



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
d'Île-de-France sur le projet de révision du PLU de Septeuil (78)**

n°MRAe 2019-78

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Septeuil, le dossier ayant été reçu le 5 septembre 2019. Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 5 septembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 11 octobre 2019, et a pris en compte sa réponse en date du 22 octobre 2019.

Vu l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

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

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, 17 avril, 28 juin 2018 30 avril 2019 et 18 octobre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Judith Raoul-Duval et après consultation des membres de la MRAe dans le cadre d'une délibération par voie électronique organisée le 5 décembre 2019, la MRAe rend l'avis qui suit.

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Table des matières

1 Synthèse.....	4
2 Principaux objectifs de développement communal.....	5
3 Pertinence du rapport de présentation.....	7
4 Prise en compte des enjeux environnementaux.....	8
4.1 Consommation d'espaces non artificialisés.....	8
4.2 Lisière des massifs boisés.....	9
4.3 Continuités écologiques.....	11
4.4 Zones humides.....	12
4.5 Paysage.....	14
4.6 Risques.....	14
5 Information du public.....	15

Avis de la MRAe d'Île-de-France

1 Synthèse

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Septeuil a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe 78-021-2019 du 8 août 2019.

Cette décision était notamment motivée¹ par la susceptibilité d'incidences notables de la mise en œuvre du projet de PLU sur :

- la consommation d'espaces,
- la protection des lisières des massifs boisés ;
- la protection des zones humides ;
- la préservation des continuités écologiques ;
- la protection des paysages remarquables ;
- l'exposition aux risques d'inondation.

La commune de Septeuil a arrêté le projet de PLU révisé le 2 septembre 2019, et l'a transmis pour avis à la MRAe.

La MRAe émet les constats suivants :

- les éléments de présentation des occupations des sols passées, actuelles et futures dans le rapport de présentation du PLU sont confus. Ils ne permettent pas d'appréhender de manière claire la consommation d'espaces non encore urbanisés qu'autorisera le projet de PLU, ni par rapport à la situation actuelle ni par rapport à la situation de 2012 (année de référence pour apprécier la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF).
- les changements de l'usage des sols permis par le projet de PLU peuvent dégrader les fonctionnalités écologiques des espaces en lisières des massifs boisés, aux abords des cours d'eau, dans les secteurs destinés à accueillir une salle polyvalente et une salle de sport (zone UE) et au droit de l'emplacement réservé « ER2 » pour l'aménagement pour la lutte contre les inondations.
- le projet de PLU ne prévoit pas de protection particulière des espaces où existent probablement des zones humides.
- la prise en compte des enjeux paysagers (pourtant forts, avec la présence d'un site inscrit) et des risques naturels et technologiques est par ailleurs insuffisante.

En synthèse, il apparaît que le rapport de présentation ne transcrit pas une démarche d'évaluation environnementale pouvant avoir servi d'outil d'aide à la décision.

En conséquence, la MRAe formule des recommandations qui se focalisent sur les enjeux environnementaux qu'elle a identifiés à l'examen du projet de PLU et de son rapport de présentation. Le présent avis a pour objectif d'inciter la commune de Septeuil à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision de son PLU.

1 Pour information, la décision prenait également en considération un projet de périmètre de protection de la ressource en eau souterraine exploitée par le captage de la source de Courgent devant être pris en compte par le PLU. Sur ce point, les périmètres de protection de la source de Courgent indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) annexé au projet de PLU, correspondent à ceux délimités par un avis hydrogéologique daté d'août 2000, et de nouveaux périmètres ont été proposés dans un rapport de l'hydrogéologue agréée de janvier 2014. De plus, le plan des SUP ne fait pas apparaître le périmètre de protection rapprochée du forage des 3 Vallées, établi par DUP du 28 décembre 2016.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme et indépendamment de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, porte sur ce projet de PLU.

2 Principaux objectifs de développement communal

La commune de Septeuil s'étend sur 940 hectares et compte 2 337 habitants (population communale de 2014). Elle appartient à la communauté de communes du Pays Houdanais (CCPH) composée de 36 communes et comptant 28 995 habitants.

L'axe 1 (« *Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune* ») du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU de Septeuil (cf pages 3 à 5 du PADD) fixe les objectifs suivants : « *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* » (cf figure 1).

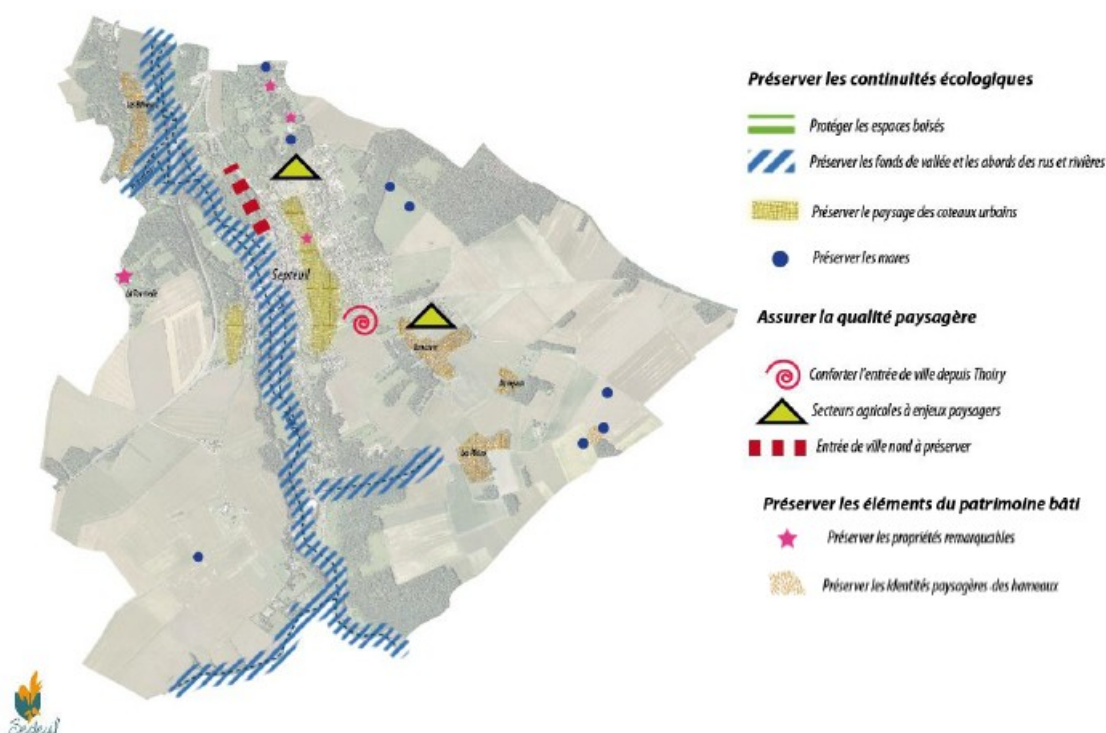


Figure 1: Axe 1 du PADD : préserver le cadre de vie naturel de la commune.
Source : PADD p.6

Le PADD indique également que la commune de Septeuil souhaite atteindre une population de 2 750 habitants à l'horizon 2030, et précise que cette augmentation de population nécessite la construction d'environ 220 logements. Il définit « *une enveloppe maximale d'urbanisation à vocation d'habitat en extension d'environ 6 hectares* » en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification urbaine. Il fixe l'objectif (p. 171) que près de la moitié des besoins en logements soit réalisée en renouvellement urbain ou en comblement du tissu bâti.

S'agissant de la mise en œuvre de ces objectifs, les logements réalisés en extension urbaine sont clairement identifiés dans le projet de PLU, au sein de deux zones à urbaniser AUh inscrites au règlement du PLU, d'une surface de 1,6 ha pour le secteur du Château et de 3,8 ha pour celui de la côte Gillon dont les aménagements sont encadrés par des orientations d'aménagement et de

programmation (OAP) imposant au total la réalisation d'un minimum de 110 logements².

Le PADD prévoit par ailleurs de permettre un développement économique de niveau intercommunal avec la création d'une zone d'activités à l'est du bourg. Cette zone d'activités constitue une extension urbaine de 2,1 hectares classée en zone à urbaniser AUe, et dont l'aménagement est notamment encadré par l'OAP des « Champs Blancs ». (cf figures 2 et 3)

S'agissant des équipements, le PADD prévoit leur développement, principalement par la création d'une salle polyvalente et d'un terrain de sport sur un espace ouvert artificialisé en extension des « secteurs de la station d'épuration de la caserne des pompiers et de l'aire de loisirs »³, sur une superficie de 4,3 hectares classée en zone urbaine UE par le règlement du PLU. Le PADD prévoit également de maintenir la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics du secteur de la Tournelle classé en zone UEs « Zone urbaine d'équipement sportifs et scolaires » par ledit règlement.

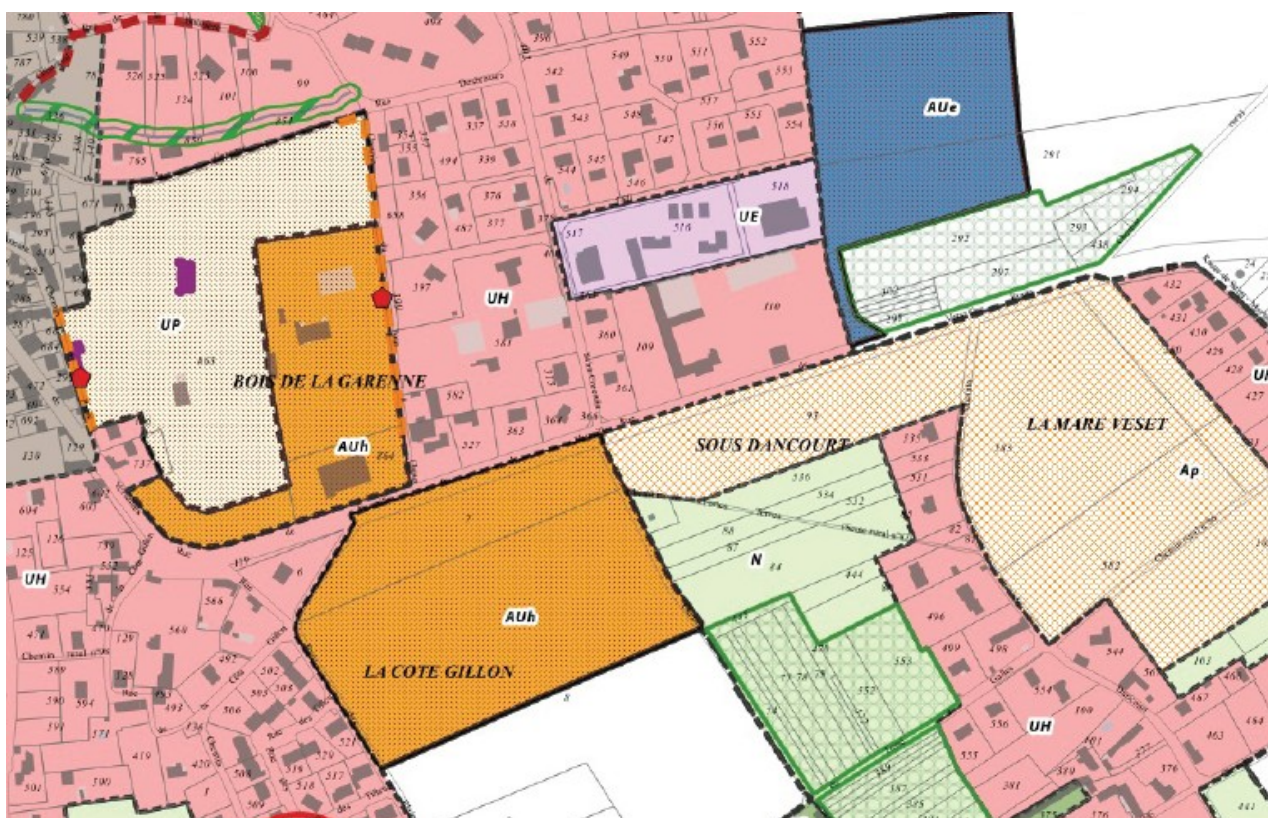


Figure 2: Extrait du plan de zonage : localisation des extensions urbaines dédiées à la réalisation de logements et d'une zone d'activités.

2 OAP « Secteur du Château » (30 logements) et OAP « Côte Gillon » (80 logements).

3 Cf. rapport de présentation p.250



Figure 3: Extrait du plan de zonage : localisation des emprises dédiées au développement des équipements.

3 Pertinence du rapport de présentation

Si les parties du rapport de présentation du PLU de Septeuil répondent, sur la forme, aux obligations du code de l'urbanisme, la MRAe constate que, sur le fond, l'évaluation environnementale restituée dans ce rapport⁴ ne répond pas de façon suffisamment approfondie aux exigences de ce code. En effet, le rapport comporte :

- une étude de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes difficilement appréciable pour ce qui concerne certains objectifs portés par ces documents supra-communaux et insuffisamment déclinés sur le territoire de Septeuil ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement qui ne caractérise pas suffisamment les enjeux environnementaux pour permettre d'appréhender les points sur lesquels l'étude des impacts des choix d'aménagement communal doit porter ;
- une étude des incidences du PLU sur l'environnement présentée de façon très sommaire ;
- une justification qui ne montre pas en quoi les dispositions du PLU retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires.

Le rapport de présentation (p.222) fait état d'un « *travail sur la prise en compte des enjeux environnementaux [...] mené pour faire évoluer le règlement et le plan de zonage* » mais ce travail n'est pas présenté dans le rapport. Il n'est pas possible pour la MRAe d'appréhender comment l'évaluation environnementale menée dans le cadre de la révision du PLU de Septeuil a été exploitée en tant qu'outil d'aide à la décision et d'information du public.

En se fondant sur l'analyse développée ci après , la MRAe estime que ce rapport n'établit pas que les enjeux environnementaux qu'elle identifie sont traités de manière satisfaisante dans le cadre de la révision du PLU.

4 Le dossier transmis à la MRAe en appui de la demande d'examen au cas par cas de la révision du PLU de Septeuil en mai 2019 estimant qu'une évaluation environnementale du projet de nouveau document d'urbanisme communal n'était pas nécessaire, il y a tout lieu de penser que l'évaluation environnementale a été menée entre le 8 août et le 2 septembre 2019.

4 Prise en compte des enjeux environnementaux

4.1 Consommation d'espaces non artificialisés

État de référence (pour compatibilité avec le SDRIF)

Selon le référentiel territorial du SDRIF établi en 2013 par l'IAU⁵ à partir du mode d'occupation des sols (MOS) de 2012, la superficie des « espaces urbanisés au sens strict » de Septeuil est de 125,5 hectares en 2012, et celle relative aux « espaces d'habitat » est estimée à 109,5 hectares. Ces deux chiffres sont repris dans le rapport de présentation (p.22, 208 et 212) comme référence initiale pour apprécier le respect par le projet de PLU de dispositions du SDRIF.

Des données du MOS 2012 sont par ailleurs citées dans le rapport (p.39) selon une agrégation en 11 postes et font état d'une superficie des « espaces construits artificialisés » de 97,26 hectares, dont 81,25 hectares occupés par l'habitat⁶.

Le rapport n'explique pas que, dans le référentiel territorial, les « espaces urbanisés au sens strict » et les « espaces d'habitat » comprennent non seulement les « espaces construits artificialisés » ou les « espaces d'habitat » précités, mais également des jardins individuels qui font partie des « espaces ouverts artificialisés » dans le MOS en 11 postes. Cette différence entre concepts voisins mérite pour la MRAe d'être expliquée dans le rapport de présentation

Par ailleurs, le mode d'établissement du tracé de l'armature urbaine communale figurant en page 40 du rapport de présentation n'est pas indiqué, en sus, sa date de référence ni son articulation éventuelle avec les données du MOS de 2012 ou celui de 2017 ne sont précisées⁷. Cette armature « urbaine » englobe des espaces identifiés par le MOS en 2012 ou en 2017 comme des espaces ouverts artificialisés, des espaces boisés, voire des espaces agricoles, notamment dans la limite est de son périmètre⁸, ce qui mérite d'être explicité.

Enfin, le rapport de présentation (p.57) indique que sur le territoire de Septeuil, « *la consommation foncière des dix dernières années s'est étendue sur un peu plus de 5,7 hectares* » sans préciser la part de cette consommation d'espaces qui est comptabilisée dans la superficie des espaces urbanisés au sens strict de Septeuil en 2012 et celle qui doit être prise en compte dans la consommation d'espace permise par le SDRIF à partir de 2013.

En conclusion, l'état initial de l'environnement comporte des informations qui doivent être clarifiées quant aux superficies initiales (le MOS de 2012 paraissant retenu comme référence) devant être prises en compte pour établir la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF en termes de consommation d'espaces et de densité des espaces dédiés à l'habitat.

5 <http://refter.iau-idf.fr/>

6 Le rapport de présentation indique (p.209) que « le calcul des superficies des espaces urbanisés au sens strict a été réalisé par la mise à jour par rapport au MOS 2017 » sans apporter d'information précise sur ce point. Il indique également (p.209) que « les espaces urbanisés au sens strict en 2030 sont donc estimés à 133,4 hectares », ce qui correspond en fait à la somme de la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 mentionnée ci-dessus et celle prévue pour la réalisation d'une partie des logements et de la zone d'activités (7,9 hectares : cf rapport de présentation p.212)

7 Le rapport de présentation indique (p.209) que pour le calcul des superficies des espaces urbanisés au sens strict « ont été comptabilisés les espaces construits artificialisés excepté les carrières décharges et chantier et le transport, et dans les espaces ouverts artificialisés seuls les jardins familiaux, de l'habitat individuel, de l'habitat rural et de l'habitat continu bas ont été comptabilisés » sans expliciter ce calcul.

8 Le « secteur du château » est également compris dans cette armature urbaine. D'une superficie de 5 hectares, il est majoritairement composé d'espaces ouverts artificialisés et d'espaces agricoles selon les MOS 2012 et 2017.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation :

- **en justifiant, la superficie des espaces urbanisés au sens strict de Septeuil à l'entrée en vigueur du SDRIF ainsi que la superficie des espaces d'habitat à cette date ;**
- **en précisant sur quelles bases et avec quelle date de référence le tracé de l'armature urbaine communale a été établi.**

Consommation permise par le projet de PLU révisé

L'objectif de modération de la consommation d'espaces figurant dans le PADD, qui prévoit une enveloppe maximale d'urbanisation à vocation d'habitat en extension de 6 hectares, représente près du double de la surface consommée pour l'urbanisation en extension sur les dix dernières années (3,28 hectares), tel que précisé dans le rapport de présentation (page 57), ce qui est pour la MRAe contradictoire avec la notion même d'objectif de modération. Seuls, de surcroît, sont pris en compte dans ce calcul les espaces à vocation d'habitat, à l'exclusion des espaces à vocation d'activités et d'équipement.

Le rapport de présentation indique (p. 212) que l'extension de la superficie de l'espace urbanisé envisagée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU est de 7,9 hectares⁹, ce qui représente une extension totale de 6,3 % de la superficie des « espaces urbanisés au sens strict » en 2012, alors que le SDRIF limite la consommation d'espaces sur le territoire communal à environ 6,27 hectares¹⁰ au titre de l'« extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal [...] pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter ». Le rapport conclut que « l'extension de la superficie de l'espace urbanisé est donc au total de 7,9 hectares ce qui représente une extension totale de 6,3 %. Ce développement légèrement supérieur à 5 % permet cependant à la commune de renforcer son rang de pôle relais à l'échelle de la communauté de communes et de pôle de centralité à conforter comme défini dans la carte des destinations générales des différentes parties du territoire. Ainsi l'extension du tissu urbain de Septeuil est compatible avec les orientations du SDRIF. »

Ce calcul de l'extension de la superficie de l'espace urbanisé au sens strict ne tient pas compte des aménagements dédiés aux équipements prévus dans des espaces ouverts artificialisés qui, bien que situés en dehors de l'armature urbaine communale figurant en page 40 dudit rapport, sont classés en zones urbaines UE et UEs. Le règlement de ces zones apparaît d'ailleurs trop permissif¹¹ pour qu'il puisse être considéré que leur aménagement ne constitue pas de la consommation d'espaces.

La MRAe recommande d'ajuster les perspectives d'urbanisation en extension du projet de PLU pour les rendre compatibles avec un véritable objectif de modération de la consommation d'espaces et avec l'enveloppe d'urbanisation maximale autorisée par le SDRIF.

4.2 Lisière des massifs boisés

Le SDRIF impose la protection des espaces boisés et de leurs lisières, et précise en outre qu'« en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ».

9 Le rapport de présentation indique que ces 7,9 hectares sont répartis de la façon suivante :

- 5,9 hectares pour l'habitat et les équipements ;
- 2 hectares pour l'activité

10 Si les données du référentiel territorial du SDRIF sont retenues.

11 Ce règlement ne fixe, par exemple, aucune disposition concernant l'emprise au sol, la hauteur et l'implantation des constructions.

Le rapport de présentation du PLU localise, dans sa partie dédiée à l'analyse de l'état initial de l'environnement (page 124), l'ensemble des massifs boisés de 100 hectares et les lisières à protéger sur la commune de Septeuil, et identifie graphiquement, dans sa partie dédiée aux justifications du PLU (p.211) les lisières des massifs boisés et les sites urbains constitués. À la lecture de ces deux parties du rapport de présentation, la MRAe constate des différences dans la délimitation des massifs boisés et des lisières, notamment au nord du territoire dans les zones Nh, ainsi que dans le secteur de la Tournelle. À la lecture du rapport de présentation, il n'est pas possible de comprendre ces différences.

Il est également difficile d'appréhender les raisons pour lesquelles le secteur de la Tournelle a été considéré comme un site urbain constitué. Pour la MRAe, ce secteur pourrait échapper aux critères mis en avant pour la définition de ce terme par le rapport de présentation (p.123) et par les dispositions du SDRIF selon lequel « *un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué* ».

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation avec les éléments nécessaires pour traduire dans le projet de PLU l'enjeu de préservation des massifs boisés et de leurs lisières et au besoin de modifier le projet de PLU en conséquence.

S'agissant de la traduction réglementaire de l'enjeu de préservation de la lisière des massifs boisés, l'article 6 du règlement de PLU interdit toute construction à l'intérieur de la « *bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, représentée au document graphique¹², et en dehors des sites urbains constitués, [à l'exception des] constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière* ».

La MRAe rappelle que le SDRIF interdit « *toute nouvelle urbanisation* » à moins de 50 mètres des lisières de ces massifs. D'une part, cela concerne les constructions mais aussi les aménagements. D'autre part, comme rappelé précédemment, le SDRIF ne prévoit une exception que pour les constructions à usage agricole et non pour les constructions et installations d'intérêt général.

La MRAe recommande de reprendre le règlement de PLU en se conformant aux dispositions du SDRIF visant à protéger les espaces en lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares.

12 À noter que cette bande de 50 mètres ne figure pas sur la légende du plan de zonage.

4.3 Continuités écologiques



Figure 4: Composantes du SRCE.
Source : rapport de présentation p. 127



Figure 5: Composante de restauration du SRCE, vallée de Vaucouleurs.
Source : rapport de présentation p. 128

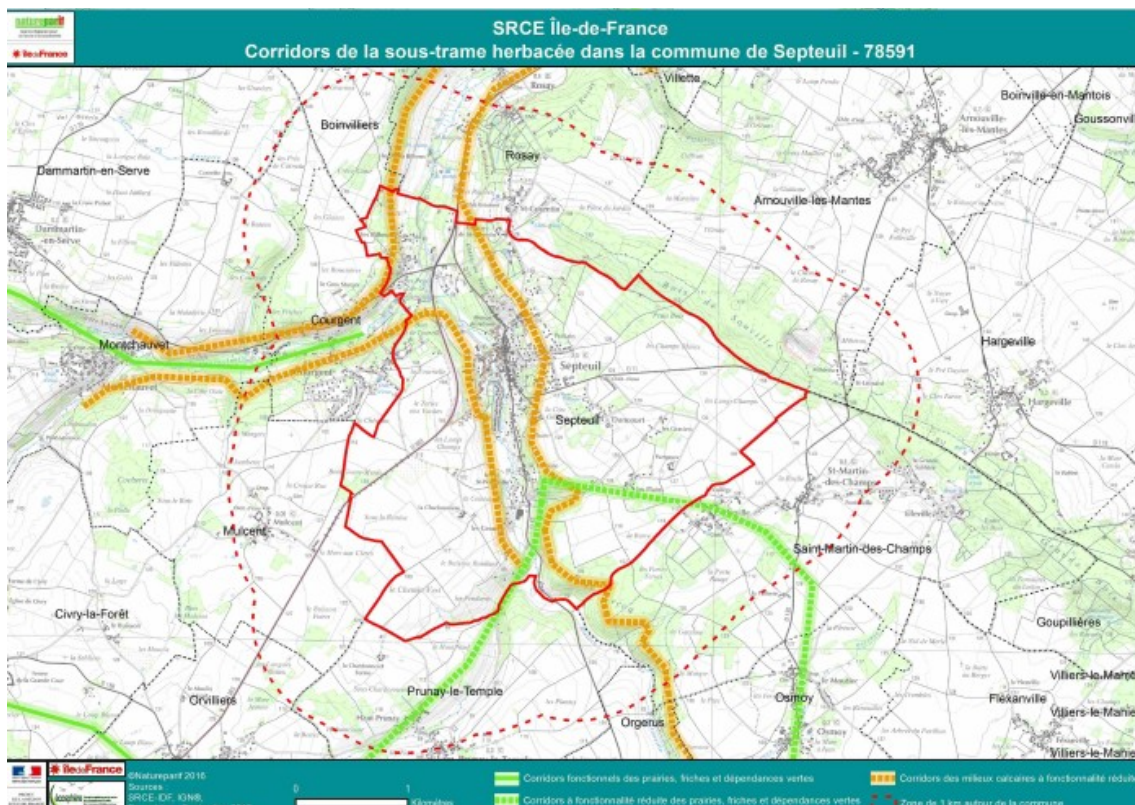


Figure 6: Corridors de la sous-trame herbacée à Septeuil. Source : SRCE

L'une des orientations de l'axe 1 du PADD indique que « la collectivité se donne comme objectif de préserver ou de mettre en place la trame verte et bleue régionale ». La MRAe constate cepen-

dant que le rapport de présentation ne reprend que sommairement les éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE - figures 4 et 5). Il n'apporte aucune information permettant, d'une part, d'appréhender leur fonctionnalité et leur connexion avec les territoires voisins ni, d'autre part, de délimiter les espaces nécessaires à leur préservation, notamment sur le secteur destiné à la création d'une salle polyvalente et d'un terrain de sport (zone UE). Ce secteur, dont la sensibilité environnementale est liée à la présence d'un « corridor des milieux calcaires à restaurer » identifié par le SRCE, ne bénéficie pas d'ailleurs d'une disposition particulière dans ce projet de PLU permettant de restaurer ses fonctionnalités écologiques. Aucune disposition réglementaire visant à prendre en compte ce corridor dans ce secteur¹³ n'est prévue dans le PLU.

La MRAe note par ailleurs que le règlement du PLU impose « *un recul de 5 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau et aux fossés* ». Cette disposition présente un intérêt écologique, mais le manque de mise en perspective par rapport aux enjeux du SRCE sur le territoire de Septeuil et l'absence de justification quant au choix de la valeur de cette distance ne permettent pas d'apprécier pleinement la pertinence de cette disposition. Au regard de l'enjeu de préservation de la trame verte et bleue, il convient de noter que l'obligation de recul de 5 mètres prévue par le projet ne s'applique qu'aux constructions et non aux autres types d'aménagement (voirie, stationnement...), et que le règlement prévoit en outre que « *les abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol [...] pourront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre* », ce qui peut avoir des incidences négatives sur la préservation de la trame verte et bleue et l'écoulement de la rivière en cas de crue.

Enfin, la MRAe constate que l'emplacement réservé ER2 destiné à la réalisation d'un « *aménagement pour la lutte contre les inondations* » en bordure de la rivière de Flexanville dans un réservoir de biodiversité ne fait pas l'objet d'une justification tirant notamment parti d'une analyse de ses incidences sur l'environnement.

La MRAe recommande de décliner les enjeux du SRCE sur le territoire communal notamment pour :

- ***garantir leur prise en compte dans le cadre de l'aménagement du secteur destiné à la création d'une salle polyvalente et d'un terrain de sport (zone UE), et de la réalisation des travaux visant à lutter contre les inondations (ER2) ;***
- ***justifier, et éventuellement adapter, la disposition du règlement de PLU imposant « un recul de 5 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau et aux fossés ».***

4.4 Zones humides

L'état initial de l'environnement du rapport de présentation (p.120 à 122) reprend la carte des enveloppes d'alerte de la DRIEE, qui localise les secteurs où la présence de zones humides est avérée (enveloppe d'alerte de classe 2) ou probable (enveloppe d'alerte de classe 3), mais il ne présente pas d'élément d'analyse permettant d'affiner ces données pour délimiter les zones humides dans les secteurs appelés à évoluer et les préserver dans le PLU.

Le plan de zonage du projet de PLU localise les zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe 2), et le règlement de PLU autorise en conséquence, à l'intérieur des enveloppes d'alerte de classe 3, des occupations et utilisations du sol susceptibles d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides potentielles. Le rapport de présentation n'apporte pas élément d'explication sur ce choix. S'agissant en particulier de la zone urbaine UE destinée à la création d'une salle polyvalente et d'un terrain de sport, l'analyse des incidences sur l'environnement contenue dans le rapport de présentation indique (p.250) que « *chaque projet de construc-*

¹³ L'aménagement de ce secteur est très succinctement encadré par le PLU qui ne prévoit pas d'OAP et dont le règlement (zone UE) apparaît permissif.

tions devra déterminer le caractère ou non humides de la zone [et] ne devra pas conduire à la disparition d'une zone effectivement humide » sans préciser les dispositions réglementaires qui permettent d'imposer cette détermination¹⁴, et qui garantissent la préservation effective des zones humides.

La MRAe recommande :

- **d'étudier l'opportunité d'un règlement de zonage spécifique¹⁵ qui garantisse la préservation effective des zones humides potentielles ;**
- **sur les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre du PLU, de procéder à l'identification et à la caractérisation des zones humides et tant que de besoin, à la définition de mesures d'évitement (choix d'un autre site dans la commune par exemple) , de réduction ou, à défaut, de compensation, afin de préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.**

À l'intérieur des zones humides préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiées sur le plan de zonage (enveloppes de classe 2), l'article 6 du règlement du projet de PLU interdit toute construction, mais autorise la réhabilitation de constructions existantes « y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ». Or, il semblerait que les terrains situés à l'intérieur de ces enveloppes d'alerte de classe 2 soient dénués de toute construction.

Le projet de règlement y autorise également les remblais et les excavations nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques, alors que de telles interventions peuvent affecter le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides.

Enfin, le projet de règlement y autorise « les aménagements légers, tant qu'ils n'ont pas pour objet une imperméabilisation trop importante de la zone » sans définir ces « aménagements légers » ni décrire l'« imperméabilisation trop importante », ce qui pourrait avoir pour conséquence là encore de porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des zones humides.

La MRAe recommande de reprendre le règlement de PLU relatif aux zones humides préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en :

- **supprimant les dispositions relatives aux constructions existantes et aux aménagements, et, dans le cas contraire, en définissant les notions d'« extension mesurée », d'« aménagement léger », et d'« imperméabilisation trop importante » ;**
- **supprimant l'autorisation de réaliser des travaux de remblais et d'excavations nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydraulique et, dans le cas contraire en encadrant la nature de tels travaux afin de minimiser leurs impacts sur les zones humides et leurs fonctionnalités.**

14 À noter que ce type de disposition ne fait pas partie du champ de compétence d'un règlement de PLU.

15 L'article L.151-23 du code de l'urbanisme autorise les PLU à « délimiter les [...] sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

4.5 Paysage

L'une des orientations de l'axe 1 du PADD précise que « *les parties les plus intéressantes du patrimoine bâti (paysagé ou bâti) seront préservées et mises en valeur pour conserver la mémoire de la commune et des lieux les plus emblématiques (le Castel de la Tournelle, le site inscrit de la vallée de la Haute-Vaucouleurs)* ».

Il est toutefois difficile d'appréhender la mise en œuvre de cette orientation dans les dispositions opposables du PLU, notamment pour ce qui concerne la prise en compte du site inscrit de la vallée de la Haute-Vaucouleurs au sein des secteurs destinés à la réalisation d'équipements (zones UE et UEs). En effet, si la partie du rapport de présentation relative à l'état initial de l'environnement rappelle (p.119) l'existence de ce site sur le territoire communal, elle n'en présente pas les caractéristiques, notamment sur les secteurs de projets précités. Le règlement de ces secteurs ne comporte aucune disposition encadrant l'emprise au sol, la hauteur et l'implantation des constructions., prenant en compte la sensibilité paysagère et patrimoniale de ces secteurs¹⁶.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en décrivant les caractéristiques du site inscrit de la vallée de la Haute-Vaucouleurs, d'analyser les incidences du projet de PLU sur le paysage de ce site et le cas échéant de compléter le règlement des zones UE et UEs pour assurer la préservation de ce paysage.

La MRAe note par ailleurs que le rapport de présentation mentionne l'existence de la « Charte paysagère » du Pays Houdanais adoptée par le conseil communautaire en janvier 2011, et reprend notamment un de ses documents graphiques (p.136) identifiant en particulier des enjeux paysagers sur les secteurs destinés à la réalisation de logements (« Secteur du Château » et secteur de la « Côte Gillon ») et à la réalisation de la zone d'activités économiques (zone AUe). Toutefois, la prise en compte de ces enjeux dans les composantes opposables du PLU (OAP, règlement) est difficile à appréhender. La MRAe s'interroge notamment sur :

- la compatibilité entre l'aménagement du « secteur du Château » et l'enjeu lié à la préservation de cet espace ouvert ;
- la prise en compte de l'enjeu lié aux « franges urbaines à recomposer [et au] traitement paysager » dans le cadre de l'aménagement du secteur de la « Côte Gillon » et de la zone d'activités ;
- la conservation du bosquet longeant la route départementale RD 11 au sein duquel est prévue la réalisation de la voie d'accès à la zone d'activités.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en précisant comment la « Charte paysagère » du Pays Houdanais a été prise en compte dans les choix de développements urbains portés par le projet de PLU de la commune de Septeuil et au besoin d'adapter les dispositions du PLU en conséquence.

4.6 Risques

L'axe 1 du PADD indique que « *la commune est soumise à plusieurs types de risques naturels (ruissellement, argiles...) et technologiques (transport des matières dangereuses sur les voies départementales) [et prévoit de] de minimiser l'exposition des populations face à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés, en améliorant l'information préventive et en intégrant les études récentes notamment celles relatives au risque inondation* ».

S'agissant des risques d'inondation, le rapport de présentation (page 142) mentionne des arrêtés

¹⁶ Le rapport de présentation indique (p.250) que « les projets devront également être en accord avec le paysage de la vallée de la Haute Vaucouleurs et donc respecter les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France afin de chaque projet s'intègre dans le paysage ». Or, à l'intérieur d'un site inscrit, l'avis rendu par l'architecte des bâtiments de France n'est pas un avis conforme, et il appartient au maire d'y donner suite ou non.

de catastrophe naturelle relatifs à des inondations et coulées de boue sans préciser et commenter leur contenu, et se limite à rappeler que « *l'État dispose d'études relatives aux évènements (inondations par crues, ruissellement..) qui ont touché la commune [qui] est concernée par un Plan « Inondation » disponible en Mairie* » sans expliciter ces informations, notamment pour appréhender les zones d'expansion des crues et les axes de ruissellement du territoire communal et les prendre en compte dans les règles relatives à l'usage des sols.

Le rapport de présentation reprend la carte du périmètre de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRN qui est reporté sur le plan de zonage. Toutefois, le texte de cet arrêté¹⁷ n'est pas annexé au projet de PLU (servitudes) et ni son contenu, ni ses modalités d'application ne sont exposées dans le rapport de présentation, alors que ce périmètre recoupe des zones urbanisées (UE et UH) ou à urbaniser (AU) du territoire communal.

La prise en compte des risques d'inondation n'apparaît pas non plus de façon explicite dans les dispositions du règlement écrit de PLU.

Un emplacement réservé ER2 à l'amont du village est destiné à la réalisation d'un « *aménagement pour la lutte contre les inondations* »¹⁸. En l'absence d'une analyse suffisamment développée de cet enjeu dans le rapport de présentation, il est difficile d'appréhender la nécessité d'un tel aménagement.

Les risques technologiques liés au transport des matières dangereuses sur les voies départementales ne sont pas étudiés dans le rapport de présentation. Il indique seulement page p.249 que la zone à urbaniser AUe destinée à la création d'une zone d'activités située à proximité de la route de Versailles est exposée aux risques liés au transport de matières dangereuses. Pour la MRAe, étant donné que les zones à urbaniser AUh destinées à la réalisation de logements longent également cette voie, ce risque doit être pris en compte dans ces choix d'aménagement dans le respect de l'orientation du PADD visant à minimiser l'exposition des populations à ce risque technologiques.

La MRAe recommande que le rapport de présentation soit complété par une caractérisation des enjeux environnementaux liés aux risques d'inondation et aux risques technologiques liés au transport de matières dangereuses, et une justification des choix de développement urbain au regard de ces enjeux environnementaux.

5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Septeuil, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

17 http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/14676/93139/file/arr%C3%AAt%C3%A9_02_11_92_p%C3%A9rim%C3%A8tre_zones_inondables.pdf

18 « Par ailleurs, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé en amont de la commune afin de permettre la création d'une zone d'expansion des crues et de limiter les inondations en aval notamment en centre bourg. » (p 187)