

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Révision de PLU	Commune de Septeuil

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Dominique Rivière, Maire de Septeuil
Courriel	-
Personne à contacter + courriel	Mme Dardard, service Urbanisme urbanisme@septeuil.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Septeuil
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	2 348 habitants (population municipale) en 2017. Depuis 1968, la population a plus que doublé passant de 1 135 à 2 341 habitants. A Septeuil il n'y pas eu véritablement de «pic démographique ». Depuis 2012, la croissance démographique est moins soutenue avec une augmentation de seulement 42 individus en 5 ans.
Superficie du territoire	940 ha

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Trois principaux axes pour l'avenir du territoire ont été déclinés dans le PADD de Septeuil :

Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune :

- 1.1. Préserver les continuités écologiques
 - Par la valorisation de la trame verte et bleue
- 1.2. Assurer la qualité paysagère
 - Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation
 - Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville
 - Maintenir la qualité paysagère des espaces agricoles au sein du tissu urbain
- 1.3. Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles
 - Préserver les terres agricoles
- 1.4. Préserver les éléments du patrimoine bâti

1.5. Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien

1.6. Veiller à l'utilisation économe des ressources

- Préserver la ressource en eau potable présente sur le territoire
- Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

2.1. Maîtriser la croissance démographique

2.2. Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune

2.3. Organiser l'accueil des nouveaux logements

- Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés proches du centre-ville
- Préserver les autres secteurs de la commune

2.4. Organiser l'accueil des nouveaux logements

- Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés proches du centre-ville
- Préserver les autres secteurs de la commune

2.5. Equilibrer la production de logement

- Adapter l'offre de logement aux ressources des ménages et aux demandes de parcours résidentiels
- Diversifier les formes urbaines produites
- Développer un habitat économe en énergie

2.6. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

3.1. Une centralité attractive et accessible

3.2. Valorisation des déplacements doux et des espaces publics

3.3. Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services

- Développer la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs
- Développer les activités économiques et commerciales.
- Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure

Introduction :

Une procédure de révision du PLU avait été engagée par la commune de Septeuil le 17/03/2016. Le projet arrêté le 2 septembre 2019 a fait l'objet d'un certain nombre de remarques et réserves justifiées des Personnes Publiques Associées au regard notamment de la prise en compte des documents supra-communaux.

Pour répondre à ces demandes, remarques et réserves, la commune a mis fin au contrat qui la liait à son bureau d'étude, et a repris en totalité la procédure de révision avec un nouveau bureau d'études (Espace Ville). Le projet de PADD a été largement ajusté afin de répondre aux réserves et remarques des PPA, et redébatu en date du 12 novembre 2020, avec une déclinaison réglementaire qui a pour vocation de permettre la réalisation du projet communal tout en répondant à l'ensemble des attentes des personnes publiques associées.

Le nouveau projet de PLU soumis à examen au cas par cas est intégralement ajusté. Méthodiquement, chacune des réserves et remarques des personnes publiques associées a été prise en compte, afin d'assurer une stabilité juridique forte au document. Par exemple, la consommation d'espace est passée de 13 ha dans le projet de PLU arrêté en 2019, à 6 ha dans le nouveau projet soumis à examen au cas par cas. Il a pour vocation de :

Poser les nouveaux enjeux au regard d'un diagnostic actualisé, qui prend en compte les évolutions récentes, intègre les données les plus récentes concernant le territoire afin de mettre en avant les principaux atouts, potentiels, dynamiques et problématiques du territoire, à partir desquels les orientations du PADD ont pu être définies.

Actualiser et traduire les enjeux et les projets de développement de la commune à savoir :

- Permettre la construction d'un habitat adapté aux besoins des habitants, en particulier à ceux des jeunes familles
- Favoriser le développement économique de la commune
- Favoriser les constructions minimisant la consommation d'énergie et permettre la réalisation de projets d'aménagement innovants et qualitatifs
- Renforcer la fonction de pôle d'appui de la commune au sein du département en favorisant l'arrivée d'équipements et de transports structurants
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels.

Adapter et compléter les documents du PLU aux évolutions législatives récentes, en particulier les dispositions issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, qui sont venues modifier le contenu du Code de l'urbanisme et des PLU.

Actualiser et intégrer au PLU les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé en décembre 2013 et du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 2014 concernant les politiques de transport et de mobilité. En outre, le PLU doit désormais prendre en compte le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Pérenniser la nouvelle vocation de l'ancienne école du site la Tournelle Actuellement, le site est utilisé comme centre de formation sportif privé dédié au football (Sport Academy), situation que la commune souhaite pérenniser, tout en protégeant intégralement le milieu naturel, le massif boisé et les lisières.

Permettre un projet d'intérêt général : le développement d'une structure Alzheimer, nécessitant un agrandissement de l'EHPAD.

Préserver l'environnement et conserver le cadre de vie rural, en protégeant les cœurs d'îlots là où c'est possible, d'autant plus lorsqu'il y a du relief et un couvert arboré.

Permettre des opérations d'aménagement et/ou de requalification urbaine dans un objectif de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels sur les secteurs à proximité des équipements et des services de la commune :

- OAP secteur de la Côte Gillon (environ 2 ha)

Situé le long de la route de Versailles au niveau de l'entrée de bourg, ce site revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par la commune de Septeuil. Il se situe au niveau de l'entrée de bourg et en continuité de l'urbanisation existante.

Le projet devra faire preuve de diversité et de mixité urbaine. De fait, la typologie des logements proposés et la densité des constructions devront être variées.

Poursuivre le développement économique de la commune et créer de nouveaux emplois dans l'artisanat :

- OAP du secteur des Champs Blancs (environ 2 ha)

Situé à l'arrière de la route de Versailles, à l'abri d'un bois isolé, au niveau de l'entrée de bourg, ce site revêt un caractère stratégique pour le développement économique de la commune, et de l'intercommunalité. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante comprenant la gendarmerie et le centre de bâtiment d'activités de la Poste.

L'aménagement sera uniquement à destination d'activités artisanales/petites industries. L'objectif est de permettre une offre foncière sur le territoire de Septeuil afin d'accueillir des activités existantes au sein du tissu urbain et ainsi limiter les nuisances dans le tissu urbain, tout en maintenant les emplois à proximité des lieux d'habitation.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.
 Le projet fait-il l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de l'Ademe ?

Le projet sera soumis à la CDPENAF.
 Le projet ne fait pas l'objet d'une démarche AEU.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un Scot ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce(s) document(s) a-t- il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?	Le territoire n'est pas concerné par un SCoT. Le territoire n'est pas concerné par un CDT.
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire n'est pas concerné par un SAGE.
- un PNR ? Si oui, lequel ?	Le territoire n'est pas concerné par un PNR.

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets est-elle prévue ?

Le projet de PLU arrêté en 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, mais la procédure a été reprise en intégralité, modifiant les objectifs du PADD et assurant une traduction réglementaire en phase avec les demandes des PPA afin d'assurer une stabilité juridique du document.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	Le territoire n'est pas concerné par une zone Natura 2000.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		X	La commune de Septeuil n'est pas concernée par une réserve naturelle régionale ou nationale.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 « Plateau du Grand Mantois et Vallée du Sausseron ». <u>ZNIEFF de type 2 :</u>  La présente procédure de révision du PLU n'a pas pour vocation d'impacter la ZNIEFF.
Arrêté préfectoral de protection de biotope		X	La commune ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope.

Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

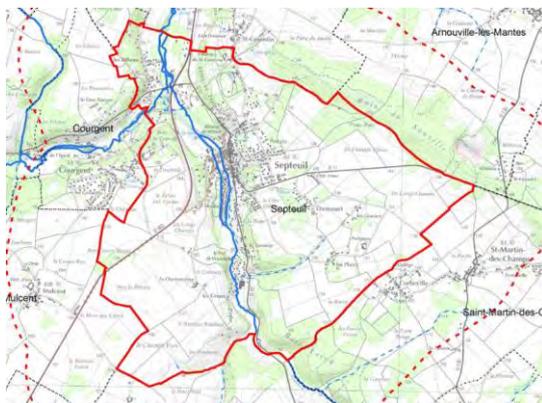
X

Le SRCE identifie les éléments suivants :

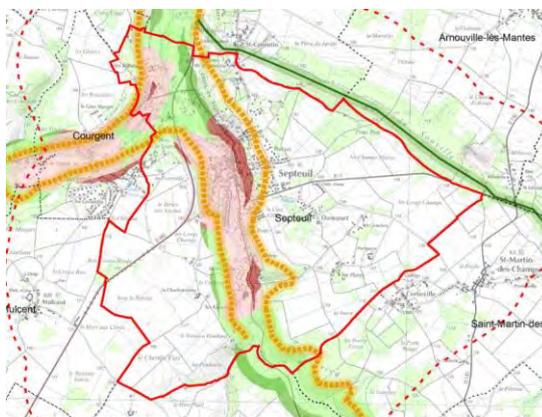
- Un réservoir de biodiversité au sud, le long de la rivière de Flexanville à préserver



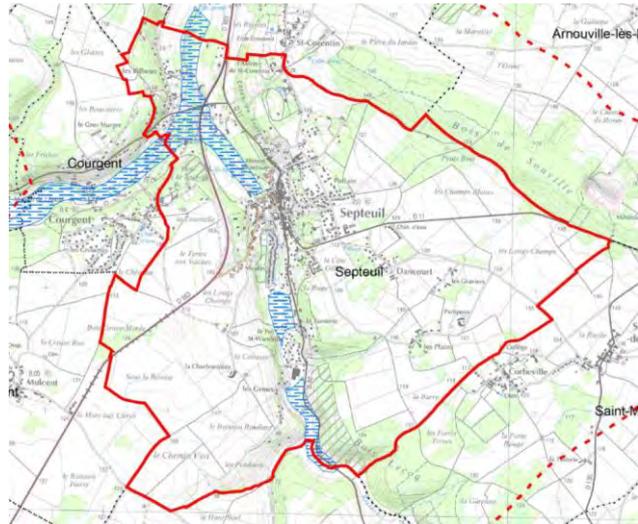
- Un réseau hydrographique à préserver et/ou restaurer sur La Vaucouleurs et la rivière de Flexanville



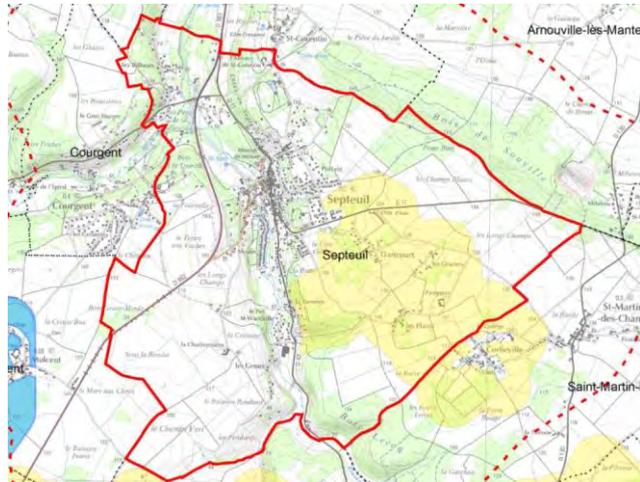
- Des corridors écologiques à préserver ou restaurer :
 - À préserver : le corridor alluvial multi-trames le long des cours d'eau hors contexte urbain ;
 - À restaurer : le corridor alluvial multi trame en milieu urbain le long des cours d'eau, ainsi que le corridor des milieux calcaires.



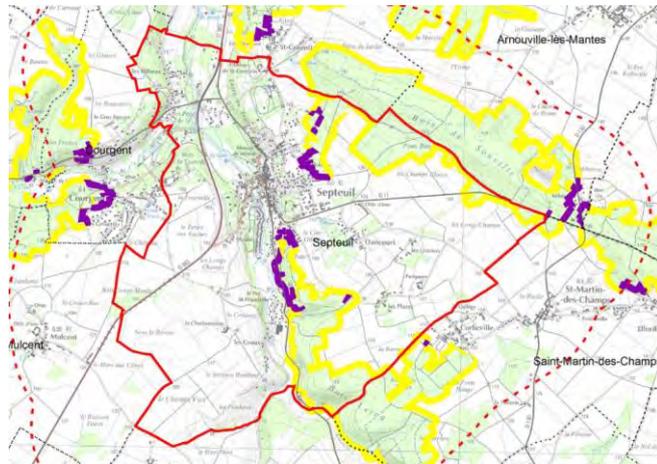
- Des zones à dominante humide du SDAGE à préserver



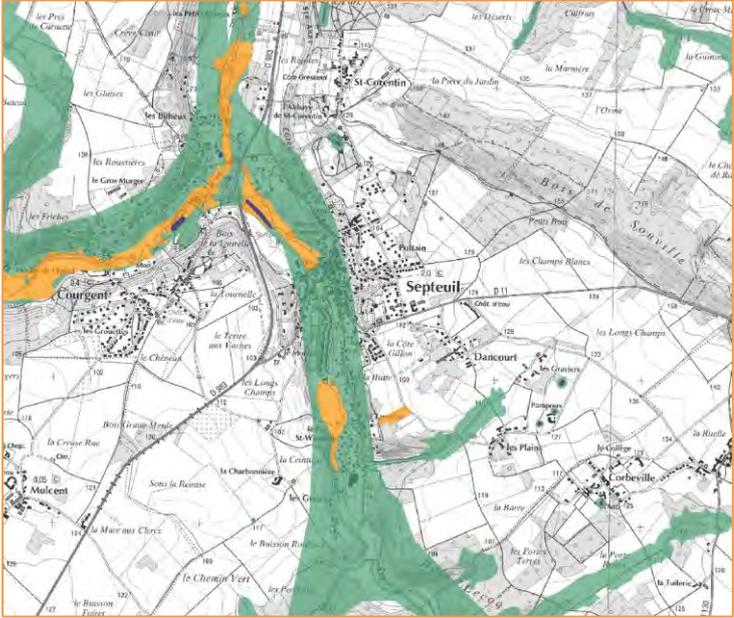
- Des mosaïques agricoles d'intérêt majeur pour le territoire à prendre en compte



- Des lisières et boisements urbanisés et agricoles de plus de 100 ha à prendre en compte

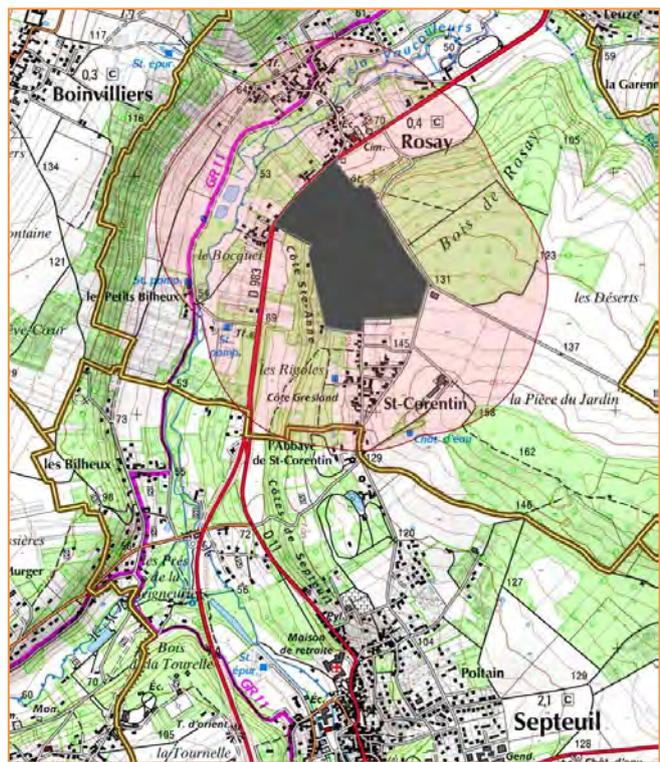


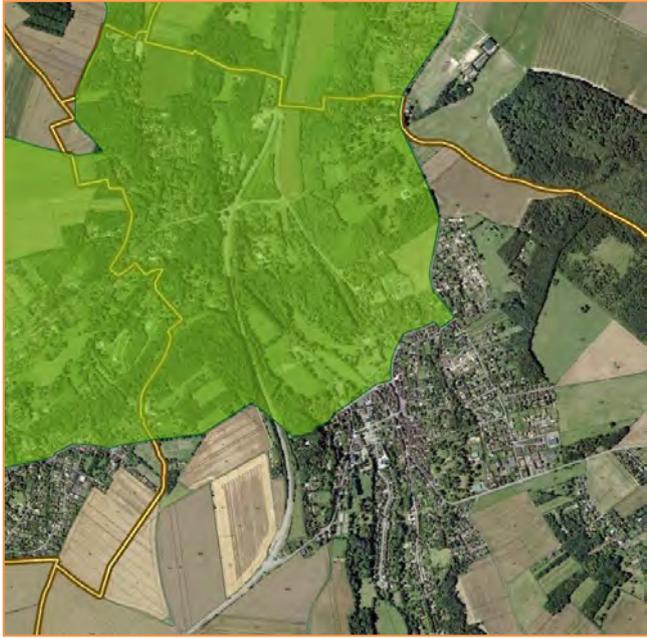
Le présent projet de révision de PLU prend en compte les éléments identifiés et les objectifs visés par le SRCE.

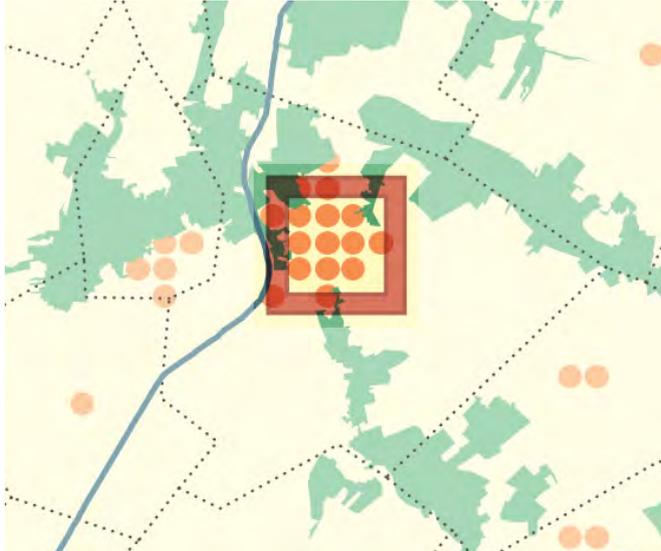
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>		<p>X</p>	<p>Il n'y a pas de diagnostic ayant l'objet d'un repérage écologique.</p>
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ou par un autre document</p>	<p>X</p>		<p>Le SDAGE identifie la Vaucouleurs avec un fort potentiel en zones humides.</p> <p>L'étude réalisée par la DRIEE identifie les éléments suivants :</p> <p>Le territoire de Septeuil est concerné par des espaces en eau et des secteurs de classes 2, 3 et 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des zones humides de classe 5 correspondant aux zones en eau, • Des zones de classe 2 correspondant à des zones pour lesquelles le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté, • Des zones de classe 3 pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. <p>Les zones humides avérées (classe 2) sont majoritairement identifiées le long de la Vaucouleurs et dans des espaces naturels. Les espaces agricoles sont ponctuellement concernés par ce classement.</p> <p>Les zones probablement humides (classe 3) sont quant à elles localisées en milieu urbain et dans les espaces naturels et agricoles le long des cours d'eau.</p>  <p>La présente révision de PLU prend en compte les zones humides avérées identifiées par la DRIEE.</p>

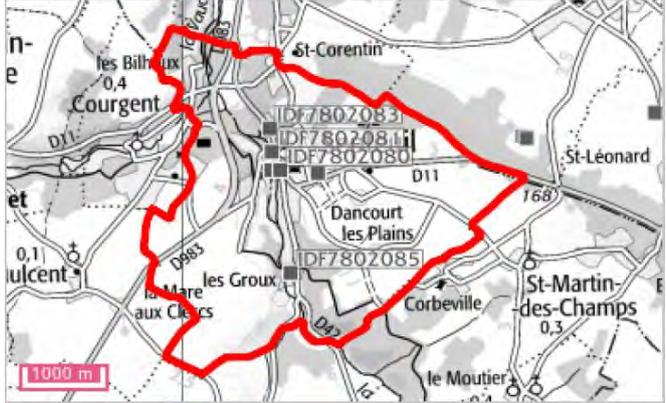
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X	Aucun ENS identifié dans la commune de Septeuil par le Conseil Départemental des Yvelines.
		Le projet de révision de PLU aura pour vocation de protéger des espaces boisés par des EBC. Le projet de révision du PLU n'a pas pour objet de remettre en cause les espaces boisés du territoire. L'ensemble du massif et de leurs lisières est protégé.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

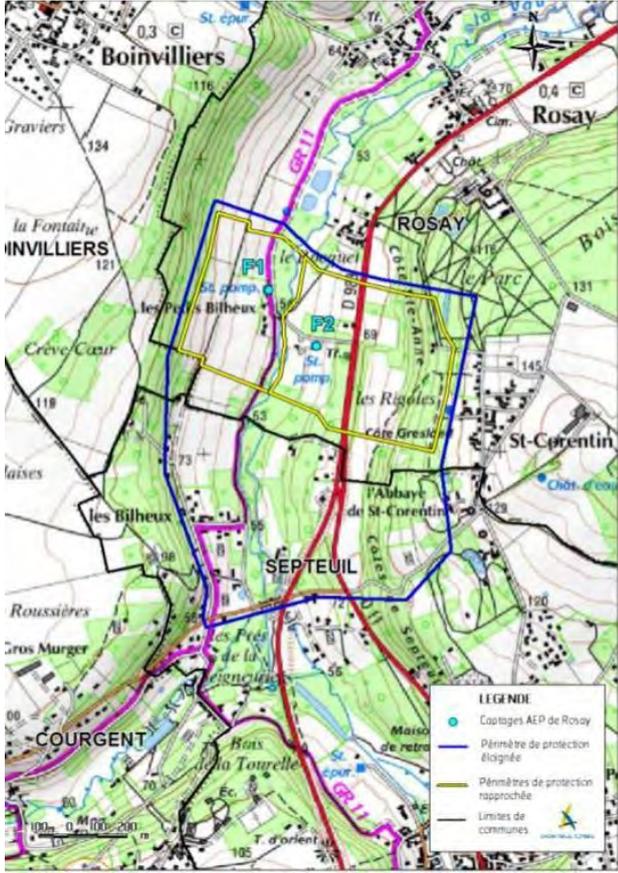
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?			<p>Septeuil n'accueille pas de monument historique sur son territoire mais elle est concernée par la protection du Domaine de Rosay pour une petite partie Nord de son territoire communal.</p> <p><u>Périmètre de protection des abords des monuments historiques (Ministère de la Culture) :</u></p>  <p>En outre, le projet de PLU a pour objectif d'identifier un certain nombre d'éléments patrimoniaux remarquables de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le parc de l'abbaye Saint Corentin ; ➤ L'ancien pont datant du XVème siècle ;

			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Église Saint-Nicolas : ancienne chapelle du XIII^e siècle transformée au XIX^e ; ➤ Nymphée gallo-romain. <p>Le projet de révision du PLU n'a aucun impact dans le périmètre du monument historique et vise la protection d'éléments bâtis et parcs remarquables.</p>
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	Aucun site classé ou projet de site classé sur le territoire communal.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		<p>Septeuil accueille un site inscrit le 8 février 1972 dénommé «Vallée de la Haute-Vaucouleurs».</p>  <p>Les différents sites de projet d'urbanisation envisagés auront un impact limité sur le site inscrit. La création de la salle polyvalente et l'extension de l'EHPAD devront prendre en compte le site inscrit.</p> <p>Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans ce périmètre.</p>
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	Aucune ZPPAUP ou AVAP sur le territoire communal.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	Aucun PSMV sur le territoire.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScOT, SDRIF...) ?	X		Aucune perspective paysagère n'est identifiée dans le SDRIF.

			
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		X	Aucun plan paysage sur le territoire communal.

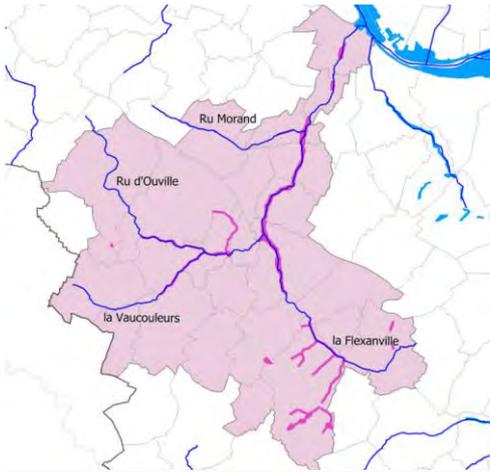
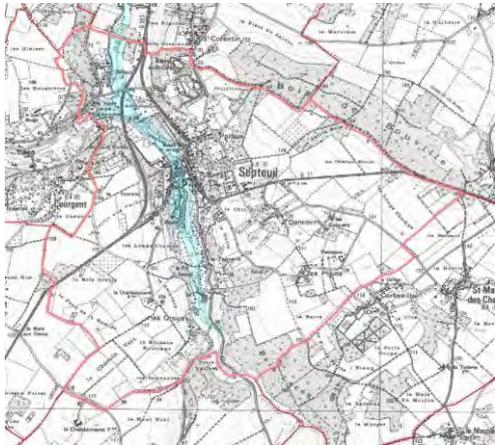
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Sur le territoire de Septeuil, aucun site BASOL recensé.
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	X		Sur la commune existe 6 sites BASIAS (anciens sites industriels et activités de service recensés) à partir des archives départementales et préfectorales.  Source: BRGM
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	Aucune carrière ou projet de création ou d'extension de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	Aucun projet d'établissement de traitement des déchets.

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X		La commune est concernée par un périmètre de protection d'un captage d'eau éloigné destiné à l'alimentation humaine. Le périmètre est celui du captage d'eau à Rosay dont le périmètre est le suivant :

			 <p>Le projet de Révision du PLU n'a pas pour objectif d'impacter le périmètre de captage éloigné.</p>
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	X		Au regard des résultats du contrôle sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine effectués par l'Agence Régionale de Santé, l'eau distribuée sur cette commune est conforme aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	Il n'y a pas de captage prioritaire Grenelle sur le territoire.

Usages :	OUI	NON	Si oui, précisez																		
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		<p>La population de la commune est alimentée par une eau provenant des captages d'eau de Rosay.</p> <p>En 2015, les capacités de production sont les suivantes :</p> <table border="1" data-bbox="753 1637 1401 1783"> <thead> <tr> <th>Captage</th> <th>Débit exploitable</th> <th>Débit exploité</th> <th>Nombre de pompes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forage Rosay F1</td> <td>2 080 m³/j</td> <td>100 m³/h</td> <td rowspan="3">2</td> </tr> <tr> <td>dont SIAEP Boinvilliers Rosay</td> <td>400 m³/j</td> <td>26 m³/h</td> </tr> <tr> <td>dont SIRYAE</td> <td>1 680 m³/j</td> <td>65 m³/h</td> </tr> <tr> <td>Forage Rosay F2</td> <td>2 040 m³/j</td> <td>95 m³/h</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Source : département des Yvelines</p> <p>La ressource en eau est suffisante pour l'alimentation en eau potable et les autres usages.</p>	Captage	Débit exploitable	Débit exploité	Nombre de pompes	Forage Rosay F1	2 080 m ³ /j	100 m ³ /h	2	dont SIAEP Boinvilliers Rosay	400 m ³ /j	26 m ³ /h	dont SIRYAE	1 680 m ³ /j	65 m ³ /h	Forage Rosay F2	2 040 m ³ /j	95 m ³ /h	2
Captage	Débit exploitable	Débit exploité	Nombre de pompes																		
Forage Rosay F1	2 080 m ³ /j	100 m ³ /h	2																		
dont SIAEP Boinvilliers Rosay	400 m ³ /j	26 m ³ /h																			
dont SIRYAE	1 680 m ³ /j	65 m ³ /h																			
Forage Rosay F2	2 040 m ³ /j	95 m ³ /h	2																		
Le projet est-il concerné par une zone de	X		La commune est concernée par deux ZRE pour les nappes de l'aquifère Albien.																		

répartition des eaux (ZRE) ?			
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		<p>La capacité totale de la station d'épuration de Septeuil est de 3000 Equivalent Habitant (EH). Elle est utilisée à environ 50% de sa capacité soit 1 578 EH. Cela signifie que la station est capable de traiter les charges de 1 422 EH supplémentaires.</p> <p>Ainsi il est possible pour Septeuil d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre aux besoins définis par le projet de PLU.</p>

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p><u>Risque inondation :</u></p> <p>La commune est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Seine Normandie qui donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque. La commune est identifiée comme « territoire à risque important d'inondation » (TRI) par le PGRI.</p> <p><u>TRI la Vaucouleurs :</u></p>  <p><u>Cartographie des risques naturels prévisibles</u></p> 

Maitre d'ouvrage
Préfecture des Yvelines



Service Interministériel
de défense et de protection civile

Bureau de la prévention des risques
et de la sécurité de public

1, rue Jean Béraud
91100 EVRY-COURCOURONNES Cedex
TEL. : 01.39.49.76.80

Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers Cartographie des risques naturels prévisibles et technologiques majeurs

édition du : 12/01/2015

Département des YVELINES
Commune de SEPTEUIL

LÉGENDE

Risques naturels :

PPRI approuvé, PPRI prescrit ou article R.111-3 du code de l'urbanisme

Périmètre de risque d'inondation

PPRI mouvement de terrain approuvé ou prescrit ou article R.111-3 du code de l'urbanisme

Périmètre de risque de cavité souterraine ou de front rocheux

Périmètre de risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques :

PPRI approuvé ou périmètre prescrit

Périmètre de risque technologique

Limites :

Départementale Communale Commune concernée

Sources des données : PPI et R.111-3 inondation : DDT78

PPRI et R.111-3 mouvement de terrain : DDT78 et IGC, PPRI : DDT78 et DRIEAF

Fond de plan numérique : copyright Scan2Map 80 Google, IGN

AVERTISSEMENT :

Le contenu de l'information n'a pas de valeur juridique. Il ne peut être opposé à un tiers ni constituer
un moyen de recours en équité. Il est publié à titre d'information de l'état des connaissances
à la date de sa mise à jour.

échelle : 1/25.000*

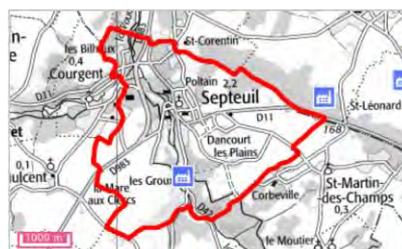
**Le projet de révision de PLU n'a pas pour vocation
d'accroître le risque inondation.**

Risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain. Aucun mouvement de terrain n'a été recensé dans la commune.

Risques technologiques :

La commune est exposée aux risques technologiques à cause de la présence d'une usine SEVESO. Le site concerné est l'usine Hafner.



Installations classées (Grande échelle)

- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Elevage de porc
- Carrière

L'usine SEVESO est située au sud de la commune.

Le projet de révision de PLU n'aura aucun impact sur les terrains soumis aux risques technologiques.

Retrait-gonflements des sols argileux :

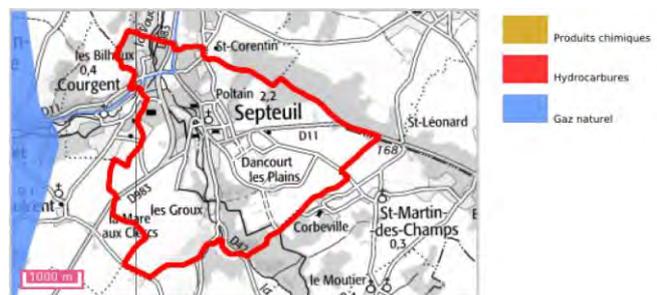
Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).



L'aléa est moyen principalement le long de la rivière de Flexanville, de la Vaucouleurs et à l'est du territoire. Il est fort dans le reste de la commune.

Une étude de sol doit être réalisée pour les secteurs soumis à des aléas moyen ou fort et des techniques particulières de constructions doivent être adoptées.

Transport de matières dangereuses :

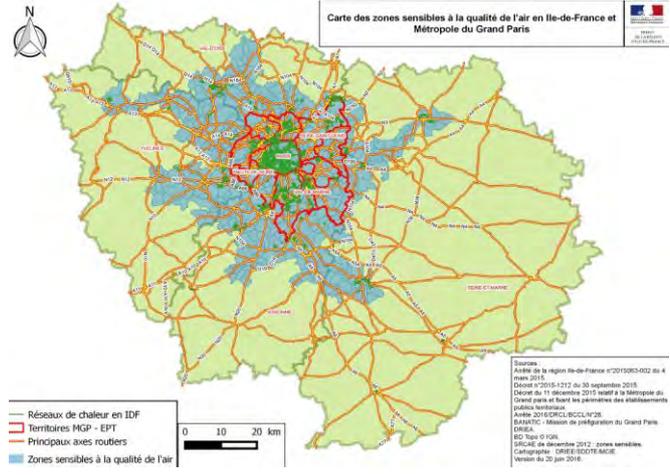


Une canalisation de gaz naturel est présente sur le territoire, au nord de la commune.

Le projet de révision du PLU ne va pas accroître le risque lié au transport de matières dangereuses.

Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		La commune est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Seine Normandie qui donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque. La commune est identifiée comme « territoire à risque important d'inondation » (TRI) par le PGRI.
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		La commune n'est pas concernée par le PPBE de l'État dans les Yvelines. <u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> Les projets envisagés ne se situent pas dans une zone affectée par le bruit. <u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> Les projets ont pour vocation d'accueillir de nouveaux habitants. Les projets de logements engendreront des flux supplémentaires de circulation. Cependant, la révision de PLU n'aura pas d'autres incidences particulière.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?	X		La commune n'est pas concernée par des plans d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux.

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?

Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	 <p>La commune de Septeuil n'est pas dans une zone sensible pour la qualité de l'air en Île-de-France.</p>
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		X	Aucun PCAET ou PCET approuvé par la communauté de communes du Pays Houdanais.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	Il n'y a pas de projet éolien ou de parc photovoltaïque dans le projet de révision du PLU.

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

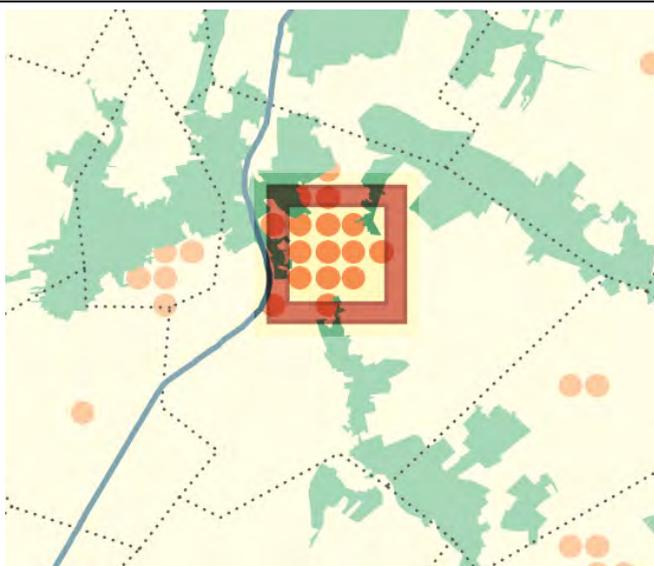
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)

<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p> <p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p> <p>Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p>Le manque de renouvellement démographique se traduit par des problèmes d'effectif dans les écoles. Un des enjeux de la commune est de relancer la construction de logements pour attirer les jeunes ménages.</p> <p>Les espaces dédiés à l'urbanisation :</p> <p>La commune souhaite permettre des opérations d'aménagement et/ou de requalification urbaine pour satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels sur les secteurs à proximité des équipements et des services de la commune.</p> <p>La commune s'est fixée comme objectif de ne pas dépasser les 5 % autorisés par le SDRIF soit 6,275 hectares. Depuis 2012, la commune a consommé 0,64 hectare selon le MOS de l'IPR. De fait, la consommation à horizon PLU peut atteindre 5,635 ha.</p> <p>Les espaces dédiés à la densification sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet de transformer l'actuelle salle des fêtes et foyer de vie en un petit collectif. Le projet est actuellement en cours de réflexion et la programmation n'est pas déterminée.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Une analyse foncière a été réalisée et a identifié des secteurs potentiellement mutables. La superficie de l'ensemble des sites intra-urbains repérés représente 2,7 hectares. A l'horizon 2030, on estime que 50% de ces secteurs repérés pourront muter compte tenu de l'évolution moyenne constatée dans les années précédentes. Au regard des règles ajustées du projet de PLU (en zone UA et UH), il est estimé l'accueil potentiel de 60 logements dans les espaces d'habitat. <p>Les espaces dédiés à l'urbanisation en extension sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP du secteur des Champs Blancs pour la création d'une zone d'activité liée à de l'artisanat uniquement (2,11 ha) ; • Créer une salle polyvalente adaptée aux besoins de la commune, accompagnée d'une salle associative et des espaces de stationnement (0,5 ha) ; • OAP Côte Gillon : projet de création d'une zone d'extension de logement (2ha). <p>Les espaces préservés d'urbanisation :</p> <p>Les espaces préservés de toute urbanisation seront les massifs boisés dont ceux de plus de 100 ha avec leur lisière hors sites urbains constitués déterminés par la DDT des Yvelines.</p> <p>De manière générale, les espaces boisés et les espaces naturels identifiés dans le SDRIF seront préservés et/ou valorisés. Des cœurs d'îlots seront également préservés notamment pour les terrains en pente et arborés.</p> <p>L'évolution par rapport aux tendances passées :</p> <p>Entre 2012 et 2020, la commune a consommé environ 0,64 hectare. Les espaces consommés depuis 2012 et les projets en extension à horizon PLU représentent un total de 6,21 ha. Le projet de PLU respecte les orientations du SDRIF.</p>
--	--

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :	
Le projet ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.	
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	La superficie ouverte à l'urbanisation est de 5,57 hectares en l'état du projet et le total de la superficie des espaces consommés ne dépassera pas les 6,275 hectares autorisés par le SDRIF.

Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?



Optimisation des espaces urbanisés :

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace et donc au développement par la densification du tissu existant. Un diagnostic foncier a été réalisé pour optimiser la densification au sein de l'espace urbain (cf annexe au cas par cas).

Optimisation des espaces à urbaniser :

La commune est identifiée comme pôle de centralité à conforter au titre du SDRIF.

« À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé). »

La commune peut bénéficier de maximum 5% de sa superficie en extension soit 6,275 hectares.

En matière d'espaces à préserver, la commune doit **préserver et valoriser les espaces boisés et espaces agricoles** identifiés dans le SDRIF.

Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (*sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...*).

Impacts sur les espaces naturels ou agricoles :

Trois projets auront des impacts sur les espaces naturels ou agricoles :

- OAP du secteur des Champs Blancs (artisanat), 2,1 ha ;
- OAP Côte Gillon (logements), 2 ha.
- salle polyvalente, accompagnée d'une salle associative et des espaces de stationnement (0,5 ha) ;

Un total de 5,57 hectares d'espaces agricoles seront consommés.

	<p>Cependant, le projet de PLU prévoit pour ces secteurs des espaces paysagers à traiter avec un retrait obligatoire des constructions en limite des espaces agricoles.</p> <p><u>Impacts sur les espaces forestiers :</u> Aucun espace forestier ne sera impacté par le projet de PLU.</p> <p><u>Impacts sur les autres espaces naturels :</u> La création d'une salle polyvalente pour répondre aux besoins des habitants sera réalisée dans un espace ouvert, en dehors de tout massif et/ou lisière.</p> <p><u>Prise en compte du risque inondation et des zones humides :</u> Concernant le risque inondation et les zones humides, des dispositifs spécifiques pour leur protection seront créés (cf annexe au cas par cas) et un recul de 5 mètres des constructions par rapport au cours d'eau sera rendu obligatoire.</p> <p>En outre, des dispositifs de préservation de l'environnement avec notamment un minimum de part d'espaces de pleine terre seront intégrés pour chaque zone du PLU (cf annexe du PLU).</p>

5. Liste des pièces transmises en annexe

<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic et état initial de l'environnement actualisé et complété • PADD redébatu en date du 12 novembre • Projet de plan de zonage actualisé • Projet de tableau des principales règles du règlement • Annexe au présent formulaire de cas par cas : Note de présentation explicitant tous les ajustements mis en œuvre depuis la reprise complète du PLU amorcée mi 2020, suite au projet de PLU arrêté en date du 2 septembre 2019 ayant fait l'objet de nombreuses réserves des PPA
