

SONCHAMP

ENVIRONNEMENT[®]

BULLETIN D'INFORMATION SPECIAL « LOTISSEMENT DANS LE BOURG » Novembre 2006



Editorial

Monsieur le Maire,

Nous rêvons d'une commune où les décisions importantes feraient au moins l'objet d'une information réelle aux habitants, et quand le cas le permet, d'une véritable concertation avec eux. En fait un peu de démocratie locale.

Le projet de lotissement de la rue André Thome aurait pu faire partie de celles-là. En plein bourg, il porte sur 18 maisons, plus de 70 nouveaux habitants, soit la population supplémentaire prévue par le POS pour une dizaine d'années.

Nous vous l'avons écrit en juillet, comme l'idée ce lotissement a été incluse dans le POS, nous ne nous opposons pas à ce projet par principe. Nous estimons toutefois qu'il mérite mieux que le petit entrefilet « crypté » paru dans « Vivre à Sonchamp » du mois de septembre indiquant à qui peut comprendre qu'en date du 7 juillet **«le conseil autorise le Maire à signer la convention de cession de voirie qui permettra le transfert de la voirie à la fin de la réalisation du lotissement.»**

Ce projet appelle des questions très sérieuses des habitants sur plusieurs plans :

- Est-il tenu compte suffisamment des risques d'inondation ?
- Quel est l'impact sur la station d'épuration ?
- Quel est l'impact sur le plan de circulation dans le bourg ?
- Le cône de vue sur Pinceloup et la sente rurale n° 3 sont-ils respectés ?
- Les émanations de la SNR atteignent-elles ce lotissement ?
- La commune obtient-elle des contreparties d'aménagement ?
- Quel est le bilan économique d'ensemble pour la commune ?
- Etc.

Ce bulletin d'information spécial se propose d'éclairer ces questions, de manière non polémique. Dans la mesure où vous avez expressément demandé au lotisseur de ne pas nous donner accès au dossier, il se peut que certaines informations soient erronées, nous les corrigerons naturellement.

En retour, nous vous demandons instamment d'organiser une réunion publique le plus tôt possible pour y apporter vos éléments de réponse, et entendre les habitants de la commune.

Avec nos sentiments distingués.

Jean Mourain, Président de Sonchamp Environnement

Qu'est ce qu'un lotissement ?

La création d'un lotissement consiste à diviser un terrain en plusieurs lots, destinés à recevoir des constructions dans un délai de 10 ans. Cette opération est soumise à autorisation. Une demande d'autorisation doit être adressée en mairie, et préciser le projet architectural et paysager. Une instruction est menée. Sa durée varie selon qu'il y a ou non enquête publique. L'accord de la mairie fait l'objet d'un arrêté qui impose des prescriptions concernant la viabilité (réseaux eau, électricité, égout etc.). Afin d'ouvrir un droit de recours, l'arrêté doit être affiché en mairie et sur le terrain. Les travaux de viabilité doivent commencer significativement dans les 18 mois et être achevés dans les 3 ans. Un certificat de déblocage constate que les travaux sont bien terminés et les lots peuvent alors être vendus. Toutefois, le lotisseur peut consentir une promesse de vente dès l'arrêté de lotir. Le POS a prévu la création d'un tel lotissement.

Le projet de lotissement du bourg de Sonchamp en quelques mots

Le projet de lotissement concerne un terrain de près de 2 hectares situé entre les n° 7 et 23 de la rue André Thome (un pré où broutent souvent des chevaux). Il va être créé 14 parcelles d'au moins 800m², permettant de construire des maisons de surface habitable de 230m², et 4 parcelles de 215m² pour construire des maisons « de ville ». Sera créée une rue partant de la rue André Thome et se terminant par la rue des Clos. Le lotisseur est la société Loticis, dont le siège est à Pontchartrain (www.loticis.com). Voir schémas page suivante.

Où en est la procédure ?

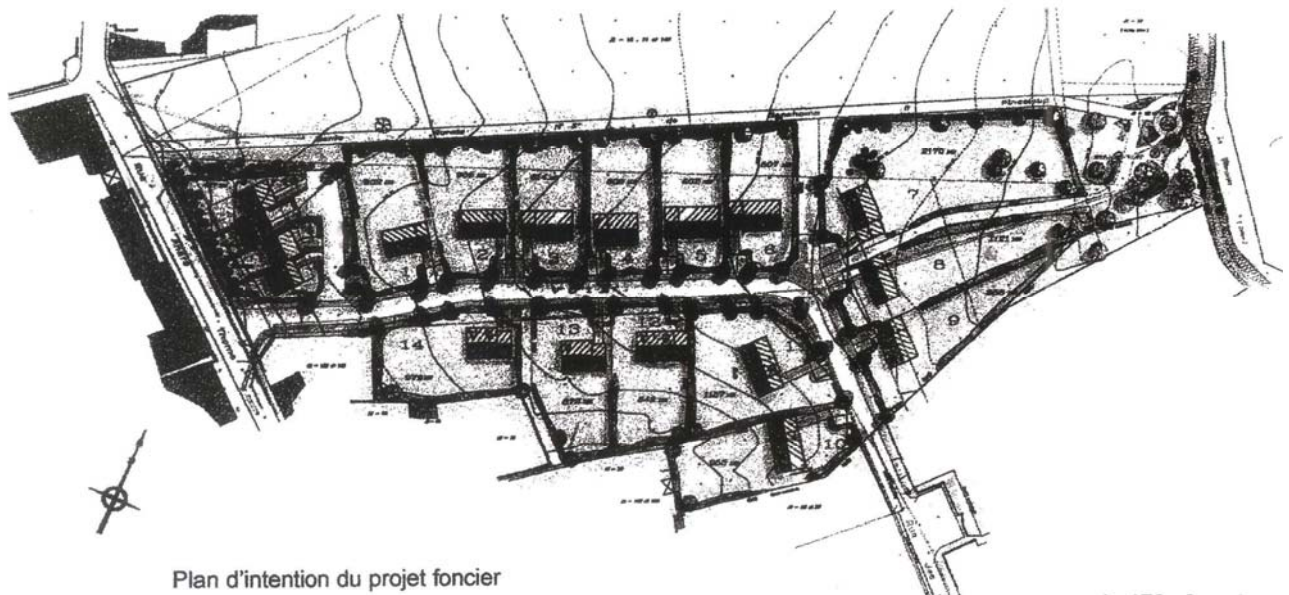
L'arrêté d'autorisation de lotir a été signé par le Maire le 26 octobre 2006, il est affiché en mairie. Il n'y a pas eu d'enquête publique autre que celle du POS datant de 2000. Il n'y a pas eu non plus d'information des habitants, le sujet ne semble être venu en conseil municipal que le 7 juillet pour le sujet de la voirie évoqué dans l'éditorial. Les voies de recours sont ouvertes pour ceux qui s'estimeraient lésés par ces implantations. Le dossier est consultable en mairie.

Directeur de publication - **Jean Mourain**

SONCHAMP ENVIRONNEMENT[®]

Association agréée par arrêté préfectoral du 29 septembre 1978

Siège : 78120 Mairie de Sonchamp



Plan d'intention du projet foncier

Risques d'inondations



En 1971 a eu lieu une inondation catastrophique, dont la photo ci contre donne une idée. Le terrain destiné au lotissement, en fait un pré en bordure de Remarde, a toujours été considéré comme inondable. Il comporte d'ailleurs une mare ; un ru a été comblé, rien ne dit qu'il ne se reformera pas. Nos anciens n'y auraient pas construit (c'est d'ailleurs pour cela qu'il est en l'état). Le goudronnage des voies et les constructions réduiront encore la capacité d'absorption de l'eau. La D176 élargie apportera d'ailleurs sa part d'eau supplémentaire par forte pluie.

Ce risque a d'ailleurs été bien noté en 2000 par le commissaire enquêteur dans son rapport conclusif à l'enquête publique sur le POS. Il estime « nécessaire et donc recommande » la recherche sur une longue période de la fréquence de telles inondations qui ont pu se produire, celle de 1971 ne devant pas, a priori, être unique. Il ajoute qu'avant toute décision de construction la fiabilité des sols soit étudiée afin d'éviter toute dégradation intempestive des éventuelles habitations.

La loi du 22 juillet 1987 stipule que " tout citoyen a le droit à l'information sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire et sur les mesures pour s'en protéger". Le type de construction doit tenir compte de ces risques. La valeur de revente des maisons édifiées en zone inondable subit une

moins value importante. Les primes d'assurance multirisques habitation sont calculées en fonction du risque.

La station d'épuration a t-elle une capacité suffisante ?

Lors de la construction du lotissement de la rue des Abeilles en 1986, contrairement à ce qu'avait assuré la municipalité de l'époque, la station d'épuration s'est vite retrouvée d'une taille insuffisante entraînant des frais importants supportés par TOUS les habitants de Sonchamp. Le montant d'alors a été de l'ordre de 1million de Francs (150.000€). Si une nouvelle extension de la station d'épuration était nécessaire suite à la construction du nouveau lotissement, la dépense serait probablement plus importante et serait lourde pour le budget de la commune. L'étude a-t-elle été faite ?

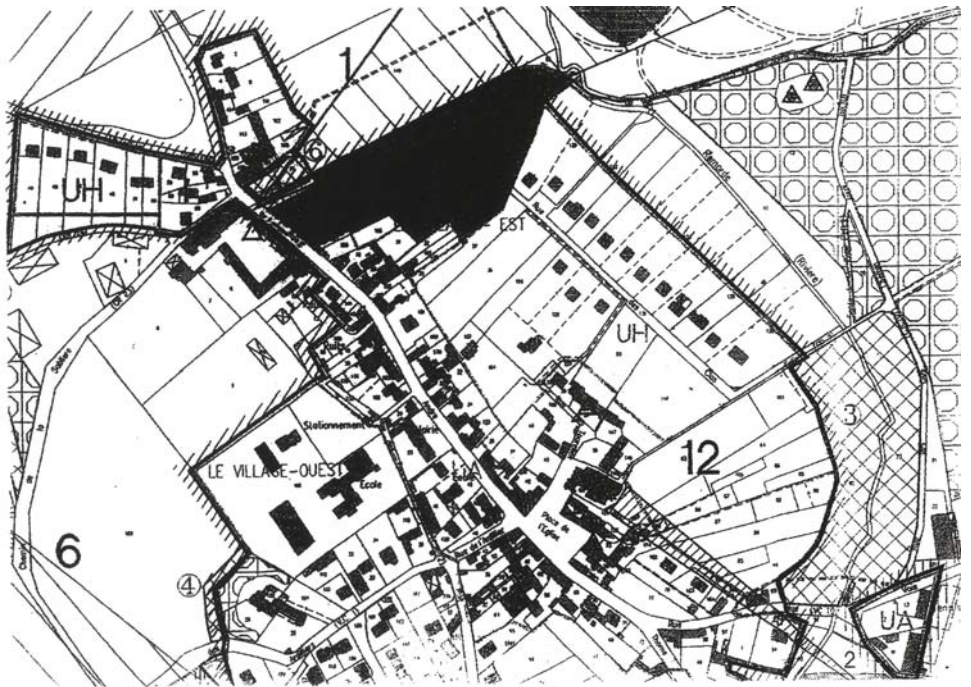
Quel est l'impact sur le plan de circulation dans le bourg ?

Comme il a été dit, ce lotissement prévoit d'une part des maisons dites de ville le long de la rue André Thome, d'autre part des maisons individuelles de part et d'autre d'une voie de circulation qui débouche dans cette même rue André Thome.

La circulation dans cette rue a déjà fait l'objet d'un traitement sous forme de ralentisseurs. Mais on sait que leur effet n'est pas total en termes de sécurité. Qu'est il prévu à cet endroit ? De nombreux enfants vont se rendre à l'école ? Le trottoir va-t-il être sécurisé ? Où vont-ils traverser ? Faudra t-il reposer le problème du stationnement dans la rue ?

Quelle sera la nuisance sonore imposée aux maisons de ville le long de la rue? On rétorquera que c'est le lot des autres riverains de la rue André Thome. Probablement, mais elles ont été construites à une époque où la circulation n'était pas aussi importante. Qu'a-t-il été prévu ?

Nous avons appris que la voie de circulation intérieure au lotissement débouchera aussi rue des Clos, qui sera ouverte pour l'occasion. C'est un aspect assez contestable du dossier, car nous ne comprenons pas en quoi cela allègerait la circulation rue André Thome. Sauf pour les quelques voitures se dirigeant vers Louareux, la sortie se ferait en réalité sur la D936 à la hauteur de la rue du Gué, dont le carrefour est particulièrement dangereux, en particulier pour se diriger vers St Arnoult. Aucune « réserve » n'existe pour pouvoir l'améliorer.



Emprise et Plan d'Occupation des Sols

Ouvrir la circulation des voitures du lotissement vers la rue des Clos nous paraît donc inutile. Cela créerait une insécurité dans la rue des Clos, inadaptée à un supplément de circulation. Des enfants y jouent et y font du vélo. L'angle droit face au numéro 22 serait source d'accidents, et le petit pont de la Remarde ne supporterait pas une augmentation importante du trafic.

Rappelons que le lotissement de la rue des Clos qui date de 1965, est formé de grandes parcelles, et c'est son calme qui a déterminé les familles d'origine comme les familles installées plus récemment à choisir ce lieu de vie.

Le cône de vue sur Pinceloup et la sente rurale n° 3 sont-ils respectés ?

Ce lotissement est concerné par deux cônes de vue et une sente rurale. Il a bien été défini dans le POS que ce sont des éléments intangibles de l'environnement. Or il semble que le cône de vue sur le château partant du portail de la grande ferme ait été déplacé de quelques mètres. Cette zone est appréciée comme un départ de promenade, dans un paysage agricole. Qu'en sera-t-il ?

Les émanations de la SNR atteignent-elles ce lotissement ?

La SNR est cette usine de retraitement d'aluminium qui se trouve sur la commune de Sonchamp, au lieu-dit la Chaudière. Bien que sous contrôle de la DRIRE, elle n'a jamais respecté les règles environnementales. S'en dégagent des fumées malodorantes dont le contenu est encore incertain (voir article sur ce sujet dans le même numéro). Selon la direction du vent sont impactés St Arnoult centre, les Meurgers, Louareux, le Bourg. Obtenons la solution à ce problème avant de laisser construire 18 nouvelles maisons.

La commune obtient-elle des contreparties d'aménagement ?

Ce projet de lotissement n'est pas une initiative municipale même s'il fait l'objet d'un arrêté. Il fait intervenir d'abord un propriétaire privé et le lotisseur, et ensuite la municipalité pour ce qui est des autorisations et de différents aspects, comme la reprise de la voirie dont il a déjà été question.

En fin de compte, c'est une question d'équilibre entre un prix de revient et un prix de vente. Le prix de revient est la somme du prix demandé par le vendeur du terrain (et les modalités de paiement de ce prix), et du coût d'aménagement et de commercialisation. Le prix de vente des terrains est limité par le prix du marché. On suppose que vendeur et lotisseur trouvent leur compte dans le projet actuel. Toutefois rien n'empêche la municipalité de poser des conditions. Si par exemple il est nécessaire d'agrandir la station d'épuration, le coût doit en être supporté par le projet, car on ne voit pas dans le plan de développement de Sonchamp de nouveau besoin de cet ordre.

On peut aussi demander à ce que le réseau électrique qui va devoir être renforcé bénéficie à la commune. Par exemple l'horrible transformateur désuet qui se trouve près de l'ancienne boulangerie pourrait être avantageusement détruit, et l'endroit embelli.

Le bourg n'ayant plus de commerces, un des lots à créer sur la rue André Thome ne pourrait-il être acquis à bon prix par la mairie, pour y installer un petit local commercial et faciliter ainsi l'installation d'un commerçant ?

Quel est le bilan économique d'ensemble pour la commune ?

En fin de compte, c'est un projet aux impacts multiples; a-t-on pris la peine d'en dresser un bilan économique ? D'un côté des taxes locales supplémentaires, de l'autre des dépenses communales. Quel est l'équilibre ?

Les nouvelles de Sonchamp Environnement

Le rallye du Patrimoine

Dimanche 17 septembre a eu lieu notre 2^{ème} rallye familial ; à partir de 9 heures, 12 équipes se sont succédées place de l'église à Sonchamp ; munies d'un questionnaire, elles sont parties à la recherche de la première étape. Le circuit, d'une longueur de 40km, traversait des villages aux passés historiques intéressants et comportant quelques édifices remarquables comme les églises de Saint Arnoult et de Bullion, ouvertes exceptionnellement au public pour la journée du patrimoine. Ainsi, les voitures se sont d'abord dirigées vers Saint Arnoult, puis Rochefort, Bullion, Cernay, la Celle des Bordes, Clairefontaine pour revenir à la Chéraille où chacun put attendre les résultats et la remise des prix autour d'un apéritif offert par l'association.

A chaque étape, quelques jeux (tirs au but, pistolet à eau, reconnaissance de légumes anciens ou de roches...) permettaient de gagner des points. Bref, une journée fort agréable sous un doux soleil d'automne !

Rendez-vous dans deux ans pour notre prochain rallye... à pieds !

Premier compte rendu de la réunion publique sur la SNR tenue à la Mairie de Sonchamp le samedi 14 octobre 2006.

Un historique de la Sté Nationale de Revalorisation, installée en 1977 à La Chaudière sous le nom de REMETAL, est présenté à l'assemblée, dont certains membres demeurent aux Meurgers depuis peu de temps.

La réunion tenue à la Mairie de Sonchamp, le 25 septembre, en présence du Sous-préfet, du Conseiller général, de la DRIRE, de la DDASS, des élus de Sonchamp et St Arnoult, de la Gendarmerie, des associations ACURDI et SONCHAMP ENVIRONNEMENT et du Chef de Cabinet de Mme Boutin, a mis en évidence les graves dysfonctionnements de l'usine SNR.

Un contrôle inopiné de la DRIRE les 16 et 17 juin 2006 a constaté des dépassements de valeurs limites de composés organiques volatils, monoxyde de carbone et de dioxine (7 fois la valeur imposée à la SNR, 35 fois la norme qui devrait s'appliquer dans le futur); cependant ces valeurs de rejet ne concernent que ce qui sort de la cheminée après filtration et traitement; les valeurs réelles des rejets sauvages dans l'environnement (dont certains ont été constatés par le Maire de Sonchamp lui même) sont de toute évidence bien supérieures aux valeurs relevées à la cheminée.

Deux arrêtés de mise en demeure des 6 et 7 septembres ont été signifiés à la SNR. Un nouveau contrôle inopiné a eu lieu les 11 et 12 septembre 2006, mais les résultats n'étaient pas connus au 25 septembre 2006.

Monsieur le Sous-préfet a déploré que la DDASS et la DRIRE ne se concertent pas sur le suivi de cette usine. La visite de l'usine a permis de constater que le sifflement aigu et permanent qui se répercute jusqu'à "la guêpière" est dû au fonctionnement d'un broyeur très mal isolé du point de vue phonique. Une nouvelle réunion est prévue par le Sous-préfet dans le courant du mois de janvier 2007 ; la gendarmerie à la demande du procureur de la République instruira toutes les plaintes.

Lors de la réunion, du 14 septembre ont été évoquées des possibilités d'analyses médicales (mais le dosage de l'aluminium dans le sang n'est pas significatif pour plusieurs raisons dont une concernant l'incertitude du dosage lui même : plus ou moins 50%). Des manifestations, une diffusion plus ample des informations, la création d'un site Internet "ACURDI", la possibilité de porter plainte en gendarmerie et des analyses dans l'environnement sont envisagées sur proposition des participants.

Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Dans le cadre du renouvellement de la charte du P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse (voir notre numéro de mars dernier) le Conseil Régional d'Ile-de-France envisage d'élargir le territoire du Parc vers l'ouest et le sud des Yvelines. Le périmètre d'étude qu'il a retenu réintègre notamment la commune de Sonchamp, mesure que Sonchamp-Environnement@ soutient pleinement. Lors de sa séance du 16 octobre le conseil de "Plaines et Forêts d'Yvelines" a cependant voté une motion refusant son intégration dans le périmètre d'étude de l'extension du P.N.R. Nous aimerions en connaître les raisons.

Prolongement de l'A12

Dominique Perben, ministre des Transports, de l'Equipement, du Tourisme et de la Mer, a annoncé qu'à l'issue du débat public du printemps dernier il avait décidé le prolongement de l'autoroute A12 dans les Yvelines.

Le tracé dit «médián 2C'» est retenu compte tenu de la présence d'emprises foncières disponibles, de son moindre impact sur les populations. Ce tracé empiète sur le Parc du Mesnil et passe au sud de l'Etang des Noés. Il sera réalisé en partie en souterrain. Les études permettront de préciser les mesures de protection des riverains et des milieux naturels. Le principe d'une requalification de la RN10 en boulevard urbain est également décidé.

Sonchamp Environnement : qui sommes-nous?

Association loi de 1901, créée il y a plus de 30 ans et agréée par arrêté préfectoral du 29 septembre 1978, Sonchamp Environnement travaille sur tout sujet pouvant avoir un impact sur l'environnement et le patrimoine dans notre commune. Nous sommes à la disposition de tout habitant concerné par une difficulté ou voulant proposer une idée bénéfique à l'environnement. Nous publions un bulletin d'information, organisons des réunions et des activités comme la Foire aux Plantes, le rallye du Patrimoine etc. Venez-nous rejoindre !

Notre site web est www.sonchamp-environnement.org, notre adresse email est sonchamp.environnement@laposte.net .
