurions préféré une réunion d'information qui nous aurait mieux permis de comprendre les enjeux de développements économiques et environnementaux,

- M. Mme LEQUESNE François (obs 37) en date 16 octobre

Signale le manque de concertation et d'information des habitants sur le zonage et la réglementation qui sera appliquée

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (obs 42) en date du 16 octobre

S'étonne qu'il n'y ait pas eu de réunion publique, mais une seule visio Live Facebook

- Mme ROUFFIGNAC Michèle (obs 55) en date du 14 octobre

Évoque l'absence de réunion publique remplacée par une réunion live Facebook,

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Trois réunions publiques en présentiel ont eu lieu dans le cadre de la révision du PLU de Septeuil : le 8 mars 2018, le 19 décembre 2018 et le 12 juin 2019.
La visio « Live Facebook » qui s'est tenue le 6 mai 2021 a été organisée dans un contexte contraint de pandémie mondiale liée au Covid-19. Cette réunion dématérialisée était accessible à tous y compris ceux ne disposant pas de compte utilisateur. Ce format de concertation était un compromis afin de maintenir la réunion initialement prévue pour présenter le projet de PLU et afin de respecter les gestes barrières préconisés par les autorités en matière de santé publique. La réunion en visio a réuni environ 35 personnes, et 10 remarques/questions de la part de la population. Le compte-rendu de cette réunion publique est figure en annexe du dossier de PLU arrêté.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait
La France se trouvait dans un contexte spécifique de pandémie mondiale, en début de phase de déconfinement, qui ne permettait pas une réunion en présentiel.

3.4.B - Organisation de l'enquête publique

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (obs 42) en date du 16 octobre

Indique qu'une seule permanence le samedi matin et 3 en semaines ne tiennent pas compte de l'emploi du temps des septeuillais

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

4 permanences est habituel dans une enquête publique d'un mois portant sur un PLU. IL est rappelé que le PLU ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique aurait pu être portée à 15 jours.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

3.4.C - Appréciation générale du projet de PLU

- M;Mme GRAINDORGE (obs 17) en date du 22 septembre

S'interroge sur le 1er objectif du PADD à savoir préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune au regard de la création d'une zone industrielle et des projets de logements.

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Le projet de PLU s'attache à protéger le cadre naturel et paysager riche de la commune de Septeuil à travers de nombreuses prescriptions au sein du dispositif réglementaire (Espaces Boisés Classés, Espaces paysagers à protéger, Sentes à préserver, zones Naturelles, Zones agricoles, corridors écologiques, alignements d'arbres, protection des zones humides, protections des mares et plans d'eau, etc).
Cependant, le PLU a aussi vocation à répondre aux besoins en termes de logements et d'activités, et de répondre aux objectifs portés par des documents supra-communaux tels que le PLHi de la CC du Pays Houdanais et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) mais aussi pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et aux parcours résidentiels des habitants. Les projets d'extension (pour de l'activité ou du logement) prennent place sur des sites écologiquement non sensibles.

- Mme CAYEZ Nathalie (obs- 27) en date du 4 octobre

Regrette que ce projet de PLU va à l'encontre des orientations nationales alors qu'il est prévu de diviser par deux l'artificialisation des terres d'ici 2030,

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La commune étant composée d'habitat ancien ou d'habitat individuel très constitué, le renouvellement urbain par densification est limité. Les terrains choisis pour l'implantation des projets d'activités et de logements sont des terrains en continuité immédiate du tissu urbain existant, et dont la sensibilité écologiquement est faible. L'autorité environnementale a d'ailleurs émis l'avis que la révision du PLU de Septeuil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Avis du Commissaire enquêteur
Le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF), valide jusque 2030,
Il témoigne d'une volonté de préservation du cadre de vie de la commune et de son patrimoine bâti et naturel. Les objectifs sont cohérents avec le caractère rural et résidentiel de la commune.

- Mme ROUFFIGNAC Michèle (obs 55) en date du 14 octobre

Rappelle que la topographie de Septeuil situé en fond de vallée alors que des projets d'aménagements se font sur les hauteurs avec le risque de ruissellement des eaux pluviales, évoque l'abondance d circulation induite par les nouvelles constructions

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Le projet de PLU prend en compte la topographie du territoire, et en particulier les risques de ruissellements associés, en proposant des règles fortes sur les espaces non-bâtis. Plusieurs zones du PLU ne disposaient pas de règles d'obligation de pleine-terre, ce que le projet de révision introduit, fixant des pourcentages de pleine terre élevés (de 20% à 60%). Cette disposition permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Des espaces protégés

viennent renforcer cette disposition sur certaines parcelles, ainsi que l'identification des zones humides et des zones inondables.
L'OAP Côte Gillon, destinée à accueillir des logements, est située en bordure de la rue de Versailles (RD11). La future opération de logements sera donc desservie par un axe au gabarit suffisant pour absorber le flux de véhicules induit par ce projet.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- M. MISTRAL-BERNARD Eric (obs 58) en date du 16 octobre

Les habitants de Septeuil ont-ils besoin de voir leur village urbaniser ?
Rappelle l'objectif de la Loi Climat et résilience qui lutte contre l'artificialisation des sols regrette de ne pas avoir été informée de la tenue de l'enquête publique.

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La commune étant composée d'habitat ancien ou d'habitat individuel très constitué, le renouvellement urbain par densification est limité et soumis aux initiatives des particuliers. Les terrains choisis pour l'implantation des projets d'activités et de logements sont des terrains en continuité immédiate du tissu urbain existant, et déjà impacté écologiquement par la proximité immédiate de la RD11.
L'annonce de l'enquête publique a fait l'objet d'affichage en mairie ainsi que sur le site internet et les réseaux sociaux de la Mairie de Septeuil.

Avis du Commissaire enquêteur
L'enquête publique a fait l'objet d'une information en mairie ainsi que sur les différents supports gérés par la Mairie, De nombreuses observations ont pu être protées sur le registre montrant qu l'information avait été parfaitement relayée.

3.4.D - Avis des PPA, CDPENAF et MRAE

- M. OZILOU Philippe (Obs 2) en date du 13 septembre

Interpelle la mairie sur la position du MRAE sur le projet de PLU du 27 mai 2021 ?
S'interroge sur l'absence de prise en compte par le MRAE des risques incendies des massifs boisés, des risques de glissement de terrain, des argiles vertes
S'interroge sur quelle décision du conseil municipal le MRAE appuie son avis

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La commune n'a pas à commenter les remarques de la MRAE, qui est libre d'exprimer son avis selon les enjeux qu'elle a déterminé sur le territoire communal de Septeuil. Pour rappel, il s'agit d'une autorité indépendante des services de l'Etat.

Avis du Commissaire enquêteur
La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis son avis le 2 avril 2021, Il s'agissait d'une deuxième consultation de la MRAE suite au deuxième débat sur le PADD en date du 12 novembre 2020, L'avis de la MRAE était présente dans le dossier mis à la disposition du public ainsi qu'en téléchargement via le site de la Mairie de Septeuil,

- M. LECORRE Jean (obs 5) en date du 13 septembre

Demande si un avis de la CDPENAFF a été émis pour le nouveau projet de PLU

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La CDPENAF a émis plusieurs remarques et recommandations sur le projet de PLU. L'avis de la CDPENAF était joint au dossier d'enquête publique, comme l'ensemble des autres avis des PPA.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS HOUDANAIS – CCPH (obs32 - Dos n°10) en date du 11 octobre

Considère Septeuil comme un pôle d'animation du Pays Houdanais, et émet une réserve quant à la limitation à 2,1 ha de l'OAP Champs Blancs, et souhaite son ouverture à d'autres activités que l'artisanat,
Considère que le projet de PLU garde l'esprit du PLU existant en répondant aux objectifs du SDRIF, regrette l'avis négatif de la CDPENAF

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Quand bien même la commune aurait souhaitée une superficie plus importante, elle est contrainte par le SDRIF sur la capacité d'extension à l'urbanisation et par son objectif de limiter l'étalement urbain. Elle souhaite privilégier la destination à l'artisanat afin d'éviter la concurrence avec le commerce de centralité qu'elle souhaite par ailleurs renforcer. Il n'est pas non plus prévu de développer des établissements industriels de grande ampleur dans ce secteur, comme le précise l'OAP, afin de prendre en compte le voisinage résidentiel.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

3.4.E - OAP les Champs Blancs – Zone artisanale

- M. Mme BARBEAU (obs 8) courrier en date du 20 septembre

Habitant à proximité de l'OAP, quartier des Marceaux, mitoyen au projet des Champs Blancs, nous sommes inquiets vis à vis du projet de cette zone artisanale. Le document présenté est peu précis, rien n'indique quels types d'entreprises et combien vont s'installer.
Craignent une augmentation des nuisances sonores, visuelles, olfactives pour le voisinage, s'interroge sur le ruissellement des eaux pluviales du fait de l'artificialisation de cet espace verdoyant

- M. Mme GENNERET (Obs 9) en date du 22 septembre

Habitant allée des Marceaux et riverains du projet l'OAP des Champs Blancs nous sommes inquiets pour diverses raisons
Le notaire nous a averti de la possibilité d'une rétrocession d'une partie des parcelles des terrains des 3, 4, 5 allée des Marceaux à la Mairie, Qu'en est-il ?
S'interrogent (comme l'observation ci-dessus 8-13) sur l'accès du terrain postal vers la zone artisanale, sur l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, la protection visuelle et du bruit en provenance des futures entreprises, la gestion du ruissellement des eaux pluviales, l'impact sur la circulation routière, le nombre et le type d'entreprises qui viendront sur la zone des Champs Blancs,

- M. OZILOU Philippe (obs 44 – Dos 19) en date du 16 octobre

Aborde la problématique des nuisances sonores par rapport au voisinage résidentiel
S'interroge sur la mise en place des secours lors d'un accident

S'interroge sur les mesures prévues sur les eaux de pluies

- Mme LANGENHOVE (Obs 16) en date du 22 septembre

S'inquiètent sur le type des entreprises qui vont s'installer sur la zone artisanale ainsi que leur nombre

- M;Mme GRAINDORGE (obs 17) en date du 22 septembre

S'interroge sur la pertinence d'une zone industrielle, et souhaite connaître le réel besoin des entrepreneurs et artisans locaux dans le projet OAP les Champs Blancs,
L'évaluation des nuisances sonores, la sécurité des enfants, et celles dues au trafic routier rue Saint-Corentin
S'interroge sur un accès prévu par la rue des Marceaux,

- M;Mme GRAINDORGE(obs 40) en date du 16 octobre

S'interroge sur la motivation de l'implantation d'une zone artisanale sur Septeuil, et de la circulation des poids lourds engendré par cette future zone, circulation qui impactera le centre village.
Quel est l'avis de la CCPH.

- Mme COUPRY Stéphanie (Obs 24) en date du 30 septembre

Habitant allée des Marceaux, le site sera fortement impacté par les activités de la zone OAP les Champs Blancs,
Elle s'interroge s'il s'agit d'une zone artisanale ou d'une zone industrielle,
Elle pose d'autres questions sur l'impact de la valeur financière de leurs habitations voisines, sur l'entrée sortie de la zone, sur les éventuelles demandes d'installation, si le bâtiment de la poste fera partie de cette zone

- M. Mme WALTON (Obs 26) en dat du 4 octobre

Habitant l'allée des Marceaux, déplorons qu'aucune étude de sol ne soit réalisée en amont du projet de la zone artisanale, alors que nous sommes sur un site très argileux (carte extrait géorisques jointe), d'autres lieux ont-ils été envisagés pour recevoir cette zone artisanale,
Demande comment seront traitées les eaux de ruissellements et d'assainissement du site
Regrette qu'un seul cone de vue ait été mentionné dans le projet de PLU sur le secteur

- Mme CAYEZ Nathalie (Obs 27) en date du 4 octobre

S'interroge sur le besoin d'une zone industrielle, comment ce projet a-t-il été évalué, quels artisans occuperont cette zone alors qu'ils ont des garages, des ateliers pour stocker leurs matériels, aurons-nous accès à cette étude

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (Obs 42) en date du 16 octobre

S'interroge sur le centre de tri, idéal pour hébergé la zone artisanale, et à son implantation en zone agricole, ainsi que l'absence de prise en compte des nuisances pour les riverains

- M. GILLE André (obs 50) en date du 16 octobre

Habitant l'allée des Marceaux il s'interroge sur le type de zone artisanale ou industrielle, souhaite des détails sur la bande des 5m d'espace paysager, la hauteur des bâtiments limités à 7m semble élevée, un carottage et un drainage seront-ils effectués, est-il prévu de reprendre les 2m de servitude sur les terrains des habitants 3,4 et 5 allée des marceaux,
S'interroge sur la destination du batiment de la poste,

- M.Mme BARBOT Marie-Yvonne (obs 56) en date du 16 octobre, déposé par sa sœur ,Mme GRAINDORGE Michel (obs 57) en date du 16 octobre

s'interrogent sur l'aménagement de la zone artisanale

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

- *L'OAP n'a pas vocation à définir un projet précis, mais à donner des grandes orientations pour guider la réalisation du futur projet sur le site identifié. Un nombre précis d'entreprises ne peut donc pas être défini pour l'instant. L'objectif est de développer une zone d'activités et non industrielle. Comme le rappelle le dispositif réglementaire et l'OAP, seules les activités dites « artisanales » sont autorisées.*
- *La réalisation d'un espace paysager de 5m de largeur en limite des espaces résidentiels contribuera à limiter les nuisances sonores et visuelles.*
- *Le projet de PLU prend en compte les risques de ruissellements associés à l'implantation de nouvelles constructions, en proposant des règles fortes sur les espaces non-bâtis. Sur le secteur de l'OAP Champs Blancs, 20% de la surface de la parcelle doit être conservée en espace de pleine terre. Les espaces libres restants devront être traités en espaces perméables. Ces dispositions permettent de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.*
- *Le périmètre du projet est celui défini par l'OAP, il n'engendre aucun redécoupage parcellaire des terrains résidentiels adjacents, comme le précise le plan de zonage.*
- *Il n'est pas prévu d'accès d'entrée ou de sortie vers l'allée des Marceaux depuis la zone d'activités. Seul un principe de connexion de la poste au projet de la zone d'activités est prévu afin que les véhicules ne passent plus allée des marceaux mais débouchent sur la rue de Versailles en passant par la zone d'activités. Ce projet va dans le sens de limiter l'impact des activités dans les zones résidentielles.*
- *La CCPH porte le projet et a émis un avis favorable à l'intégration de l'OAP Champs Blancs au projet de PLU.*
- *Le secteur des Champs Blancs n'est pas identifié par la DRIEE comme faisant l'objet d'une zone humide avérée. Cependant en phase avant-projet, une étude de sol doit être réalisée d'autant plus sur des terrains avec un risque de retrait gonflement des argiles.*
- *Le territoire de Septeuil, de par son cadre paysager et naturel riche, est très contraint en termes de possibilités de constructions. Le choix de ce site pour la réalisation d'un projet de zone d'activités repose sur l'insertion en continuité d'un tissu urbain déjà constitué et la proximité immédiate de la route départementale. Les règles proposées dans le règlement visent à limiter l'exposition des constructions aux risques recensés sur le territoire.*
- *La destination du bâtiment de la poste reste inchangée.*

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur acte les réponses du maitre d'ouvrage

3.4. F - OAP de la Côte Gillon – 50 logements

- M. OZILOU Philippe (Obs 2) en date du 13 septembre

S'interroge sur l'absence de prise en compte du ruissellement des eaux de pluie du fait de l'artificialisation des parcelles visées par l'OAP Gillon

- M. STRUGAREK Nicolas (obs 24) en date du 4 octobre

Le projet OAP Cote de Gillon tel que présenté va générer une barrière coupe vue sur la campagne et n'est pas en cohérence avec l'axe 1 du PADD.
L'aménagement et la sécurisation du carrefour de la rue Saint-Corentin avec la rue de Versailles est une bonne chose pour les enfants.
La mise ne place d'un mur de pierres pour protéger les habitations de l'OAP cote de Gillon est une bonne chose. Les murs de pierres peuvent-ils être autorisés aux autres constructions voisines ?
Il s'interroge quant à la hauteur des constructions de l'OAP cote de Gillon avec des habitations R+1+combles alors que dans le voisinage ne sont autorisés des constructions R+ combles, et également à la possibilité de construire un immeuble bas

- Mme FERRO (obs 29) en date du 11 octobre

Voisine du projet « OAP Cote Gillon » elle s'interroge sur les objectifs de l'OAP Cote Gillon
- incompréhension de rendre constructibles ces pâtures et terres agricoles qui offrent un beau point de vue sur les champs voisins et au motif entendu que le visuel du mur ferait ralentir la circulation sur la RD11
- Émet un doute quant aux 3 axes du PADD qui recommande de « préserver le cadre de vie naturel agricole de la commune et d'en assurer un développement cohérent et raisonné » ;
- S'interroge quant à la hauteur des constructions annoncées à 10m, car elles ne s'intègrent pas dans l'environnement construit
- s'étonne de la création d'un mur le long du RD11, alors que les demandes étaient refusées aux pavillons voisins

- TAM TERRES A MAISONS M. J-Baptiste CRESTIN (obs 38) en date du 16 octobre

Du fait des règles imposées par le règlement de la zone AUh (art 2.2, 2.3 du règlement) ne permettent de recevoir qu'une trentaine de logements contre les 50 prévisionnels,
De plus l'emprise au sol fixée (art 2.3) ne permet pas la réalisation de logements de type collectif,
La hauteur de 8m ne permet pas des constructions R+1+comble, mais limite à R+C habitable,
Dans le cas où les règles sont maintenues, il conviendra de modifier la densité à 15 habitations /ha soit 30 habitations pour le projet d'OAP Cote Gillon

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (obs 42) en date du 16 octobre

S'interroge sur l'OAP Code Gillon située sur le haut du village, le long de la RD11 est éloignée du centre village, nécessite d prendre la voiture

- M.Mme BARBOT Marie-Yvonne (obs 56) en date du 16 octobre, déposé par sa sœur ,Mme GRAINDORGE Michel (obs 57) en date du 16 octobre

Propose que soit installé à l'intersection avec la route Saint-Corentin un rond-point plutôt qu'un feu
Souhaite que le mur de l'OAP Cote Gillon soit en arrière et le paysager en façade de la rue

- M. HUILLET Hervé (obs 53) en date du 14 octobre

Pourquoi faut-il faire une zone industrielle dans les champs « OAP Champs Blancs », un projet de 26 logements et un parking aérien, un projet d 40 maisons « OAP Cote Gillon »

- M. OZILOU Philippe (obs 44 – Dos 19) en date du 16 octobre

Aborde la problématique des nuisances sonores par rapport au voisinage résidentiel
S'interroge sur la mise en place des secours lors d'un accident
s'interroge sur les mesures prévues sur les eaux de pluies

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

- *Le projet de PLU prend en compte les risques de ruissellements associés à l'implantation de nouvelles constructions, en proposant des règles fortes sur les espaces non-bâtis. Sur le secteur de l'OAP Côte Gillon, 50% de la surface de la parcelle doit être conservée en espace de pleine terre. Les espaces libres restants devront être traités en espaces perméables. Ces dispositions permettent de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.*
- *Le choix de ce site en entrée de ville a été contraint par la nécessité de ne pas dénaturer les espaces agricoles et naturels alentours. Il a donc été choisi d'implanter les nouvelles constructions en continuité du tissu existant.*
- *L'axe 1 du PADD a pour ambition de préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune, sans toutefois « geler » le territoire : il indique également vouloir « intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation ». L'OAP cherche*

à répondre à cette ambition, en traitant notamment les lisières du projet, en veillant à créer une réelle entrée de bourg qualitative et en garantissant un recul paysager à la rue.

- *La hauteur autorisée en zone AUh (OAP Cote Gillon) est de 8 mètres, et correspond à un gabarit de pavillon « type ». Ce gabarit permettra la réalisation de logements adaptés aux besoins en termes de taille de logement. Par ailleurs, la zone voisine UH autorise une hauteur maximale de 7,5 mètres, soit 50 cm de moins qu'en AUh, permettant une insertion correcte des nouvelles constructions dans le paysage urbain d'entrée de ville.*
  L'OAP Côte Gillon prévoit la création d'une liaison douce traversant le périmètre et la sécurisation de la rue de Versailles, apaisant ainsi les circulations et permettant de relier le centre de Septeuil plus facilement. Un changement sur le plan sera effectué pour qu'il n'y ait pas de liaison sur la rue des plains pour les véhicules, uniquement une liaison piétonne. Les véhicules entreront et sortiront par le chemin donnant sur la rue de Versailles.

- *L'OAP Cote Gillon prévoit des transitions paysagères avec les espaces alentours, permettant ainsi de limiter les nuisances sonores.*
- *L'aménagement de l'accès aux constructions devra se faire suivant les règles relatives aux accès définis dans les « Dispositions communes applicables en toutes zones » du règlement (articles 6.1 à 6.3), et ainsi garantir la sécurité des usagers et la libre circulation et le retournement des véhicules de collecte et de secours.*
- *La commune a souhaité un nouveau quartier qui s'intègre parfaitement et qualitativement dans l'environnement d'entrée de ville, en continuité des quartiers résidentiels existants. Les hauteurs, les emprises au sol et les règles de pleine terre sont maîtrisées afin de permettre la réalisation de la programmation souhaitée.*

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur acte les réponses du maitre d'ouvrage

3.4.G - OAP Patrimonial centre-ville

- M. DE CARVALHO VILELA (obs 19) courrier reçu le 27 septembre

Nous avons déposé une demande de ravalement de façade d'une habitation, 3 rue Fernand Briand) qui se dégrade et présente un risque pour les passants dans la rue, Nous souhaitons effectuer un ravalement crépi, Le projet se trouve en centre village « OAP Patrimoniale Centre-ville », nous obligeant un ravalement en pierres de parement, que nous ne pourrons pas financièrement assumer,
Attendons le retour de la mairie concernant notre projet de ravalement de la façade,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Un changement de l'OAP sera réalisé pour tenir compte de cette demande et des difficultés que cela peut générer pour les habitants.

Avis du Commissaire enquêteur
dont acte

3.4.H - Mobilités, Circulation et stationnement

- M. Mme BARBEAU (obs 8) courrier en date du 20 septembre;

Avec l' « OAP Champs Blancs » nous ne pouvons pas présager de l'augmentation de la circulation dans l'impasse des Marceaux pour accéder aux Champs Blancs,

Avec l' « OAP Gillon », notre crainte est de voir la rue Saint-Corentin, peu compatible à une circulation dense en provenance de la RD11, éviter le village et servir d'itinéraire bis, Nous nous interrogeons sur l'impact de la circulation rue Saint-Corentin,
Demande si un plan de circulation et des aménagements sont prévus,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

L'OAP des Champs Blancs prévoit un seul accès depuis la rue de Versailles, permettant aux véhicules des futures activités de s'insérer aux circulations existantes sans occasionner de congestion supplémentaire. L'impasse des Marceaux ne donnant pas directement sur le secteur des Champs Blancs, elle ne pâtira pas outre mesure de l'afflux de véhicules.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- Mme LANGENHOVE (Obs 16) en date du 22 septembre

- S'inquiète de la densification de la circulation en centre bourg et d'une insuffisance de places de stationnement,
- Constate que la chaussée de la rue Saint-Corentin, parfois étroite et non aménagée de trottoirs, la vitesse y est excessive, et la circulation moins fluide, présentant un danger pour les enfants qui rejoignent l'arrêt d bus sur la RD11
- les projets des 26 logements sociaux, des OAP champs Blancs et Cote de Gillon vont impacter la circulation de la zone avec le risque de voir le passage de poids lourds, et de plus en plus de véhicules sur la rue Saint-Corentin, les usagers considérant cette rue comme un itinéraire bis,
- La RD11 est une route classée de 2ème catégorie, avec un trafic compris entre2500 à 4999 véhicules jours, pour des statistiques datant de 2009, soit il y a 12 ans, Quel est la réalité du trafic en 2021 ?

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Toute nouvelle construction devra respecter les règles de stationnement imposées par le PLU sur leur terrain (les voitures des nouvelles opérations devront stationner au sein de leurs parcelles, elles n'encombreront pas l'espace public). La commune poursuit l'étude progressive de la réfection des espaces publics du centre-ville pour favoriser les modes de déplacement doux.

- Mme CAYEZ Nathalie (Obs 27) en date du 4 octobre

S'interroge sur l'impact des nuisances olfactives, sonores sur la population en termes de circulation automobile et de poids lourds,
Comment le village va-t-il absorber le surplus de circulation du aux nouveaux aménagements

- M. LANOTTE Stéphane (obs 30) en date du 11 octobre

Souhaite des précisions sur les rues retenues et identifiées concernant l'item « Aménager des liaisons douces »

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le PADD formule des orientations générales à l'échelle de la commune. L'aménagement de liaisons douces internes à la commune en fait partie, mais le détail des rues concernées sera étudié ultérieurement par la commune.

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (obs 42-d) en date du 16 octobre

S'inquiète quant à l'absence de propositions pour pallier aux problèmes de circulation

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La densification résidentielle relative permise par ce PLU permettra de renforcer les déplacements de proximité et ainsi éviter de nombreux déplacements motorisés vers les équipements, commerces et services qui sont anticipés par le PLU.

3.4.I - Ruissellement des eaux de pluie

- Mme MAHOUIN Marie-Christine (obs 7 / (écrits difficile à lire sur le registre);

Rue d'Yveline pourquoi diviser et construire près de la rivière, Il y a trop d'inondation du au ruissellement des eaux pluviales.

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les abords de rivière de Flexanville sont identifiés au plan de zonage en zone humide avérées et zones inondables, auxquelles sont associées des contraintes de construction permettant de préserver le cours d'eau, les habitations à proximité et leurs habitants.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- Mme LANGENHOVE (Obs 16) en date du 22 septembre

S'inquiète au vue des différents projets d'aménagements (OAP Gillon, Champs Blancs et logements sociaux) de les eaux de ruissellement qui descendront du plateau vers le centre village en contrebas,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le projet de PLU prend en compte les risques de ruissellements associés aux divers projets prévus (OAP Côte Gillon, OAP des Champs Blancs…), en proposant des règles fortes sur les espaces non-bâtis. Plusieurs zones du PLU ne disposaient pas de règles d'obligation de pleine-terre, ce que le projet de révision introduit, fixant des pourcentages de pleine terre élevés (de 20% à 60%). Cette disposition permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Des espaces protégés viennent renforcer cette disposition sur certaines parcelles.

3.4.J - Espaces naturels / EBC / SUC / zone humide

- M. OZILOU Philippe (Obs 2) en date du 13 septembre

S'interroge sur la suppression de l'EBC château des Tourelles ?

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le présent projet de PLU étend la protection des espaces et protège ainsi davantage les espaces arborés aux alentours du Château des Tourelles. Le PLU identifie ainsi un espace paysager à protéger au titre de l'article L. 151-23, plus adapté pour protéger les espaces naturels en zones urbaines. Aussi, les constructions ne sont plus recouvertes de la protection EBC mais sont dotées de « zones tampon » leur permettant d'apporter des modifications au bâti existant, dans la limite des règles de la zone N.

Avis du Commissaire enquêteur
Le projet de PLU renforce les protections environnementales en protégeant intégralement le milieu naturel, le massif boisé et les lisières en tant qu' Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ou espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et créé spécifiquement une zone UEs

- M. HUILLET Hervé (obs 6) en date du 16 septembre ;

S'interroge sur le fait de continuer à bétonner et à ne pas augmenter les espaces verts

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La part de pleine terre a été renforcée pour tout futur projet de construction. De plus, des protections au titre des espaces boisés, des espaces paysagers, des espaces de risques ont été renforcés et identifiés dans le PLU.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- Mme MAHOUIN Marie-Christine (obs 7 / (écrits difficile à lire sur le registre);

Rue d'Yveline pourquoi diviser et construire près de la rivière, Il y a trop d'inondation du au ruissellement des eaux pluviales,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les abords de rivière de Flexanville sont identifiés au plan de zonage en zone humide avérées et zones inondables, auxquelles sont associées des contraintes de construction permettant de préserver le cours d'eau, les habitations à proximité et leurs habitants.

- Me Claude DEBOOSQERE-LEPIDI pour M.Mme MARONNE (obs 28 – Dos n°8) n date du 11 octobre

M.Mme Maronne propriétaires des parcelles cadastrées ZA52, ZA54 et ZA55 au lieu-dit Crève-coeur sont situées en zone N du projet de PLU avec un classement en EBC,
Le classe EBC des 3 parcelles ne se justifie pas, alors que la parcelle ZA55 n'a pas d'arbres et que les parcelles ZA54 et ZA55 n'ont que quelques arbres, Un constat d'huissier est joint à l'observation,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les parcelles font actuellement l'objet d'un contentieux en cours d'instruction auprès du tribunal. Le plan de zonage sera ajusté par la suite selon le jugement.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage

- Mme Cornet Céline (obs 35) en date du 15 octobre

Constate que la zone N a été augmentée autour de la rue de la sablonnière, que le terrain situé devient constructible, qu'une zone artisanale va être créée sur des espaces agricoles.
Demande de ne pas modifier le PLU sur le haut de Septeuil.

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La zone N a été étendue dans ce secteur afin de coller davantage à la réalité du terrain, naturel et en grande partie boisé. En outre, le projet de PLU reprend le périmètre des lisières des espaces

boisés de plus de 100 hectares déjà présent dans le PLU actuel, qui rendait déjà inconstructible une grande partie de ce terrain.

- M. Mme LEQUESNE François (obs 37) en date 16 octobre

Constatons qu'un espace paysager protéger a été institué sur notre parcelle ZB489 impactant notre droit à construire
Demandons de trouver une solution adaptée pour ne pas déprécier notre habitation,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Des cœurs d'îlots à protéger ont été identifiés dans le projet de PLU au titre d'espaces paysager à protéger. Cependant, une zone tampon a été définie autour des constructions afin de permettre leurs évolutions (extension possible). De plus, les annexes sont également autorisées dans les espaces paysagers protégés sous certaines conditions.

- M. MONSIGNY René (obs 39) n date du 16 octobre

Demande que soit réétudié le classement en EBC sur ses parcelles ZD 527, 570, 198 et 201,
Conteste que les parcelles ZD 527 et 201 supporte un classement EBC
- Un constat d'huissier est joint à l'observation de M. Monsigny

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les parcelles font actuellement l'objet d'un contentieux en cours d'instruction auprès du tribunal. Le plan de zonage sera ajusté par la suite selon le jugement.

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (obs 42) en date du 16 octobre

Signale les incohérences de classement parcelle ZB495 au 151 route de Saint-Corentin, les hangars presque détruits sont protégés et les habitations ne le sont pas,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Il semble qu'une erreur de transcription graphique ait été commise, elle fera l'objet d'un ajustement avant l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur
dont acte

- Mme CORNET Céline (Obs43) en date du 16 octobre

Souhaite que le terrain situé entre la résidence des Cormiers et la première habitation vers la forêt reste inconstructible

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le terrain en question est classé en zone N, avec une mesure de protection de la lisière et des espaces boisés classés situés sur la parcelle (EBC), garantissant ainsi la préservation de son cadre naturel et boisé.

- Fondation LEOPOLD BELLAN (obs 33) courrier du 11 octobre

L'établissement accueille une résidence pour personnes âgées de 120 lits (EHPAD) un foyer accueil médicalisé (FAM) de 60 lits disposant d'une double expertise gériatrique et psychiatrique,
La fondation est satisfaite de la création de la zone UEr dédié à la maison de retraite,

S'inquiète de l'avis de l'État demandant à la commune de restreindre le périmètre du SUC qui remettrait en cause la capacité de l'évolution nécessitant une nouvelle construction à l'arrière de la propriété.
demande l'assouplissement de la règle UE2.5 limitant à 12m la hauteur de nouvelle construction en cas de contrainte fonctionnelle

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La commune est favorable à l'accompagnement de ce projet qui sera créateur d'emploi et qui participe de l'intérêt général porté par la commune.
Le projet était déjà présent sur le PLU de 2008. Il n'a malheureusement pas été mis en œuvre pour diverses raisons.
Suite à la pandémie de COVID-19, la fondation Bellan se doit de mettre en place des mesures pour palier à toute future problématique. La dimension du futur bâtiment n'est pas définie et celui-ci dépendra des prescriptions de l'ARS et des Services de secours et d'incendie.
La règle de hauteur n'est pas applicable pour les équipements publics.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage, Il est étonnant au regard de l'Intérêt général que ce projet d'extension indiquée sur le PLU de 2008, n'ait pas été reporté dans le projet de PLU mis à l'enquête,L"État emet un avis

3.4.K - Dossier, Règlement écrit et graphique

- M. OZILOU Philippe (Obs 2) en date du 13 septembre

Problèmes rencontrés dans la pagination, de plusieurs documents du dossier, dans la nomenclature des documents présentés qui passe de 2. à 7.1b ; Document INPN non sourcé,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les pièces du PLU seront modifiées en ce sens.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur demande les modifications suivantes dans le règlement du PLU,
- qui nécessite une réécriture du chapitre 4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT à mettre en corrélation avec le sommaire du règlement page 3
- qui nécessite le changement VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES en IV

- OZILOU Philippe (Obs 14) en date du 22 septembre

fond de carte illisible, renseigner le nom des zones

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Des ajustements seront apportés pour davantage de lisibilité
Cf réponse à la demande du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur
dont acte

- LE CORRE Jean (Obs 22) en date du 4 octobre :

Demande que la lettre de M. le Maire demandant l'annulation de la précédente révision du PLU de Septeuil datée du 12 février 2020, que la dernière lettre du Commissaire enquêteur désigné, que le rapport définit et ses pièces jointes soient jointes au dossier d'enquête publique en cours

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Il s'agit de la même révision du PLU, mais sur la base d'un dossier repris par un nouveau bureau d'études, et totalement réajusté, ayant fait l'objet d'un nouveau débat sur le PADD, et d'une totale reprise de la traduction réglementaire (OAP, zonage et règlement) qui ont fait l'objet d'un deuxième arrêt sur cette base. Les anciens avis du commissaire enquêteur et PPA rédigés sur la base de l'ancien dossier n'ont donc plus aucun sens par rapport au nouveau dossier présenté et mis à l'enquête public. Pour ces raisons, il n'y a donc aucune raison que les anciens avis soient joints.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- M. Mme WALTON (Obs 26) en date du 4 octobre

Regrette que le dossier du PLU n'ait pas été accessible directement et que nous ayons du demander au service urbanisme qui nous a envoyé un lien pour y accéder,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Toutes les pièces du dossier étaient accessibles en ligne lors de l'enquête publique, en plus du dossier papier consultable en Mairie.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- Projet pharmacie : Adaptation règlementaire zone UA

Mme LADERRIERE (obs 4 / dossier n°1) en date du 13 septembre
Projet de transfert de la pharmacie et création d'un cabinet médical sur la parcelle AH869, présentant une forte déclivité, afin de s'agrandir et de conserver la pharmacie en centre village,
Du fait du contexte géographique de la parcelle, inquiétudes quant aux règles édictées dans la partie réglementaire de la zone UA, qui ne permettent pas de transférer la pharmacie,
Souhaite la modification des règles pour permettre cet aménagement, notamment au regard par rapport au niveau du sol, celui-ci se trouvant en dessous de la rue Contaminé, s'interroge sur le nombre de places de stationnement obligatoire, l'ARS demandant 1 voire 2 places pour les PMR,
Demande la possibilité de prendre en compte la proximité du parking communal,
Souhaite que soit remplacés les termes « artisanat et commerces de détail » par « surface d'accueil de la clientèle en artisanat et commerce de détails »

Plusieurs documents sont joints :
- plan et notice concernant le projet de transfert sur la parcelle AH869
- livret de recommandations pour l'aménagement des locaux de l'office par l'ordre national des pharmaciens,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La commune est favorable à l'accompagnement de ce projet, concernant les règles de gabarit, néanmoins les règles de destination ne peuvent être scindées car elles se réfèrent au Code de l'urbanisme. Concernant le stationnement, la commune souhaite accompagner le projet et trouvera les solutions avec l'ARS pour les places PMR sur l'espace public.
Autant que possible, le règlement s'adaptera à la configuration du terrain, par la prise en compte du rez-de-chaussée au niveau de la route et non du niveau naturel, si celui-ci est très en deçà de l'accès public.

Avis du commissaire enquêteur
dont acte

- M. SIEBERT Jean-Jacques (Obs 20- par email) en date du 22 septembre et (obs 22- oralement) en date du 4 octobre

Propriétaire de la parcelle cadastrée AH783, située le long du chemin de Bellevue, celle-ci fait l'objet de l'emplacement réservé n°1 dans le projet de PLU,
La surface de cet ER est de 179 m², alors que le plan de zonage indique dans sa légende 230m²
Pouvez-vous m'indiquer la surface réelle de cet emplacement réservé,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

L'emplacement réservé est établi sur une superficie de 222 m². L'erreur sera rectifiée dans les différentes pièces du PLU.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- M. LOY Mme MEILHAC (Obs 31) en date du 12 octobre

-Souhaite que le PLU compte des besoins en stationnement dans la zone urbaine
-d'autoriser des constructions de garage au-dessus de 25m²
- d'accepter des toits plats sur l'ensemble des constructions, notamment des annexes comme les garages permettant une végétalisation de ceux-ci et meilleure intégration dans le milieu urbain

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La capacité de stationnement est analysée dans le cadre du diagnostic.
Au-delà de 25 m², un garage ne sera pas soumis aux règles dérogatoires des annexes, mais soumises aux règles des constructions principales. Il n'est pas interdit de construire une nouvelle construction de plus de 25 m².
La commune estime que la meilleure intégration des constructions repose sur l'utilisation de toits à pente, en lien avec son patrimoine bâti et son histoire pour les constructions principales, la commune va étudier l'opportunité des toitures plates sur les constructions secondaires, limitées toutefois à environ 50m² et 2m50 de hauteur.

3.4.L - Changement de zonage

- M LE CACHEUX Michel (obs 10, dossier n°3) en date du 22 septembre

Projet parcelle ZB23 : Modification zonage
Il demande que la partie de la parcelle ZB23, située hors de la ligne des 50m des lisières classées en zone N dans le projet du PLU, donc inconstructible, soit réintégrée en zone UH comme dans la précédente révision arrêtée, pour permettre la construction de 1 ou 2 maisons
extrait plan cadastre et PLU

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La zone N a été étendue dans ce secteur afin de coller davantage à la réalité du terrain, naturel et en grande partie boisé. En outre, le projet de PLU reprend le périmètre des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha déjà présent dans le PLU actuel, qui rendait déjà inconstructible une grande partie de ce terrain. Il s'agit également de limiter l'étalement urbain pour respecter les obligations surfaciques fixées par le SDRIF.

Avis du commissaire enquêteurs
La parcelle est située en zone N du projet de PLU, dans un secteur à très forte discontinuité résidentielle, en contradiction avec les préconisations du SDRIF,

- Mme Liliane LE CORRE-DOITEAU (obs 12) en date du 22 septembre Projet parcelle ZH358

Elle est propriétaire de la parcelle ZH358 d'une surface de 5783 m² qui a été pendant une quarantaine d'années leur outil de travail en tant qu'horticulteur à l'aide de serres vitrées installées en bas du terrain. L'activité a été arrêtée en 2000 et, par la suite un orage a détruit en grande partie les vitrages des serres. L'état actuel des serres est celui de carcasses métalliques. Elle souhaite pouvoir envisager l'aménagement de la parcelle, et la diviser en trois lots de 1900 m² environ, de 30 m de façade par 70 m de profondeur ; chaque lot ayant un accès direct par la route goudronnée et s'étendant jusqu'à la rivière. Elle souhaite obtenir la constructibilité de chacun des lots situés dans la continuité du hameau du bas des Groux qui comprend déjà huit habitations.
Ce projet permettrait de faire disparaître les carcasses métalliques des serres et de créer une zone de jardins, valorisant l'ensemble du hameau.

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La parcelle concernée est située en zone A du PLU actuel, et conserve son classement dans le projet de révision du PLU. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante et de protéger ces espaces productifs de toute artificialisation du sol, en lien avec les objectifs du PADD et des documents supra-communaux. Il s'agit également de limiter l'étalement urbain pour respecter les obligations surfaciques fixées par le SDRIF.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- Mme Eliane DOITEAU LEFEUGLE (obs 52) en date du 14 octobre

Tout comme sa sœur ci-dessus elle possède une parcelle ZH356 d'environ 4000m², qu'elle souhaiterait voir urbaniser en plusieurs lots,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La parcelle concernée est située en zone A du PLU actuel, et conserve son classement dans le projet de révision du PLU. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante et de protéger ces espaces productifs de toute artificialisation du sol, en lien avec les objectifs du PADD et des documents supra-communaux. Il s'agit principalement de limiter l'étalement urbain pour respecter les obligations surfaciques fixées par le SDRIF.

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- M. MEYERSON Robert (obs 25 dos n° 6) en date du 4 octobre

Propriétaire de la parcelle ZH296, section les Groux, mon terrain est aujourd'hui classé en EBC au projet de PLU,
J'ai acquis celui-ci en 1972, alors qu'il était constructible et viabilisé, Je n'ai pu construire pour des raisons personnelles, En 1984 j'ai déposé un permis qui m'a été refusé du fait du changement du POS, J'attends depuis 38 ans de pouvoir construire sur mon terrain
Dossier comprenant un plan cadastral, un extrait de vente du terrain, une autorisation de construire.

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Cette parcelle est située au milieu d'un massif plus important, entièrement classé en EBC au titre du projet de PLU, qu'il ne convient pas de morceler. Par ailleurs, cette parcelle faisait déjà l'objet d'un classement en EBC au titre du PLU de 2016. Son urbanisation viendrait en contradiction avec les objectifs des documents supracommunaux

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- M. LE PIRE Sylvain (obs 36) en date du16 octobre

Souhaite vendre la parcelle AC36 pour construire (joint plan cadastral)

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Cette parcelle est située au milieu d'un massif plus important, entièrement classé en EBC au titre du projet de PLU, qu'il ne convient pas de morceler. Par ailleurs, cette parcelle faisait déjà l'objet d'un classement en EBC au titre du PLU de 2016. Son urbanisation viendrait en contradiction avec les objectifs des documents supra communaux

Avis du commissaire enquêteur
le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

- Mme BRONCHTI Clarisse (Obs 41) en date du 16 octobre

Propriétaire de la parcelle ZB63, est située en zone UH du projet de PLU avec un classement de espaces paysager à protéger au titre de l'art L151-23 du Code de l'Urbanisme,
Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle (indiquée X sur le plan) pour la rendre constructible pour un membre de sa famille et sollicite un accès par la parcelle ZB62 appartenant à la mairie servant de parking pour le cimetière,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La parcelle concernée est située au milieu d'un boisement plus important, entièrement classé en espace paysager protégé au titre du projet de PLU, qu'il ne convient pas de morceler. L'objectif de ce classement est de protéger les espaces naturels qui concourent au cadre paysager de la commune, notamment dans le centre, et à la protection de l'environnement.

3.4.M - Observations des associations

- M Armel DESILLE, Président de l'association SAUVER (Sauvegarde, Union et Vigilance pour l'Environnement de la Région de sud-mantois)

(Obs15 Dossier n°4), dépose en date du 22 septembre divers documents comprenant une quarantaine de pages

(Obs 34 Dossier n°18), dépose en date du 15 octobre
-une page indiquant un lien à télécharger via wetransfert portant sur une analyse de la réunion Live Facebook du 6 mai 2021
-une note de 6 pages accompagnée de plusieurs annexes d'une centaine de pages,

(Obs 54 Dossier n°27), dépose en date du 16 octobre un document relié de plus de 100 pages comprenant une note de 6 pages et de ses annexes identique au dossier ci-dessus n°18

Ses observations abordent plusieurs thématiques :
1. Un projet insuffisamment étudié, argumenté et partagé avec la population

Il voit 3 risques :
- Une confrontation en face à face entre une agriculture intensive qui colonise la plaine avec une activité céréalière quasi unique
- La paralysie du centre bourg par une circulation routière en croissance (+ 27% entre 2002 et 2014)
- La perte d'identité de Septeuil désigné comme "cadre touristique inhabituel"

Il rappelle que Septeuil est à un carrefour naturel, c'est sa VALEUR PREMIERE, est pour le SDRIF 2030 « un pôle de centralité d'appui », et que si l'on regarde bien les schémas d'orientations réglementaires, il est mentionné pour le couple Septeuil / Courgent "secteur d'urbanisation conditionnelle". Il relève que les arguments pour cet aspect "conventionnel" ne semblent pas développer dans le dossier, puisque celui-ci prévoit d'urbaniser les côteaux en face à face Nord (Marceaux et Gillon) et sud à l'entrée de Septeuil

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

La commune de Septeuil est identifiée, au titre du SDRIF, en tant que « quartier urbanisé à optimiser ». Elle doit donc, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. A Septeuil, l'augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat correspond à la réalisation de 105 logements. Cependant, conformément aux orientations de son PADD de « Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune » et d' « Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire », le PLU prévoit le développement de projets respectueux du contexte territorial, tant sur le plan de la consommation d'espaces agricoles et forestiers que de la préservation des espaces naturels et que de la protection du paysage urbain du centre-bourg.

2. Un projet qui ne répond pas sur le fond aux orientations annoncées dans le PADD
- Préserver le cadre de vie naturel : c'est d'abord protéger la qualité environnementale de la vallée et sa biodiversité; comme en périphérie d'Ile de France où le SDRIF prévoit une urbanisation autour de 10% ce que nous avons déjà dépassé,
- Préserver le cadre de vie agricole : 55% du territoire en culture céréalière sans aucun (véritable) agriculteur de Septeuil ; où sont les projets pour redynamiser l'agriculture Septeuil et sortir d'une agro-industrie qui n'est pas viable à long terme
- assurer un développement cohérent et raisonné du territoire : l'infrastructure actuelle peut-elle supporter une augmentation de densification de trafic sans remettre en cause l'équilibre "rural/centralité " de la commune et n'aurions-nous pas intérêt à revoir le périmètre de cette révision pour y intégrer les communes du « pays de Septeuil » ?

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le PLU protège les terres agricoles existantes et leurs activités à travers son dispositif réglementaire, et plus particulièrement des dispositions de la zone A. Les zones N sont également protégées dans leur ensemble. L'étalement urbain a été limité au strict minimum pour répondre à des besoins spécifiques en matière de logements, d'activités économiques et d'équipements publics.
La présente procédure ne concerne pour l'heure que le PLU de la commune de Septeuil. Il regarde la Communauté de Communes du Pays Houdanais d'élaborer le PLUi du territoire, ce n'est pas l'objet de cette enquête publique.

3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal
Il ne voit pas comment un projet qui va contribuer à saturer l'infrastructure routière et casser les points de vue de Septeuil, peut favoriser l'attractivité et le dynamisme communal

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les projets des Champs Blancs et de Côte Gillon sont prévus pour s'intégrer au fonctionnement de la commune en termes de circulations et de déplacement, et également pour s'y intégrer en termes de paysage urbain d'entrée de village. Le développement modéré (obligatoire pour répondre aux attentes du SDRIF en matière de densification) permettra de conserver voir de développer les commerces et services à la population. Ce développement endogène permet ainsi d'assurer une offre d'équipements, commerces et services de proximité pour la population, sans imposer des déplacements vers d'autres localités. L'idée étant également d'accompagner par l'emploi pour assurer un équilibre habitat / emplois.

Monsieur Desille joint à sa note plusieurs annexes comprenant des statistiques, des photos et des extraits de règlement pour préciser et expliciter davantage ses arguments et ses propositions.

- Mme Virginie MEURISSE, (obs 48 – Dos 23) Association « Sauvons La Tournelle »

Elle exprime au nom de tous les adhérents de l'association « Sauvons La Tournelle »
Elle joint plusieurs notes, documents, et analyses à savoir :

1. Le projet de PLU et le Schéma Directeur d'Aménagement et d Gestion des Eaux

- indique que les dates d'objectifs étant largement dépassées ne faudrait-il pas traiter de la situation actuelle et des nouveaux objectifs à atteindre
- soulève également que si le projet de PLU à la date d'approbation n'est pas conforme au SDAGE 2022-2027 devra-t-il être révisé une nouvelle fois

2. Le projet de PLU et le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

-idem au SDAGE, pourquoi arrêter un PLU fin 2021, alors qu'il devra être conforme avec le PGRI 2022 – 2027 en cours d'actualisation

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les SDAGE et PGRi sont en cours d'élaboration. Le PLU pourra être mis en conformité avec ces documents dès lors qu'ils seront applicables, dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. La présente révision du PLU a néanmoins tenu compte des études menées dans le cadre de l'élaboration de ces documents pour éviter tout risque d'inondation. Enfin, les règles de pleine terre et de protection des espaces de nature en ville ont été largement protégées par le présent PLU.

3. Le PLU et la dispense d'étude d'impact environnementale de la MRAE

- la dispense d'étude environnementale ne nous semble ni justifié ni conforme au droit européen

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La commune n'a pas à commenter les remarques de la MRAE, qui est libre d'exprimer son avis selon les enjeux qu'elle a déterminé sur le territoire communal de Septeuil et les objectifs portés par le PADD. Il est à noter qu'entre la version antérieure du PLU arrêté, qui présentait plusieurs lacunes, et la nouvelle version du PLU arrêté faisant l'objet de la présente enquête publique, toutes les réserves des personnes publiques associées ont été levées. Ces changements de fonds apportés au dossier ont sans doute contribué à une décision nouvelle de la MRAE.

Avis du commissaire enquêteur

ILe Projet de PLU est obligatoirement soumis à la MRAE, L'avis de la MRAE est obligatoirement joint au dossier mis à l'enquête publique, La MRAE est l'autorité environnementale compétente pour les plans/programmes et les documents d'urbanisme,

4. Le PLU et le PCAET

Il n'existe à ce jour aucun PCAET validé par la CCPH, ne faudrait-il pas surseoir à la révision du PLU

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le PLU pourra être mis en conformité avec le PCAET s'il en était élaboré un, dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

5. La Charte de paysage de la CCPH

La traduction de cette Charte de la CCPH nous semble être insuffisante

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le PLU a permis de mettre en place un grand nombre de protections paysagères à l'échelle de la commune (EBC, lisières de bois et forêts, espaces paysagers à protéger, alignements d'arbres protégés, mares et plans d'eau à préserver, corridors écologiques, zones humides à protéger) et de protections de patrimoine bâti (patrimoine bâti à protéger, mur à préserver, sentes à protéger). Il s'agit de prescriptions réglementaires fortes qui contribuent à protéger le paysage exceptionnel de Septeuil, ainsi que la biodiversité permise par ces milieux naturels. Le PLU remplit ainsi l'objectif de la Charte du Paysage de « préservation des espaces naturels ». Par ailleurs cette charte n'est pas prescriptive.

6. Le PLU et le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et d'eau potable

Lorsque la population atteindra 3000 à 3500 habitants, la station sera-t-elle suffisante ?
Comment s'articule la révision du PLU et la révision du SDA
Divers échanges sont versés au dossier n°23

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le SDA est en cours de finalisation et pourra être intégré prochainement, via une simple mise à jour du PLU. La révision du PLU a néanmoins tenu compte des études menées dans le cadre de l'élaboration du SDA. La station d'épuration est dimensionnée pour 3 000 habitants. La commune compte 2 340 habitants à ce jour. Le développement démographique permis par le PLU sera bien en deçà des 3 000 équivalents habitants.

7. Le bilan de la concertation :

La concertation ne s'est pas maintenue de manière continue durant l'élaboration du PLU et a exclu bon nombre des habitants

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Trois réunions publiques en présentiel ont eu lieu dans le cadre de la révision du PLU de Septeuil : le 8 mars 2018, le 19 décembre 2018 et le 12 juin 2019.
La visio « Live Facebook » qui s'est tenue le 6 mai 2021 a été organisée dans un contexte contraint de pandémie mondiale liée au Covid-19. Ce format de concertation était un compromis afin de maintenir la réunion initialement prévue pour présenter le projet de PLU et afin de respecter les gestes barrières imposés par les autorités en matière de santé publique.

3.4.N – PCAET, Logements sociaux, SDA

- M;Mme GRAINDORGE (obs 40) en date du 16 octobre

Regrette que la CCPH n'est pas mis en place le PCAET, pourtant obligatoire,
S'interroge sur le fait que les logements sociaux rue Saint-Corentin ne soient pas intégré au PLU
Pourquoi modifier le PLU avec un nombre conséquent de logements et une zone industrielle sans avoir élaboré de SDA (schéma directeur d'assainissement)

- Mme OMBREDANE Marie – Pierre (obs 42) en date du 16 octobre

S'interroge sur le fait que les logements sociaux rue Saint-Corentin ne soient pas intégré au PLU

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les constructions de logements sociaux n'étant pas encore achevées, elles ne peuvent être intégrées au plan cadastral.
Le SDA est en cours de finalisation et pourra être intégré prochainement, via une simple mise à jour du PLU. La révision du PLU a néanmoins tenu compte des études menées dans le cadre de l'élaboration du SDA.

3.4.O - Autres observations

- M. LECORRE Jean (obs 3) en date du 13 septembre :

S'interroge sur la jonction entre le forage et le réseau de Septeuil ?

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Hors sujet par rapport à l'élaboration du PLU.

Interpelle sur la saturation des parkings et demande comment est traité le stationnement, ainsi que la circulation

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Toute nouvelle construction devra respecter les règles de stationnement imposées par le PLU sur leur terrain (les voitures des nouvelles opérations devront stationner au sein de leurs parcelles, elles n'encombreront pas l'espace public). La commune poursuit l'étude progressive de la réfection des espaces publics du centre-ville pour favoriser les modes de déplacement doux.

- M. LECORRE Jean (obs 5 / dossier n°2) en date du 13 septembre :

Demande pourquoi le maintien du 2ème projet d'antenne FM et radio devenu obsolète,
- plans joints extrait du permis de construire de

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Hors sujet par rapport à l'élaboration du PLU.

- M. HUILLET Hervé (obs 6) en date du 13 septembre :

Quel intérêt « statistique » d'augmenter la population ?

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le PLU a vocation à répondre aux besoins en logements de la population de son territoire et du territoire de la Communauté de Communes du Pays Houdanais dans lequel il s'insère. Il doit également répondre à des obligations fixées par le SDRIF en matière de densification de 10 % de la densité humaine et d'habitat (entre 2013 et 2030)

- Mme EL ASRI (obs 18) en date du 22 septembre

Nous avons déposé un permis de construire le 5 juillet 2021, suivant le PLU en vigueur, permettant une construction en recul de 2,50 à la limite séparative,
Le projet de PLU, s'il était appliqué indique un recul de 4m,
Existe-t-il un sursis à statuer qui impacterait fortement notre projet ?

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le permis de construire mentionné a fait l'objet d'un sursis à statuer, transmis à l'intéressée.

- M. Mme WALTON (obs 26) en date du 4 octobre

La population de Septeuil étant amenée à grossir nous nous interrogeons sur la capacité de l'école et les services parascolaires seront-ils à même de recevoir de nouveaux enfants,
Nous nous inquiétons concernant l'accès au cabinet médical, sachant qu'il faut 15 jours pour obtenir un rendez-vous

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Les projets de logements prévus par la présente révision du PLU prennent en compte les capacités d'accueil des équipements scolaires, parascolaires et sportifs de la commune.
La commune est consciente de la difficulté d'accueillir de nouveaux médecins. Elle souhaite accompagner un projet de maison médicale.

- SCI Le Moulin des Dames, représentée par Mme ECALARD, (obs46 – Dos 21) en date du 18.12.2019, accompagné de Mme MEURISSE association « Sauvons La Tournelle »

Elles déposent un dossier de projet d'aménagement de zone d'activités remis le 16 octobre. Ce dossier prévoir un réaménagement d'un ancien site industriel sur les parcelles AE 219
Elle demande une modification du PLU afin de lui permettre la réalisation de ce projet.

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le classement en zone EBC et en lisière de forêt a été effectué par les services de la préfecture. La commune n'est pas compétente sur ce sujet.
Si le classement venait à être modifié, la commune étudierait l'opportunité d'évolution de cette zone.

- M. BOURDON Christophe (obs 47- Dos 22) accompagné de Mme MEURISSE en date du 16 octobre

Propriétaire des parcelles AD62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,et 77 d'une surface de 34600m² situé en zone N classé en EBC propose un dossier lié au développement touristique,
Le développement touristique n'étant pas un axe proposé par le PADD, ils souhaitent que celui -ci puisse s'inscrire dans le nouveau projet de PLU afin de valoriser leur projet,

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Le classement en zone EBC et en lisière de forêt a été effectué par les services de la préfecture. La commune n'est pas compétente sur ce sujet.
Si le classement venait à être modifié, la commune étudierait l'opportunité d'évolution de cette zone.

4. Avis des personnes publiques associées ou consultées

Les avis des personnes publiques associées, reçus en mairie, ont été annexés au dossier papier accessible en mairie, Elles sont consultables sur le site internet de la mairie à compter du 2 septembre.
L'avis de la Communauté de Communes a été reçu en mairie le 11 octobre, dans les délais d'enquête publique, et donc joint au dossier papier comme une observation,

4.A Préfet des Yvelines – DDT 78

Le Préfet émet, en date du 26 août 2021, un avis favorable assorti d'une réserve et de remarques sur le projet de PLU arrêté.
Souligne les améliorations apportées au projet de PLU, par rapport à la première révision

1 – Nécessité de mieux prendre en compte le lien de compatibilité avec le SDRIF concernant la définition des Sites Urbains Constitués (SUC)
Malgré des évolutions par rapport au 1er projet de PLU (site de la tournelle) , le PLU conserve trop de SUC, La représentation graphique (légendé espaces paysager à protéger au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme) laisse penser qu'il est permis de construire au sein de zone non artificialisées, la commune devra restreindre le périmètre des SUC en divers points de son territoire, incluant le site de l'EHPAD,

2. Les remarques complémentaires
2.1 Enjeux agricoles : zonage et écriture du règlement
Demande le déclassement EBC en N du fait de la situation des parcelles situées en zone agricole (le bois de Gratte Merde),
Demande la réduction de l'étalement de l'emprise au sol en zone A, trop permissif,
Demande de soumettre les changements de destinations des bâtiments agricoles (zone n et A) à la CDPENAF,

2 .2 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Regrette le retrait de l'OAP « secteur du château »
Bien que la surface de l'OAP »Zone d'activités des Grands Champs », regrette le manque de justification de l'OAP, offrant pu de visibilité sur les futures activités,
Salue les évolutions de l'OAP « Cote de Gillon » concernant la réduction de l'emprise agricole, qui aurait pu en parti être porté au sein du tissu urbain,
Souligne que la remise à nu de moellons qui n'auraient pas à être découverts pourraient entrainer des désordres en ce qui concerne l'OAP « Patrimonial centre-ville »
2.3 Massif et lisière du SDRIF
Demande de reprendre la dérogation à l'inconstructibilité pour les constructions agricoles dans la lisière des 50m

2.4 la prise en compte du risque inondation
Demande que soit porté sur le règlement les prescriptions d l'arr^té du 02/11/1992, en distinguant les zones inondables de type A et B, disposition qui devra annexée sur la carte des zones inondables en annexe

Modifier une erreur de référencement à l'article R-111-2 du CU

2.5 les objectifs de construction de logements
Rappelle que le PLU doit être compatible au PLH de la CCPH
Regrette le manque de visibilité des 26 logements sociaux, route saint-Corentin, qui aurait dû être présenté dans une OAP

2.6 la consommation d'espace
Souhaite la mention des consommations restantes d'espace soit inscrite dans le PADD

2.7 Sites et sols pollués
Demande que soit intégrer dans le rapport de présentation l'information « site BASOL », que le règlement intègre les restrictions d'usages pour les terrains concernés

2.8 les réseaux en annexe du PLU
Souhait d l'intégration du zonage d'assainissement des Eaux Pluviales et de l'annexer au PLU
Le champ captant de Rosay devra être annexé à a liste des servitudes du PLU
Demande d'intégrer une cartographie permettant de distinguer les réseaux d'assainissement collectif et non collectif

3 Précisions de rédaction
Réactualiser les données agricoles de 2017
D'élaborer un schéma des circulations agricoles au PLU
Intégrer le PLU dans le GéoportiaL de l'Urbanisme

4.B Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)

Dans sa décision du 2 avril 2021, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France arrête que la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Septeuil, prescrite par délibération du 17 mars 2016, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

4.C La Région Ile de France

Par courrier du 2 septembre 2021, la Région Ile de France indique sa satisfaction que le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF,

1- Qualité d projet spatial et consommation d'espaces
Le projet de PLU prévoit des aménagements dans le tissu urbain existant et en extension pour la construction de logements (OAP la cote de Gillon) , le développement des équipements publiques et l'aménagement de la zone d'activité artisanales (OAP des Champs Blancs) qui aura vocation à accueillir des activités artisanales et non commerciales et industrielles,
Avec 4,31 ha d'extension d'ici 2030, le PLU utilise toute la capacité d'extension permise par le SDRIF,

2. Environnement et développement durable
Le territoire de Septeuil se caractérise par une topologie d'espaces agricoles sur les plateaux, d'espaces boisés sur les coteaux et de prairies humides en fond de vallée,
Le projet de PLU place parmi ses objectifs prioritaires le maintien de la qualité environnemental en assurant une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et en valorisant leurs qualités paysagères,

3 – Développement économique
La commune fait partie de la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie, avec une offre d'emploi communale dominée par le commerce, l'artisanat et les services. L'activité agricole y est importante avec plus 59 % de la surface communale
Le projet de PLU pourrait mieux exposer la nécessité d cette zone, le projet économique qu'elle sous-tend, ainsi que le nombre d'emplois,

4. Transports et déplacements
Septeuil ne dispose pas de gare, mais reste desservie par deux lignes de bus,
Il est important que le PLU porte une stratégie sur les mobilités en alternative aux véhicules particuliers

5. Logement
Le projet de PLU poursuit une croissance démographique raisonnée (+1 %) d'ici 2030,
Avec une programmation de 150 logements jusque 2030, 50 logements sont attendus sur l'OAP Cote Gillon, alors que les 2/3 sont attendus en densification de l'existant,

4.D Le Département des Yvelines

La Direction générale des services constate que la plupart des objectifs du PADD ainsi que certaines dispositions réglementaires du projet de PLU sont en cohérence avec les orientations départementale, en particulier en ce qui concerne :
- la préservation des continuités écologiques, ainsi que la valorisation des espaces et activités agricoles
- La sauvegarde de l'unité architecturale du centre bourg qui participe à son attractivité au travers d'une OAP thématique « Patrimoniale centre-ville » visant à protéger le bâti ancien,
- Le renforcement des équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs comme la création d'une nouvelle salle polyvalente, d'un terrain de sports, extension de la maison de retraite en zone UEr, l'instauration d'une zone UE confortant le rayonnement du pôle à l'échelle supra communale
- Le maintien et l'implantation d'activités, destinés à conforter Septeuil, comme pôle secondaire de la CCPH, et à contribuer à l'organisation de son armature économique et commerciale,

Le Département émet cependant plusieurs recommandations :

1.1 Production de logements en lien avec la croissance démographique
recommande d'envisager pour la période 2020-2030, un rythme de production de logements supérieur aux 20 logements par an, dépassant les 150 logements évoqués par le PADD sur toute la période du PL courant jusqu'en 2030

1.2 Équilibre dans la production de logements
Recommande l'évocation d'un objectif de la production de logements sociaux dans le PLU, et sa traduction dans le règlement et sur le plan de zonage et sectoriellement sur l'OAP « La Cote Gillon »

1.3 recommandation sur l'OAP « Cote Gillon
recommande d'envisager une part d logement à caractère social sur ce secteur de l'ordre de 20 % ou supérieurs

2. Suggestion relative à la zone artisanale des Champs blancs
Suggère d'étudier l'hypothèse d'une ouverture d'une partie de la zone à l'implantation de certaines activités industrielles de haute technologie

3. Recommandation relative au réseau routier départementale
Il conviendrait de rajouter un l'alinéa aux articles UA/UP/UEr portant sur le recul du portain des accès débouchant sur les routes départementales

4.E Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF rappelle l'objectif de densification des zones urbaines existantes avant tout étalement en zone agricole ou naturelle. Elle regrette l'absence d'analyse foncière approfondie, notamment concernant les dents creuses (UH) en dehors du centre historique.

La CDPENAF est défavorable à l'OAP « les Champs Blancs », regrette l'abandon de l'OAP « le Château », note l'effort de réduction de l'OAP « Cote Gillon », demande une densification prioritaire du tissu urbain existant,

La CDPENAF demande de redéfinir certains SUC au plus près du bâti existant, notamment concernant l'extension de l'EHPAD,

La CDPENAF signale que les projets de la construction de la salle polyvalente (UE) et d'extension de l'EHPAD Léopold Bellan (UEr), sont partiellement en zones humides de classe 3

La CDPENAF demande que le zonage soit fondé sur l'occupation réelle du sol, concernant les EBC à l'est de la commune et ls parcelles exploitées n°ZI 100-222-231) correspondant à l'accès de la parcelle à l'ouest de la commune

La CDPENAF demande d'adapter le règlement écrit dans lequel peuvent être autorisé en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existante en zone A et N la CDPENAF demande que le règlement soit complété selon sa doctrine,

La CDPENAF demande de respecter le classement des cours d'eau en les distinguant des fossés.

La CDPENAFF demande qu'un plan de circulation agricole soit élaboré en concertation avec les professionnels agricoles locaux

4.F Centre Régional de la Propriété Forestière

Sur Septeuil les propriétés boisées représentent 192 ha (20 % du territoire communal) et concernent 260 propriétaires,

Recommande l'ajout d'une orientation page 8 du PADD
Préserver l'activité sylvicole
Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes
Préserver et maintenir en l'état l'accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et port-agrumes de fort tonnage, faute de quoi ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés,

Auquel il conviendrait de compléter au paragraphe sur les espaces boisés d'ajouter page 28 du règlement :
« Les coupes et abattages d'arbres requièrent donc une déclaration préalable, sauf exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés doté d'un document de gestion agréé ou approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisés ; ou en forêt publique soumise au régime forestier »

4.G La Chambre d'Agriculture de la Région d'Ile de France

Emet des remarques qui portent sur les points suivants :

Constatons l'absence de schéma de circulations agricoles dans le PLU, demandons que cet oubli soit rectifié

Constatons que les parcelles cadastrales 110, 222, 231, sont en N avec EBC, alors qu'elles sont cultivées et déclarées à la PAC, Nous vous demandons de les classer en A

Demandons que soit rajoutée, dans le règlement, cette dérogation suivante « *En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, tout nouvelle urbanisation ne peut être implanté qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100h* »

4.H Agence Régionale de la Santé (ARS)

Dans son avis en date du 30juillet l'ARS concernant :

L'eau destinée à la consommation humaine

- Demande l'ajout de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection du champ captant de Rosay dans la liste des SUP,
- Demande que l'intégralité des réseaux d'eau potable soient reportées sur les annexes graphiques du projet de PLU

Sites et sols pollués

Il existe 7 sites qui accueillent ou ont accueillis des activités polluantes ou potentiellement polluantes,

- Demande que le site http://georisques.gouv.fr soit mentionné dans le rapport de présentation et que les restrictions d'usage du terrain soient intégrées au règlement de la zone concernée,

Champs électromagnétiques

La commune de Septeuil possède 3 antennes de téléphonie mobiles sur territoire, L'ARS précise que la construction d'antennes relais est soumise aux dispositions du plu qui peut prévoir des limites à leur implantation, à condition de le justifier dans son rapport de présentation (Arrêt du Conseil d'État n°350380 du 17/07/2013)

Adaptation au changement climatique, Lutte contre le moustique tigre

De prévoir dans le PLU la prise en compte de la lutte contre le moustique tigre

4.I La Communauté de Communes du Pays Houdanais

L'avis de la Communauté de Communes du Pays Houdanais est arrivé en mairie de Septeuil le 11 octobre avant la clôture de l'enquête publique, L'avis de la CCPH est pris en compte,
Septeuil est considéré comme un pôle d'animation du Pays Houdanais
La CCPH émet une réserve quant à la limitation à 2,1 ha de l'OAP « Champs Blancs », et souhaite son ouverture à d'autres activités que l'artisanat,
Considère que le projet de PLU garde l'esprit du PLU existant en répondant aux objectifs du SDRIF, La CCPH regrette l'avis négatif de la CDPENAF
(l'avis de la CCPH est également indiqué chap,10.D -avis sur les PPA, CDPENAF et MRAE)

5 Observations complémentaires du commissaire enquêteur

Question n°1 : Lecture du Plan de zonage

Améliorer le fond de carte du plan de zonage pour une meilleure lecture
Durant les permanences beaucoup de personnes ont eu beaucoup de mal à se repérer et se situer sur la carte du plan de zonage. Les axes devraient être plus foncé, permettant un rapide repérage.

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Réponse favorable à cette demande. Les axes seront éclaircis sur le plan pour les rendre plus visibles, et le nom des rues sera ajouté.

Avis du commissaire enquêteur
Dont acte

Question n°2 : Légende du plan de zonage
Compléter les acronymes UA, UH, … de toutes les zones indiquées en légendes de la carte de zonage reprenant : UA secteur centre bourg, (comme indiqué dans le règlement page 3)

Réponse de la maitrise d'ouvrage :

Réponse favorable à cette demande. Une légende détaillée sera ajoutée en cohérence avec le règlement.

Avis du commissare enquêteur
Dont acte

Question n°3 : OAP Cote Gillon
Dans le document OAP Cote Gillon p.10 est indiqué : "Un accès véhicule sera créé à partir de la rue des Plains afin de desservir le site".
La rue des Plains à la particularité
- d'avoir un accès tourne à gauche, dangereux, à partir de la RD11 route de Versailles, qui est une route classée à Grande Circulation depuis le 09/06/2009,
- se trouver dans une descente en venant de Thoiry
- à quelques dizaines de mètres d'une sortie de virage sur la RD11, en venant du centre village
- se trouver à environ 180m du carrefour de la route de Saint-Corentin/ CR17 et la RD11 où serait aménagé un carrefour à feux, sécurisant l'entrée du village, et les arrêts de bus implantés à proximité.

Peut-il être envisageable d'enlever le tourne à gauche vers la rue des Plains afin que les résidents empruntent le carrefour sécurisé au feu formé avec le CR17

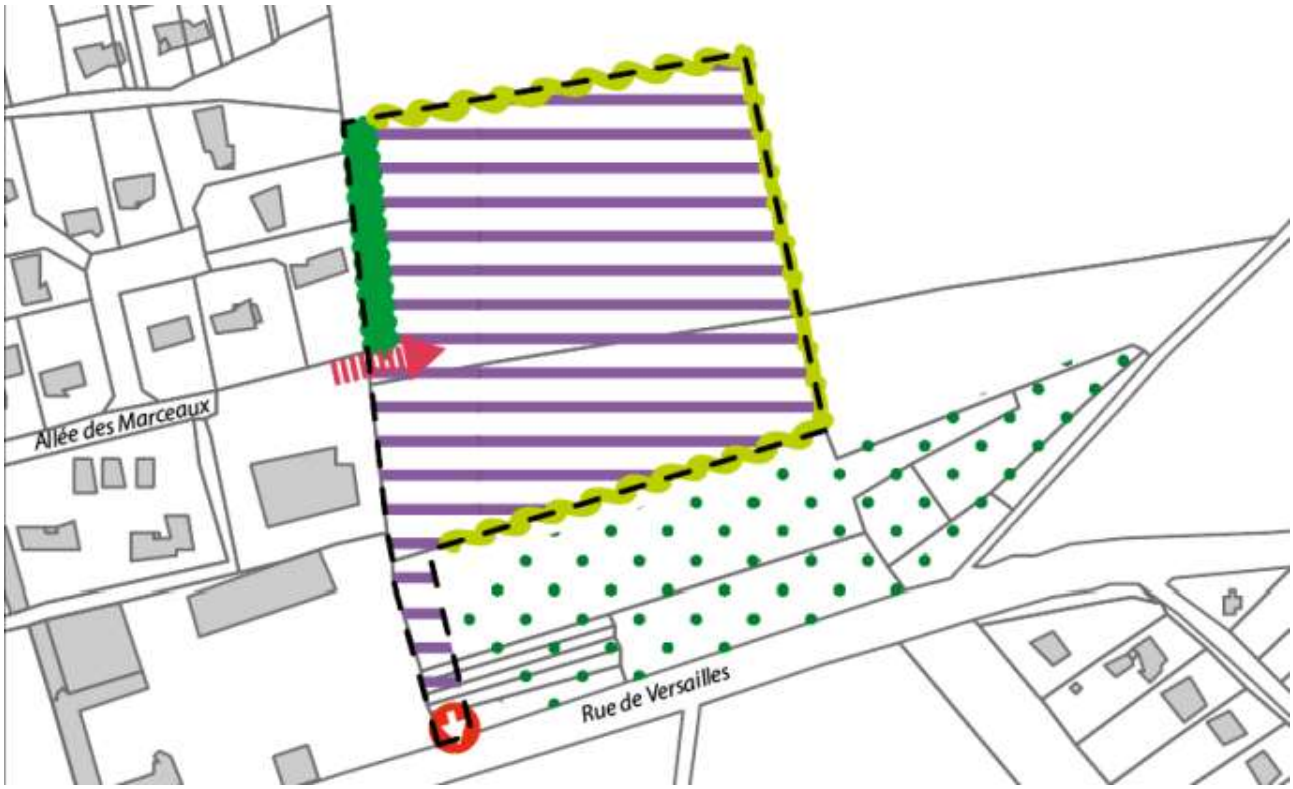
Question n°3 : OAP
Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le PLU et l'OAP Côte Gillon ne mentionnent pas le « tourne à gauche » sur la route des Plains. Ce n'est donc pas le PLU qui va pouvoir solutionner ce carrefour. L'aménagement de l'espace public est une vraie préoccupation de la commune, aussi, la sécurisation de ce carrefour sera étudiée en lien avec le Conseil Départemental des Yvelines, gestionnaire de la RD 11 (Route de Versailles).
Un changement sur le plan sera effectué pour qu'il n'y ait pas de liaison sur la rue des plains pour les véhicules, uniquement une liaison piétonne. Les véhicules entreront et sortiront par le chemin donnant sur la rue de Versailles

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

Champs Blancs
1- L'entrée / sortie de la future zone artisanale se ferait à partir de la RD11, en entrée d'agglomération en créant l'accès sur la zone EBC,
Serait-il envisageable d'effectuer les 8m d'entrée sortie à partir de la propriété voisine, sans pour cela toucher à l'EBC

2 – A terme intégrer la parcelle ZB518 d'une surface de 3353 m², supportant un local de stockage de la poste au projet de l'OAP Champs Blancs,



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'entrée/sortie sera décalée pour ne pas empiéter sur l'EBC.
La commune étudie l'opportunité de mutualiser la voie d'accès pour la zone d'activités et pour le centre de tri. Cela permettrait de réduire le trafic sur l'allée des marceaux.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

Q4 – Anomalie EBC sur zonage A
Est-il possible de modifier le fond graphique de la parcelle de bois en N avec EBC aujourd'hui en A avec EBC

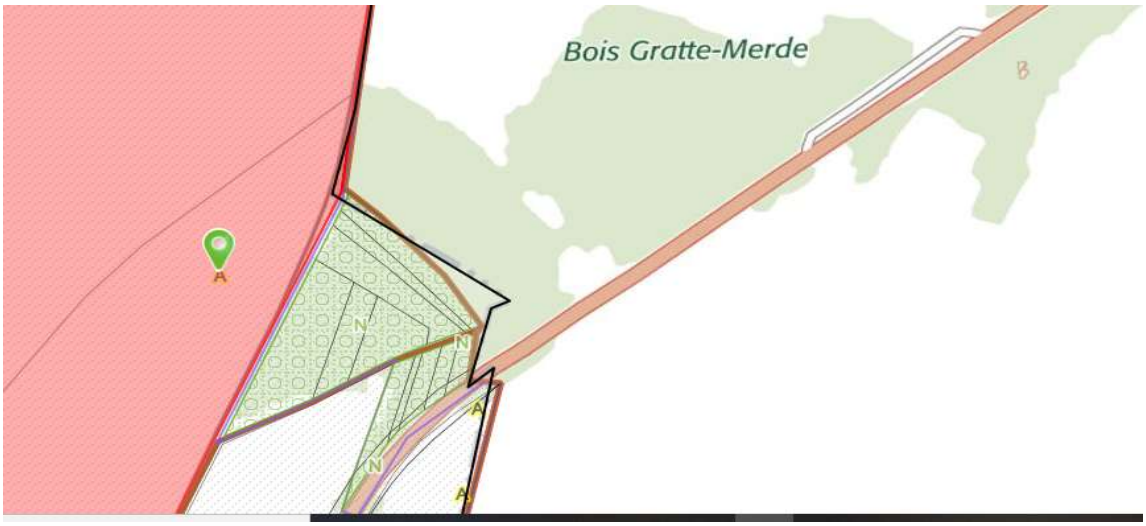
Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le schéma de l'OAP des Champs Blancs présente un figuré verts pointillé pour symboliser la protection des espaces verts existants. Il ne s'agit pas de remplacer le plan de zonage qui lui présente bien un figuré d'espace boisé classé (EBC) qui s'applique dans un rapport de conformité.

Avis du Commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

Q5 – Zonage bois Gratte-Merde
Durant l'enquête publique, lors de ma visite sur le bois Gratte-Merde, situé en limite de la commune de Mulcent, présente une partie centrale non boisée, Après vérification sur Géoportail urbanisme, la pointe du bois sur Mulcent est classée en EBC zone N dans la continuité du classement du nouveau PLU de Septeuil,

Est-il possible de laisser les parcelles non arborées en zone A (PLU en cours)



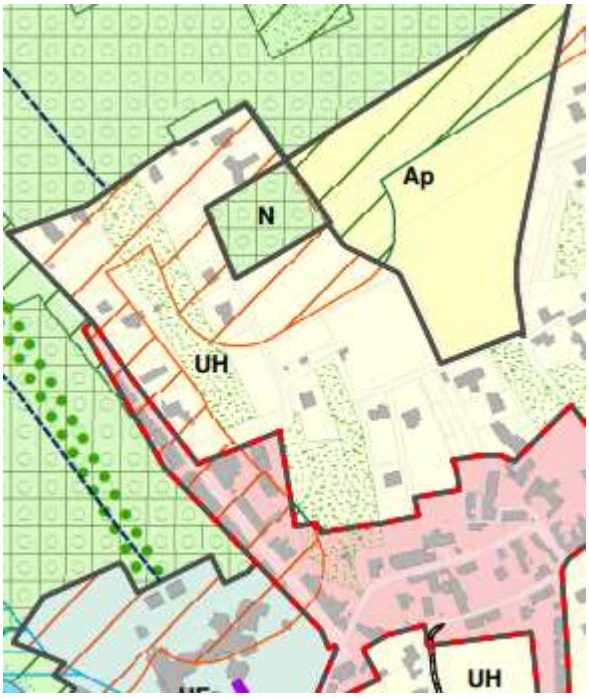
plan montrant
- le classement du Bois sur Mulcent en zone N avec classement EBC
- la trouée au format d'une pairie du bois sur Septeuil

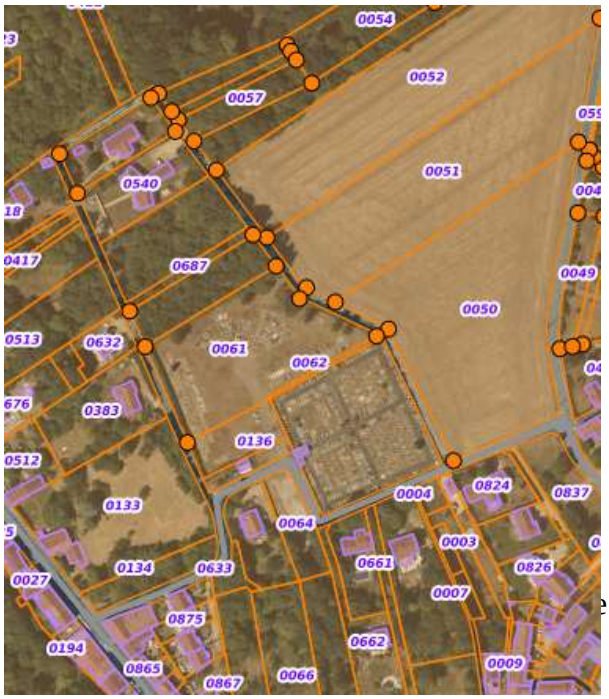
Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il s'agit d'une erreur lors du tracé qui doit effectivement être corrigée. La Chambre d'agriculture en a également fait la demande. Les parcelles non boisées seront donc détourées.

<u>Avis du Commissaire enquêteur</u>
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maitre d'ouvrage et s'en satisfait

Q6 – Intégration du cimetière dans la carte de zonage du PLU
Le fond proposé ne fait pas état du cimetière dans la carte de zonage





Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ensemble des équipements publics sont fondus dans le zonage (Mairie, école, équipements sportifs, etc…) sans avoir de mention particulière étant donné que le fond cadastral ne précise pas ces éléments. Néanmoins, pour assurer une meilleure lisibilité, il est tout à fait possible d'ajouter la mention du « cimetière ».

PARTIE II CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 - Cadre général du projet soumis à l'enquête

Le projet consiste en la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Septeuil dans les Yvelines.
Le Projet de PLU s'inscrit dans le cadre du SDRIF (Schéma Directeur d'Aménagement d'Ile de France) ainsi que dans le cadre du Plan Local de l'Habitat élaboré par la Communauté de Communes du Pays Houdanais,

2 – Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur la commune de Septeuil du 13 septembre au 16 octobre 2021.

Quatre permanences ont été organisées au cours desquelles j'ai pu rencontrer une quarantaine de personnes, majoritairement propriétaires d'un bien sur le territoire de la commune.

Le climat de l'enquête a été bon et aucun incident n'est à signaler

L'information a été bonne avec un affichage bien visible en différents points de la ville sur les panneaux dédiés à l'affichage administratif.
Les publications dans la presse ont été effectuées conformément aux règles en vigueur, une actualité bien visible sur le site internet de la ville de Septeuil , et des articles dédiés sur la page Facebook intitulée « Septeuil officiel ».
L'intégralité du dossier était consultable au format papier et format électronique, par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie aux heures d'ouverture, et sur le site internet via un espace de stockage dédié .
Le local des permanences situé en rez de chaussé de la mairie, face à l'entrée principal, était accessible aux personnes à mobilité réduite,

Le grand nombre de personnes reçues au cours de mes permanences (44 personnes) ainsi que le nombre de 14 personnes se sont présentées ou ont adressées un courriel, un courrier, en dehors des heures permanences pour déposer une observation, représentant au total 57 observations témoignent de la bonne information du public sur la tenue de cette enquête et de la bonne accessibilité des moyens de recueil des observations du public.

En résumé, le public a disposé d'une information suffisante et de conditions lui permettant de s'exprimer dans de bonnes conditions, dans le respect des mesures de sécurité sanitaires imposés par la pandémie liée au Covid-19,

3 – Sur la qualité technique du dossier

Le dossier comporte bien toutes les pièces prévues par les textes en vigueur (voir le détail des pièces dans mon rapport) et dont les principales sont:

- Le rapport de présentation particulièrement détaillé se découpe en 3 documents séparés comprenant :
  - le Diagnostic et état initial de l'environnement, document de 150 pages
  - la Justification des choix retenus et impacts sur l'environnement, document de 108 pages
  - et une pièce Etude entrées de ville au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme de 12 pages

  Ils présentent la commune, établissent le diagnostic communal et de l'environnement, justifient les choix retenus pour établir le PADD et le règlement et évaluent les incidences du PLU sur l'environnement.
  Ces documents sont très illustrés de nombreux plans et photos qui aident à sa compréhension.

- Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) comprend 10 pages C' est la clé de voûte du PLU. C'est un outil de planification territoriale qui prend en compte des enjeux du développement durable,
  Il définit les grands axes d'orientation de politique général dans les domaines du paysage, de la biodiversité et du patrimoine bâti, de l'activité agricole, de la consommation de l'espace et de l'urbanisation, de l'habitat, des activités économiques locales,

- Les orientations d'aménagement et de programmation de 11 pages sur les 3 OAP dont 2 sectorielles intitulé « OAP Les Champs Blancs « pour la création d'une zone artisanales, l'« OAP Cote Gillon » identifie une zone à urbaniser à court terme devent recevoir 50 logements
  Ce document expose succinctement mais clairement les principes généraux et les partis d'aménagement des secteurs concernés ainsi que les principales règles d'urbanisme.

- Le règlement graphique (plan de zonage) en couleurs comprend un plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/5000

Je souligne la bonne lisibilité générale de ce plan qui pourrait encore être améliorée pour une meilleure lecture et repérage zonal, (voir mon observation dans mon rapport)

- Un document bilan de la concertation de 15 pages qui fait l'état des concertatation et des questions soulevées par le public lors du livefacebook du 6 mai 2021

- Le règlement écrit de 116 pages qui énonce les règles applicables dans chacune des zones : U, UA, UH, UP, UE, Ues, UEr, UJ, UJa (zones urbaines) AU, Auj et Auh (zone à urbaniser) A, Ap,(zones agricoles)N, Ns,(zones naturelles).
  Sa relative concision est un gage de meilleure compréhension par les habitants.

Cependant, il faudra modifier page 5, le chapitre chapitre 4 qui comprant 8 parties au lieue des 6 indiquées, De modifier l'intitulé des pages 55 à 78 portant « VII dispositions applicables aux zones urbaines » par « IV dispositions applicables aux zones urbaines,

4 – Sur la légitimité du projet

Le document du Plan Local Urbain en cours date de décembre 2008, avec en 2016 une modification de zonage.
La législation a fortement évolué, depuis 2008, au regard notamment des Lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), modifiant fortement le code de l'Urbanisme et des PLU,

La nécessité de prendre en compte les orientations relative aux documents de planification supracommaux dans le projet de révision du Plan Local Urbain, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014, le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY) adopté en et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté en 2013 , le Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la communauté de Communes du Pays Houdanais (2016-2021),

En conclusion le projet de révision du PLU, prend en compte les évolutions des Lois et les orientations de planification des documents supracommunaux

5 – Sur le contenu du projet

Le présent projet de PLU a été élaboré à partir d'un diagnostic très complet de la situation de la commune se décomposant en diagnostic Territorial, socio-économique et Etat initial de l'environnement, abordant notamment les plans de la démographie, de la construction, de la consommation des espaces, de l'activité et de l'emploi, des équipements, des déplacements et du patrimoine naturel et bâti, des nuisances et des ressources naturelles.

Les objectifs retenus pour le projet de PLU tels qu'ils sont exposés dans le PADD sont développés suivant 3 axes (détaillés dans mon rapport) :
Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune
Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire
Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

6 – Sur les observations du public

La majorité des avis sont défavorables concernant les OAP « les Champs Blancs » et « Cote de Gillon » avec une forte mobilisation du voisinage qui s'était concerté pour venir me rencontrer.
Il est principalement reproché la perte d'une vue de la zone paysagère tendant vers l'est par la création de la zone artisanale « OAP Champs Blancs », ainsi qua la perte du cône de vue vers les Plains de la RD11 sur l'« OAP Cote Gillon ».

Les autres reproches concernent le bruit que va créer la zone artisanale prévue à l'immédiat des habitations des Marceaux, mais aussi la crainte d'une circulation croissante sur l'allée des Marceaux et notamment le risque de voir passer des poids lourds,

Certains propriétaires immédiat à la zone de « l'OAP des Champs Blancs » sont inquiets de voir une partie de leur terrain préempté pour la réalisation de la zone artisanale,

Plusieurs personnes ont souligné le risque d'une circulation qui ira en s'accroissant route de Saint-Corentin, et notamment la vitesse excessive sur la RD11 et la route de saint-Corentin, Ce dernier point n'est pas de la compétence directe du PLU

Certains avis concerne la perte de caractère rural de Septeuil et une interrogation quand à la densification des habitations, qui leur semble en opposition à l'axe du PADD « Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune »,
Une question portait sur la création des 26 logements sociaux route de Saint-Corentin qui n'était pas indiqué dans

D'autres reproches concernaient le ruissellement des eaux de pluies engendrées par l'artificialisation des deux opérations OAP « Champs Blans et Cote Gillon », du fait de l'artificialisation des terrains par ces deux opérations,
J'ai senti une pression pour rendre constructibles ces deux espaces naturels destinés aux OAP « les Champs Blancs et Cote Gillon »

D'autres observations plus personnelles de projets individuels d'urbanisation, et de création de projets sur des terrains agricoles ou paysagers par leurs propriétaires en différents endroits de la commune, de deux projets « d'intérêt général » concernant le déplacement de la pharmacie sur un site en zone centre village et l'extension de l'EHPAD Bellan, créateurs d'emploi locaux,

Le souhait principal qui se dégage, est que le village reste tel qu'il est et ne subisse pas d'augmentation tant de la population, que de la circulation avec l'apport de nouveaux habitants,

61 - Concernant l'OAP « les Champs Blancs »

Cette OAP « les Champs blancs », dont le projet est porté par la CCPH, est située à l'arrière du petit bois située à l'entrée de Septeuil en venant de Thoiry, se situe en continuité de l'urbanisation existante, à hauteur du centre de tri de la poste,

Cette implantation est conforme aux recommandations du SDRIF, alors que la CDPENAF a émis un avis défavorable à cette OAP au regard de la consommation agricole et de son accès par l'espace boisé,

A juste titre, de nombreuses observations ont porté sur cette OAP, « les Champs Blancs » par les riverains habitants la zone des Marceaux, reprochant la perte d'une vue de la zone paysagère vers l'est, le bruit dégagée par la présence d'une zone artisanale et industrielle, d'une circulation croissante sur l'allée des Marceaux et la rue Saint-Corentin, avec d'éventuels passages de poids lourds, du ruissellement des eaux pluviales du fait de cette artificialisation, mais aussi la crainte de voir préempter une partie de leur terrain pour les propriétaires en limite de la zone, et également de voir des entreprises industrielles s'installer sur cette zone,

En conclusion, en réponse aux observations, de celles de la CDPENAF et du commissaire enquêteur, le maître d'oeuvre apporte des réponses allant dans le bons sens,
- sur l'accès à la zone, cet accès sera décalé pour ne pas empiéter sur l'EBC,
- sur la réduction du trafic allée des Marceaux, une étude de mutualisation de la voie d'accès pour la zone artisanale et le centre de tri est en cours,
- La zone a vocation à accueillir des entreprises à vocation artisanale
- le ruissellement des eaux de pluie est pris en compte dans le projet et la partie réglementaire par l'obligation de ne pas artificialiser la totalité des parcelles

62 – Concernant l'OAP « cote Gillon »

Cette OAP « cote Gillon » se situe en bordure de la RD11, après l'entrée en agglomération, en haut de l'entrée du bourg, dans la continuité de l'urbanisation existante,

L'opération portera sur un aménagement de 50 logements au maximum, et est conforme aux recommandations du SDRIF, La CDPENAF aurait souhaité que la commune dnsifie le tisuu urbain existant au lieu de consommer de l'espace agricole,
Le site est impacté par un risque de retrait-gonflement des argiles

Les observations concernant cette OAP, « les Champs Blancs » reprochent la perte du point de vue sur Dancourt et les Plains, l'artificialisation de champs agricoles incompatible avec le PADD, s'inquiètent du ruissellement des eaux de pluies, le terrain étant en pente, J'ai demandé à l'accès route des Plains/RD11 soit sécurisé, qu'aucune entrée à la zonee ne se fasse à partir de la RD11 sr la rue des Plains, mais plutôt par le carrefour a créer avec le CR17 et la RD11

En conclusion, le maître d'œuvre apporte des réponses allant dans le bons sens,
- sur l'accès entrée/sortie de la zone, par le CR17, avec un aménagement en liaison avec le département gestionnaire de la RD11
- La zone a vocation à accueillir des constructions individuels et individuels groupés pour ne pas dénaturer l'urbanisation existante,
- le ruissellement des eaux de pluie est pris en compte dans le projet et notamment dans la partie réglementaire ou 50% de la surface de la parcelle doit être conservée en espace de pleine terre.
- La création d'une liaison douce traversant le périmètre
- Un changement sur le plan sera effectué pour qu'il n'y ait pas de liaison sur la rue des Plains

63 – Concernant l'OAP « patrimoniale du centre ville »

Septeuil présente en son centre un patrimoine bâti, ancien, à l' architecture traditionnelle du Houdanais.
L'OAP Patrimoniale correspond au centre historique du centre-bourg. est réglementée comme zone UA dans le PLU

L’avis de l’État préconise de retirer le caractère systématique du retour à l'aspect pierre, au risque de désordres structurels et de fragilisation des murs.

Il y a eu peu de remarques du public concernant ces bâtiments patrimoniaux, par rapport à leur nombre.
Une seule observation concernant cette OAP d’un habitant qui déclare ne pas être en mesure d’effectuer des travaux au vu du coût financier engendrer par une rénovation mur en pierre,

Je propose que la conservation de l’aspect pierre en apparent peut-être un excellent choix architectural et visuel, mais que cela se mesure au cas par cas au vu de l’ancienneté de la construction et de sa fragilité à être exposée aux variations importantes des intempéries que nous subissons ces dernières années,

En conclusion, le maître d’œuvre apporte des réponses allant dans le bons sens, pour tenir compte de cette demande et des difficultés que cela peut générer pour les habitants.

AVIS du Commissaire enquêteur

Compte tenu des éléments ci-dessus ainsi que de l’examen des observations, des avis des personnes publiques associées, des propositions et demandes recueillies au cours de l'enquête publique et consignées et examinées dans mon rapport (Partie 1 - distinct du présent avis) et :

1- compte-tenu des aspects négatifs du projet que sont :

La consommation d'espaces agricoles et paysagers, limitée à 4,6 ha en continuité de l’urbanisation actuelle, avec un avis défavorable de la CDPENAF, bien que conforme aux orientations et à la planification spatiale du SDRIF,

Le nombre de demandes de constructibilité, qui ne pourront pas être satisfaites pour répondre aux obligations issues de la Loi et des documents supracommunaux, (SDAGE, ZNIEFF, Trame verte et bleue,….) qui limitent les possibilités d’extension des zones constructibles.

2 - compte-tenu des aspects positifs du projet que sont:

Les orientations du PADD en cohérence avec le diagnostic territorial,

La préservation du caractère rural du village,

La mise en compatibilité du projet avec les orientations du SDRIF et les autres documents supra communaux,

L'encadrement strict du développement spatial des parties urbanisées dans des périmètres limités, minimisant leur étalement suivant les règles de planification du SDRIF,

La densification privilégiée à l'étalement urbain,

Le projet de qualification patrimonial des habitations du centre pour la mise en valeur architecturale, renforçant l'identité communale et l'identité du pays Houdanais,

La préservation de la quasi totalité des espaces agricoles et naturels,

La bonne prise en compte et la préservation des enjeux écologiques et environnementaux que constituent les espaces naturels ouverts, les zones humides, les continuités écologiques et les forêts

La bonne qualité du dossier d'enquête publique qui expose les objectifs et les caractéristiques du projet et ses implications dans tous les domaines concernés,

Les avis favorables ou favorables sous réserves des personnes publiques associées

Je conclus à un bilan avantages-inconvénients positif pour le projet de révision du PLU et j'émets donc un AVIS FAVORABLE sur le projet de P.L.U. de la commune de SEPTEUIL
avec une recommandation portant la forme du document règlement (réécriture du chapitre 4 page 5, et mise en correspondance de l' intitulé des pages 55 à 78 avec le sommaire),

A Saint-Rémy-l'Honoré, Le 16 novembre 2021,

le commissaire enquêteur,
Jean-Luc Bienvault