



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DES YVELINES

### Direction départementale des territoires

Service planification, aménagement et  
connaissance du Territoire

Unité planification Versailles

Monsieur Dominique RIVIERE

Maire de Septeuil

6 place Louis Fouché  
78790 Septeuil

Ref :

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

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

Mantes la Jolie, le 22 DEC. 2017

2017/319

RARJA1425007049

Monsieur le maire,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Préfet  
Le Sous-Préfet de Mantes la Jolie  
Gérard DEROUIN

