



### **Association Sauvons la Tournelle**

*Pour la protection et sauvegarde des sites naturels, du patrimoine architectural, du cadre de vie et le respect de la législation, de la concertation citoyenne dans les communes de Courgent et Septeuil*

A l'attention de Monsieur Reinhard Felgentreff  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Septeuil  
Place Louis Fouché  
78790 Septeuil

Remis en main propre le 11 janvier 2020

Envoyé par mail le 08.01.2019 «

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique en vue de la révision du PLU de la Commune de Septeuil

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance certains éléments et points de vue concernant :

### **Le projet de réalisation de 26 logements sociaux et les dispositions du règlement de cette zone UH**

Par modification simplifiée du PLU de la commune en décembre 2016, il a été décidé la réalisation d'un projet de 26 logements sociaux. Dans l'avis de la CCPH, personne publique associée, il est noté que les « prescriptions intégrées au règlement du zonage UH, en ce qui concerne les habitations à caractère social, n'ont pas été reprises dans ce projet de révision du PLU et il conviendrait de les réintégrer ».

Questions : Pouvons-nous avoir connaissance de ces prescriptions ? Pourquoi ne pas avoir intégré, dans le projet de révision du PLU, le projet de ces logements sociaux (plan, visuel, type d'architecture) afin que le public puisse en apprécier la qualité ? Pourquoi aucune réunion publique de présentation de la part de la Mairie et de la CCPH de ce projet jusqu'à aujourd'hui ?

Dans son l'avis de l'UDAP, personne publique associée, préconise certaines qualités architecturales pour le « patrimoine bâti » du centre-ville dans le cadre d'une OAP thématique et convient de « privilégier les matériaux, teintes, dispositifs traditionnels caractéristiques du Mantois : couverture à deux pentes en petites tuiles plates brun-rouge nuancé, enduits traditionnels à la chaux de teintes similaire à celles des sables locaux, menuiseries en bois de teintes neutres, moyennes ou claires (gris chauds, bleu gris, vert gris...) volets battants ou persienne en tableau. Les dispositifs non traditionnels tels que les toitures en terrasse, volets roulants et panneaux solaires seront à éviter en centre bourg historique. Les volumétries traditionnelles du centre bourg rural seront respectées. La hauteur maximale en R+2+combles non aménagés ne sera être atteinte qu'en cas de bâtiment contigu déjà existant de cette hauteur, afin de respecter les alignements caractéristiques avec la continuité la hauteur à l'égout et au faîtage.

Question : Pourquoi ne pas créer un zonage spécifique pour l'implantation de ces logements sociaux en préconisant, comme pour la zone urbaine à vocation patrimoniale, l'utilisation de certains matériaux, une volumétrie et qualité architecturale précise afin de préserver les qualités paysagères du site ?

Un massif boisé de plus de 100 hectares borde les parcelles concernées par ce projet. D'autre part, des zones humides sont présentes sur les parcelles.

Question : De quelle façon ce projet intégrera les contraintes environnementales et écologiques ? (ex : Protection des lisières des massifs boisés inscrites au SDRIF, gestion des eaux pluviales dans un village déjà concerné par un Plan Inondation ?

Trois années se sont écoulées depuis l'adoption de la modification du PLU en vue de la réalisation de ce projet. Or, il semble qu'une prise de conscience collective et des récentes publications (voir rubriques « documents sources ») puissent rendre ce projet complètement caduc aujourd'hui.

Dans un rapport de juillet 2019 du Ministre de la Transition écologique et solidaire adressé au Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et au ministre chargé de la Ville et du logement, nous apprenons que depuis 1981, l'augmentation des terres artificialisées est en moyenne de l'ordre de 60 000 hectares par an – soit un peu plus d'un millième du territoire –, sans tendance identifiée. Les terres artificialisées seraient ainsi passées de 3 millions d'hectares à 5,1 millions, ce qui représente une croissance de 70 %, nettement supérieure à celle de la population (+19 %) sur la période. Ainsi on constate un manque de prise en compte dans les politiques d'urbanisme ou de soutien au logement neuf. D'où l'objectif et l'intitulé de ce rapport : « OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : QUELS LEVIERS POUR PROTÉGER LES SOLS ? »

Questions : Le projet de révision du PLU de Septeuil n'est-il pas un cas d'école en la matière en tant qu'exemple à ne plus suivre en 2020 et pour les générations à venir ?

Nous doutons aujourd'hui fortement que l'emplacement de ces 26 logements sociaux soit encore judicieux au sein de la CCPH. La circulation tout comme le stationnement sont devenus un problème majeur à Septeuil. Or, aucune solution n'apparaît clairement dans les projets de PLU pour répondre à ces problèmes.

Mise à part deux lignes de bus qui pour le moment ne peuvent pas encore répondre au besoin d'un usager-salarié qui se rend à son travail, il n'y a pas de gare ! Autrement dit, la voiture sera le mode de déplacement privilégié, nécessitant de créer des infrastructures nouvelles, par conséquent des coûts élevés pour la commune ou la CCPH. Sans mentionner que le projet de PLU est par ailleurs très « pauvre » en termes d'actions de réduction des émissions directes (Scope 1) et indirectes (Scope 2 et 3) des GES liées aux activités des organisations.

En raison de l'urgence absolue de la prise en compte des enjeux environnementaux, climatiques et de la transformation du modèle social dans lesquels nous sommes plongés depuis peu, nous devons nous orienter vers d'autres projets possibles. Ces projets doivent être transparents dans le futur PLU. Ce futur PLU doit avoir des objectifs sur le long terme et un impact positif en lien avec la transition écologique et de notre société. Il doit « impulser » du sens aux projets dans une globalité et durabilité.

Nous donnerons ici l'exemple d'un projet :

Projet immobilier novateur en matière d'écologie de développement durable visant au respect de l'environnement dans toutes ces composantes humaines, spatiales et écologiques, sur le modèle belge d'Habitat Solidaire Intergénérationnel. Ce projet peut réunir plusieurs habitations du type « MARPA » (Maison d'Accueil et Résidence pour l'Autonomie) pour permettre à des seniors de demeurer au village. Cela permet d'être « comme à la maison » tout en bénéficiant de prestations collectives.

Certains de ces projets proposent même une « mini crèche » ou l'implantation d'un Centre de Loisirs afin de favoriser les relations intergénérationnelles !

Enfin, le plan de zonage pourrait inscrire une zone de jardins partagés, type jardins ouvriers. Adhérer à un projet de ce type, s'y engager pourrait être un critère d'attribution des logements en milieu rural et créer du lien social.

Questions : Le projet de PLU pourrait-il prévoir et encadrer un projet innovant type écolotissement ou lotissement biosourcé en intégrant des contraintes environnementales et esthétiques fortes ? Un projet de jardins ouvriers ou de jardins partagés est-il possible ? Un projet intergénérationnel en implantant une structure d'accueil mixte (Marpa/Mini crèche) pour les Septeuillais(es) seniors/jeunes est-il possible ?

Sources documentaires :

Rapport « Objectif zéro artificialisation nette, quels leviers pour protéger les sols ? »

<https://www.strategie.gouv.fr/publications/objectif-zero-artificialisation-nette-leviers-protoger-sols>

« Déménager ici a changé ma vie » : un « village des aînés » construit pour les personnes âgées Andouillé

[https://www.francebleu.fr/infos/societe/demenager-ici-a-change-ma-vie-un-village-des-aines-construit-pour-les-personnes-agees-a-andouille-1575453530?utm\\_medium=Social&utm\\_source=Facebook&fbclid=IwAR2zc1KgbwdTo4hwx01CkhLQRGJJ-Gu\\_AmDNb0ESe1SuT3IRONmgC79W4nw#Echobox=1578214920](https://www.francebleu.fr/infos/societe/demenager-ici-a-change-ma-vie-un-village-des-aines-construit-pour-les-personnes-agees-a-andouille-1575453530?utm_medium=Social&utm_source=Facebook&fbclid=IwAR2zc1KgbwdTo4hwx01CkhLQRGJJ-Gu_AmDNb0ESe1SuT3IRONmgC79W4nw#Echobox=1578214920)

Le site des habitats intergénérationnels à Bruxelles et en Wallonie

<https://www.habitat-groupe.be/habitat-alternatif/habitat-intergenerationnel/casa-viva/>

La maison de retraite innovante citée en exemple

<http://www.leparisien.fr/val-de-marne-94/la-maison-de-retraite-innovante-citee-en-exemple-05-02-2003-2003791135.php>

Comment la France est devenue moche

<https://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php>

La fabuleuse épopée des castors (In St Germain Magazine p.14 15 16)

<https://fr.calameo.com/read/00491117817457f88d0f7>

« Le développement de la commune doit être raisonné, responsable et durable » Projet de cet éco-hameau d'une petite commune du Lot située à l'Ouest de Cahors.

<http://www.immobilierecologique.fr/post/Ecovillage-Midi-Pyrenees-habitat-groupe-Lot-46-habitat-participatif-Puy-l-Eveque-Eco-hameau-Lacapelle-Cabanac-Villeneuve-sur-Lot-Cahors>

Bilan GES Adem

[http://www.bilans-ges.ademe.fr/fr/accueil/contenu/index/page/plan\\_d\\_actions/siGras/0](http://www.bilans-ges.ademe.fr/fr/accueil/contenu/index/page/plan_d_actions/siGras/0)