

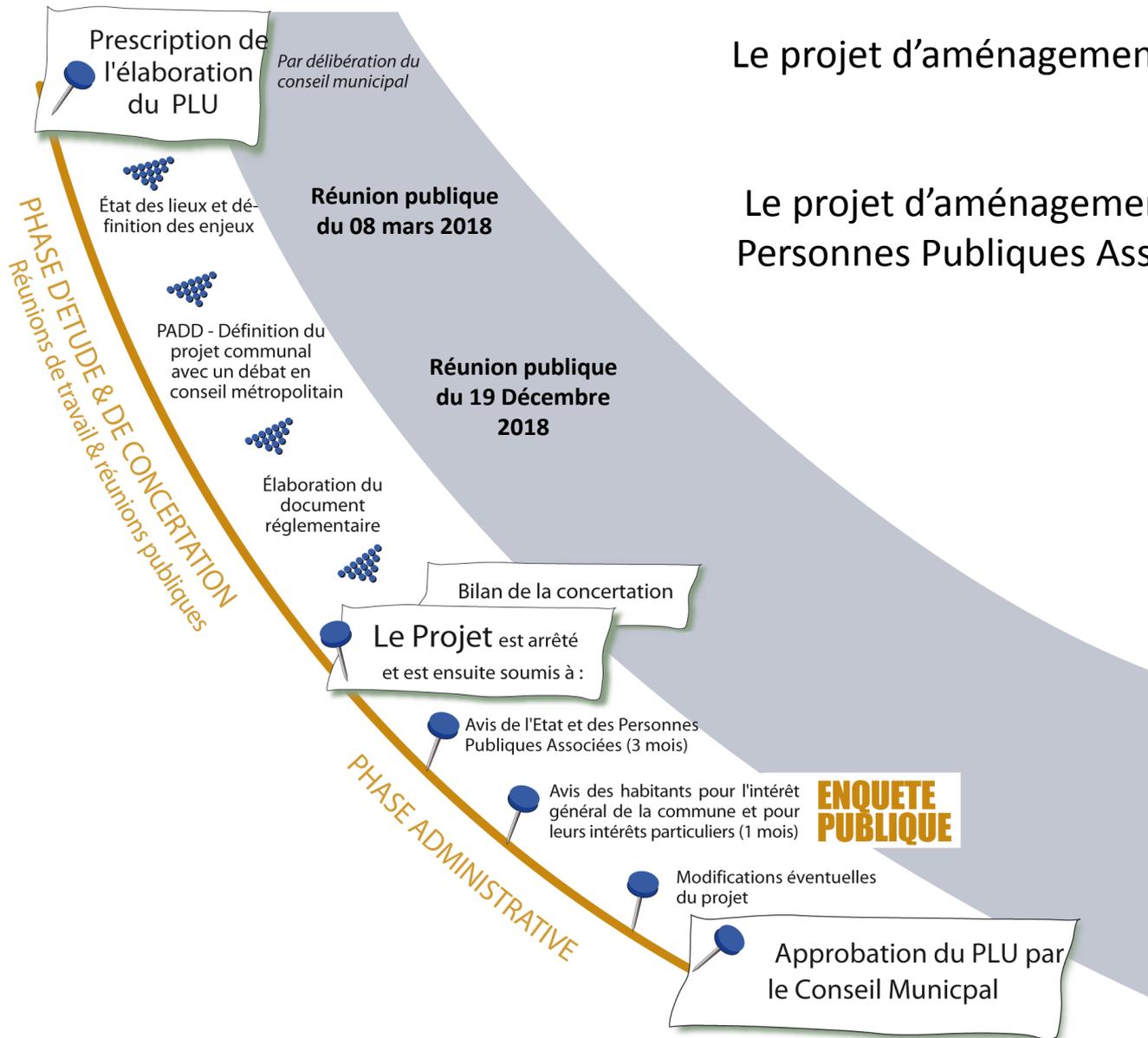


Commune de Septeuil

Elaboration du PLU ***Réunion Publique***

Présentation du Projet de Zonage

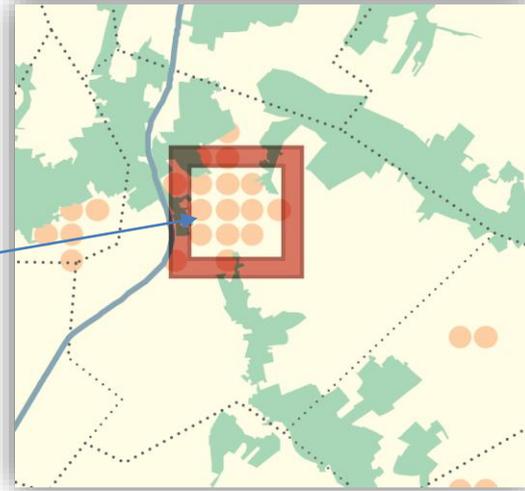
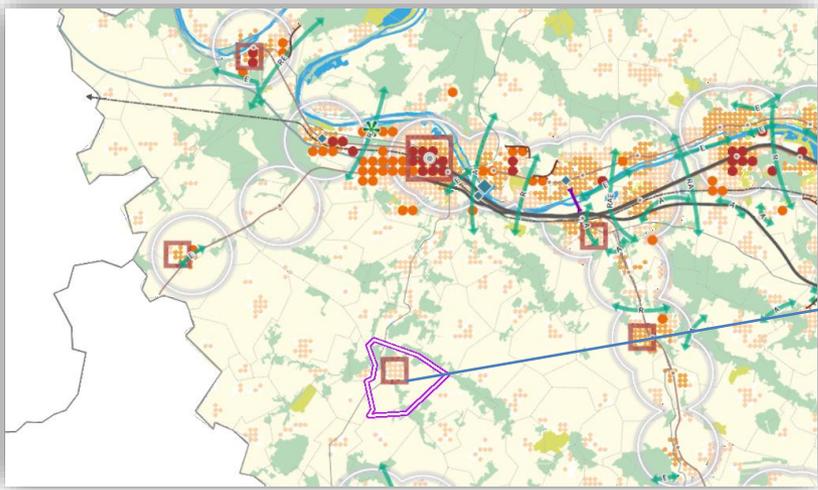
19 Décembre 2018



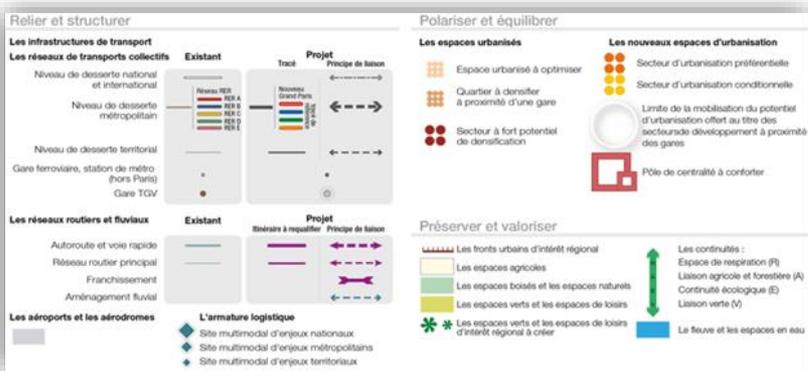
Le projet d'aménagement de la commune :

Le projet d'aménagement a été présenté aux Personnes Publiques Associées le 14/11/2018

Le contexte du SDRIF



- A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :
 - de la densité humaine
 - de la densité moyenne des espaces d'habitat
- 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





La définition des orientations du PADD s'appuie sur **les enjeux** posés à l'issue du diagnostic territorial qui sont pour rappel de trois ordres :

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

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

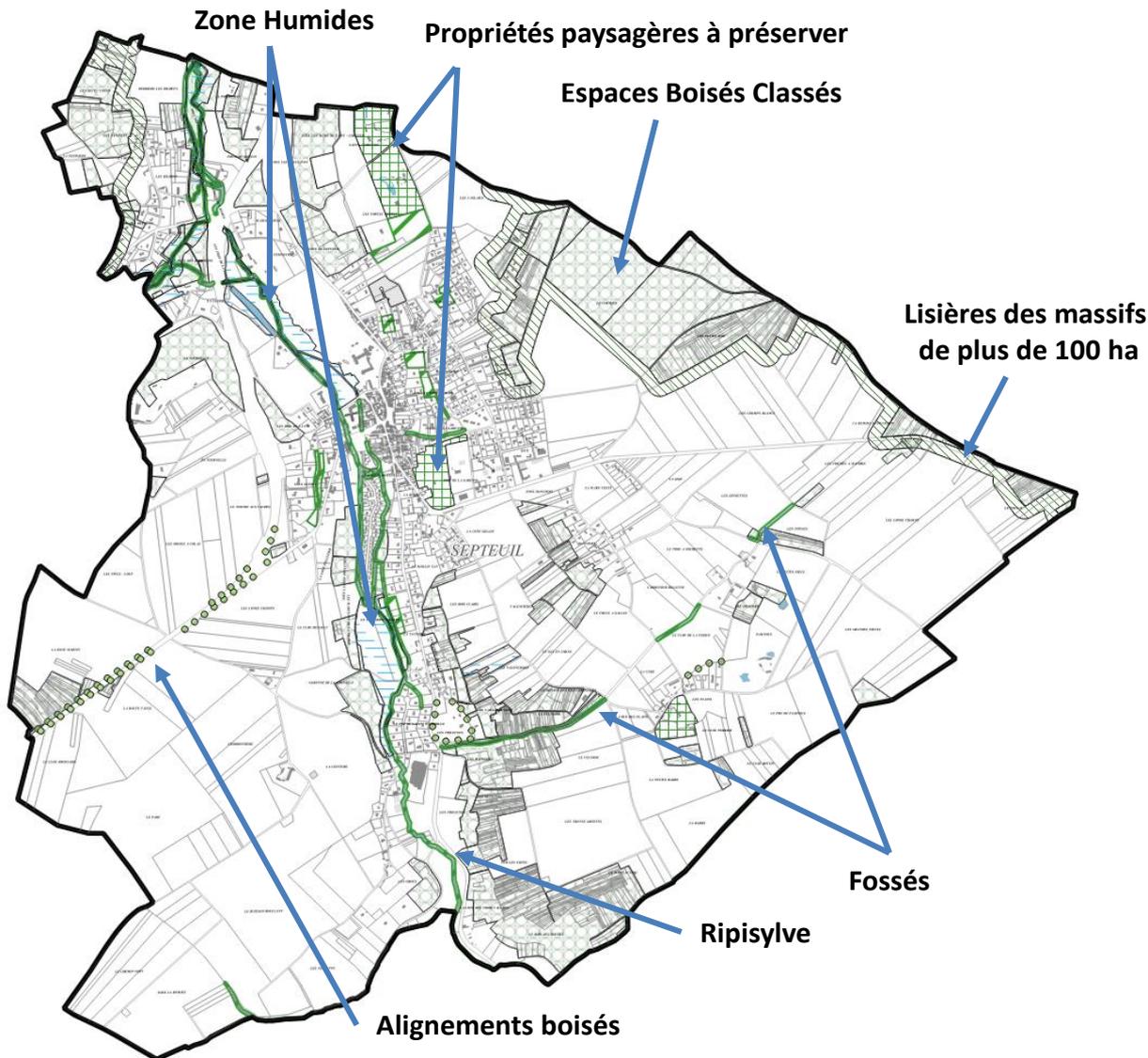
Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal



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

Traduction réglementaire:

Mise en place de différentes zones naturelles et de protections



Protections mises en place :

- EBC sur les espaces boisés
- Protection des zones humides
- Protection des lisières des massifs de plus de 100 ha

Classement au titre du L151-23

- Les ripisylves
- Les fossés (sources)
- Les espaces de respirations au niveau du tissu urbain (cœur d'îlots)
- Préservation de propriétés particulières au nord et au sud du territoire
- Alignements d'arbres le long de la départementale

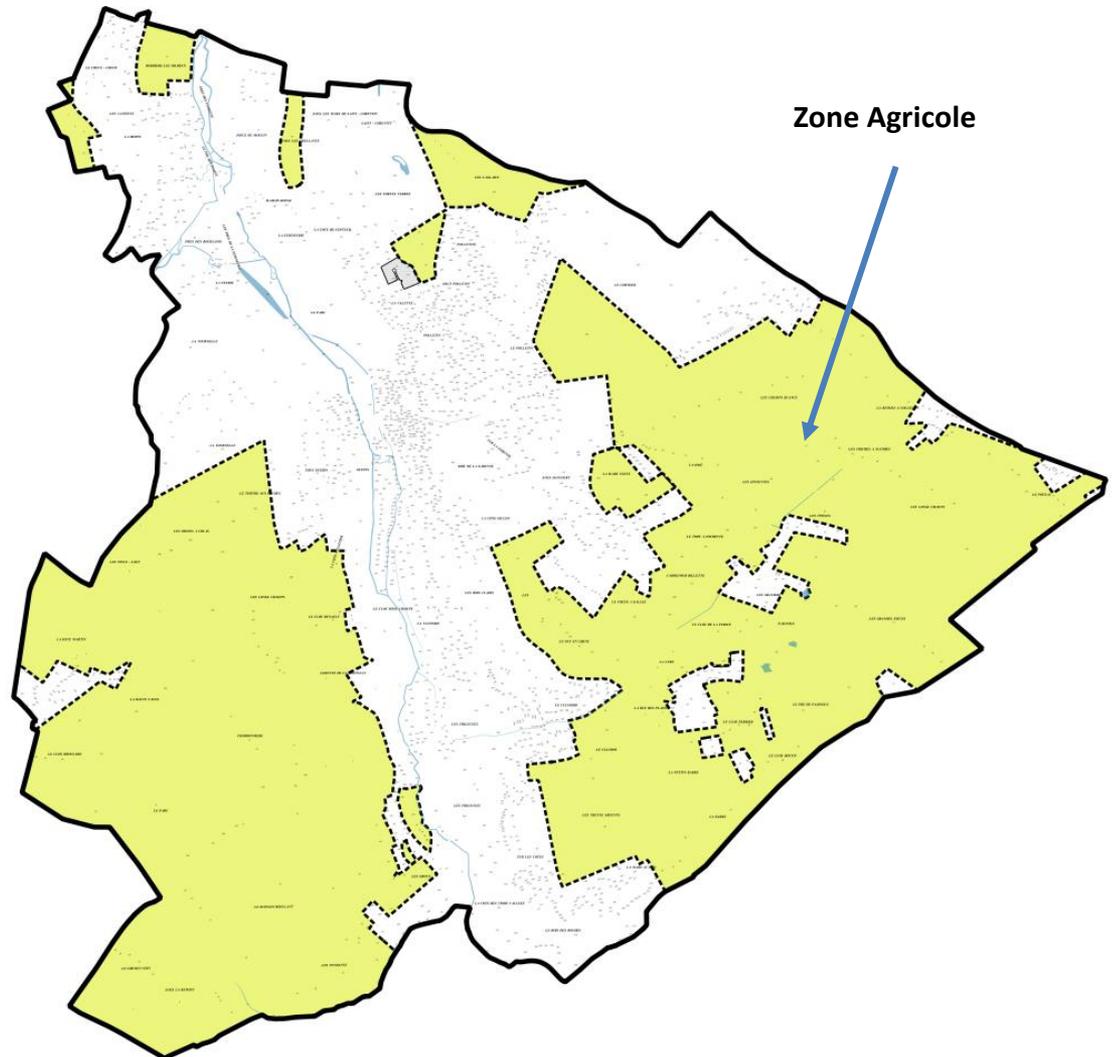
Traduction réglementaire:

Un zonage adapté aux activités agricoles présentes

Une réunion d'association des exploitants agricoles en Octobre

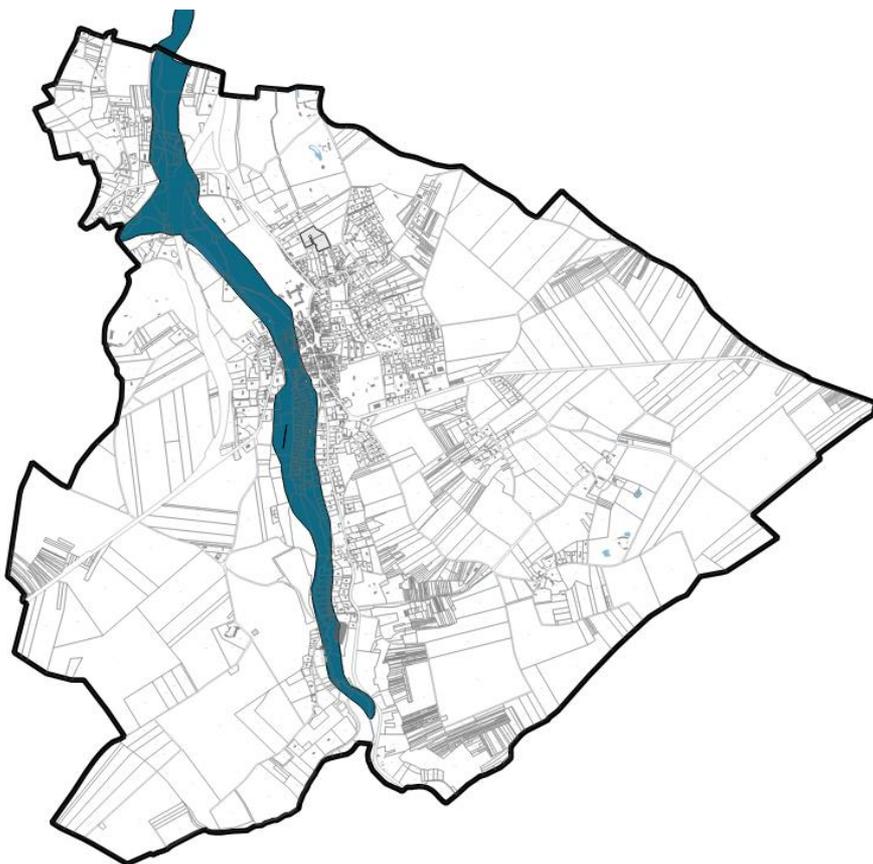
Objectif : préserver les espaces agricoles :

- Les activités agricoles
- Les annexes et extensions des habitations dans les mêmes conditions que pour la zone Naturelle



PADD:
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances du quotidien

Zones Inondables sur Septeuil

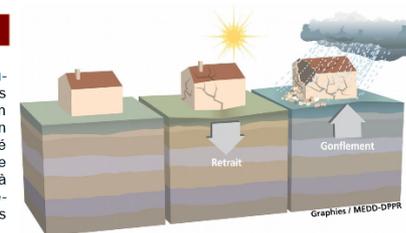


- Intégration du périmètre des zones inondables dans le plan de zonage
- Intégration des conseils et recommandations pour les constructions sur sols argileux produits par la préfecture des Yvelines.

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX

COMPRENDRE LE PHENOMENE

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.





Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

PADD:

Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Objectif : Maîtriser la croissance démographique :

Rappel : Population INSEE 2014 : 2 340 habitants

Taux de croissance sur la dernière période : 1,25%

Le projet de la commune se base sur un rythme de croissance de **1%** par an sur la période 2014-2030
La population envisagée en 2030 s'élèverait ainsi à environ **2 750 soit un gain de 400 habitants (25 / an)**

L'augmentation de la population communale nécessite la création d'environ **220 logements**
(soit 14 /an) dont une cinquantaine pour maintenir la population

Objectif : Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

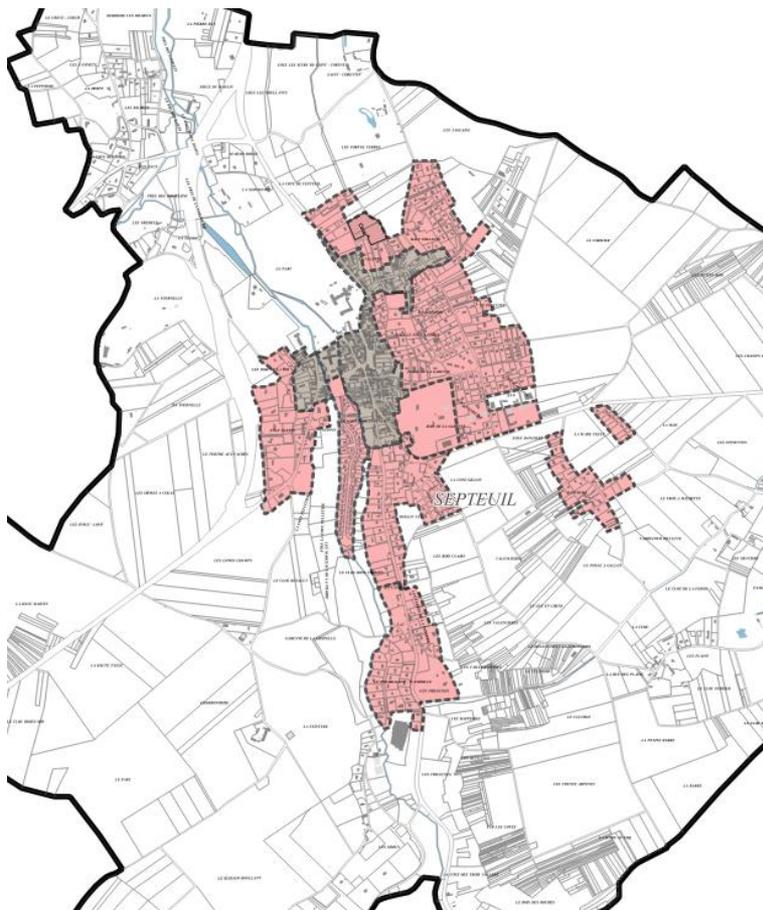
Les objectifs de la commune en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont :

- Réaliser la moitié de ses besoins en logements en renouvellement urbain ou comblement du tissu urbain
- Définir une enveloppement maximale d'urbanisation à vocation d'habitat de 6 hectares

PADD:

Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Délimitation du projet de tissu urbain



Délimitation de deux zones urbaines de centre bourg :

- Une Zone Ua reprenant le tissu du centre ancien à vocation mixte
- Une zone Uh à vocation principale d'habitat

La zone comprend 2 OAP :

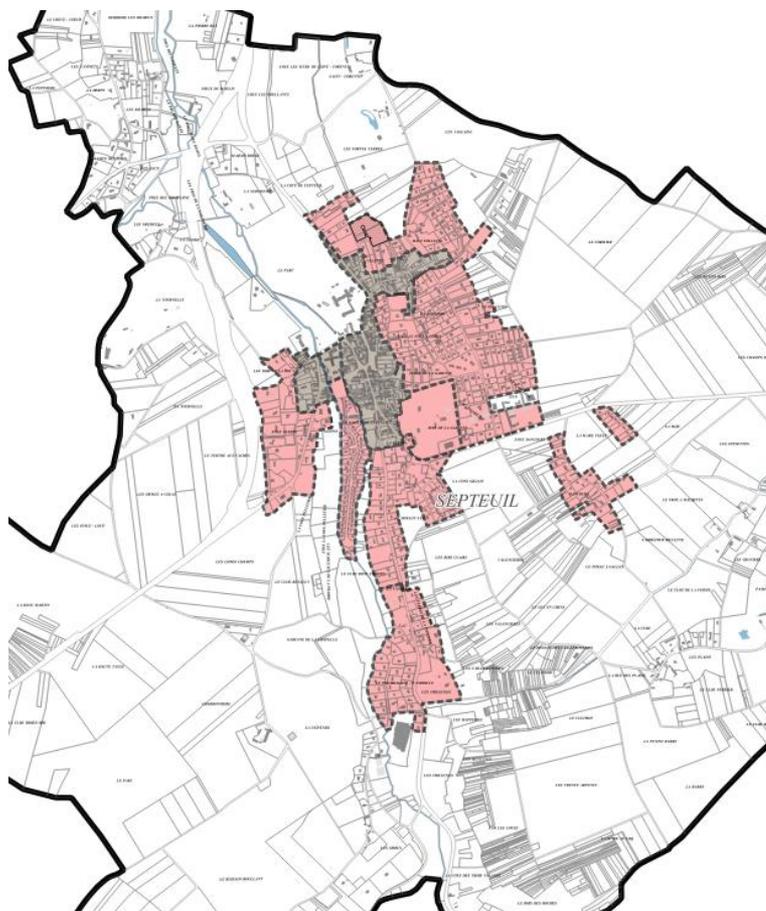
- Une OAP thématique patrimoine au niveau de centre ancien
- Une OAP sectorielle sur le secteur du Château

Une capacité de densification estimée à une centaine de logements

PADD:

Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Délimitation du projet de tissu urbain



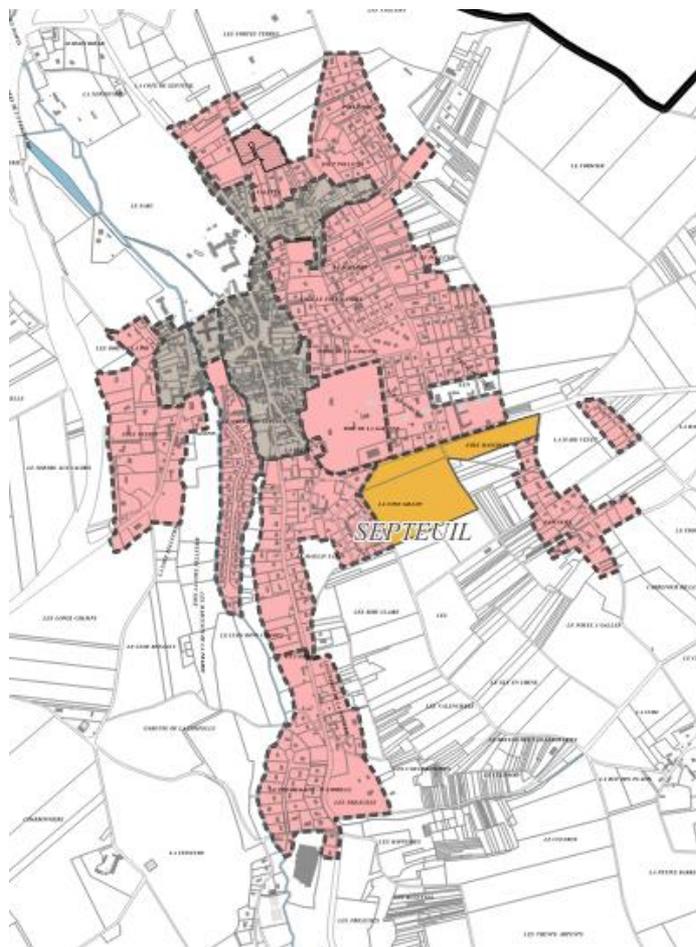
Principales évolutions réglementaires :

- Suppression du minimum parcellaire
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols
- Augmentation de la hauteur possible d'un étage
- Augmentation du coefficient d'emprise au sol

PADD:

Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Projet d'extension du tissu urbain de la commune



1 zone d'extension prévue :

- Une zone en lien avec le centre bourg

PADD:

Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Les principaux éléments réglementaires des zones urbaines

ZONES ET SECTEURS	VOCATION	EMPRISE	HAUTEUR	Coefficient Espace Verts
Ua	Mixte habitat / commerce et activités de services	Sans objet	R+2 Ou 13 mètres et/ou faitage	Sans objet
Uh	Mixte habitat / commerce et activités de services	50%	R+1+C et/ou 9 mètres au faitage	20%
Uj	Activités des secteurs secondaires et tertiaire	80%	14 mètres au faitage	5%
Ue	Equipements publics	Sans objet	Sans objet	Sans objet

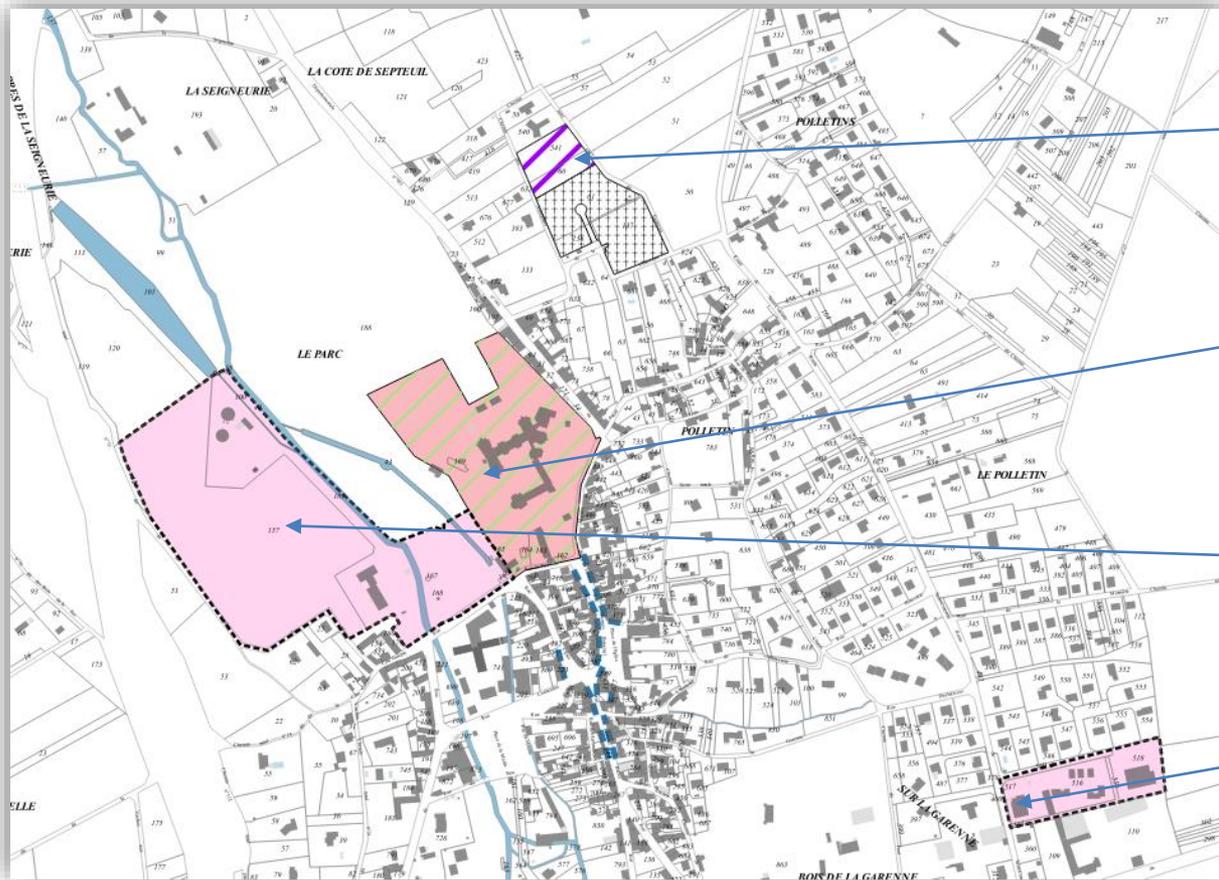


Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

PADD:

Conforter l'attractivité de le dynamisme de la commune

Objectif : Faire de Septeuil une centralité attractive et accessible



Emplacement réservé
En vue de l'extension du
cimetière

Zone Uer : dédié à la
maison de retraite

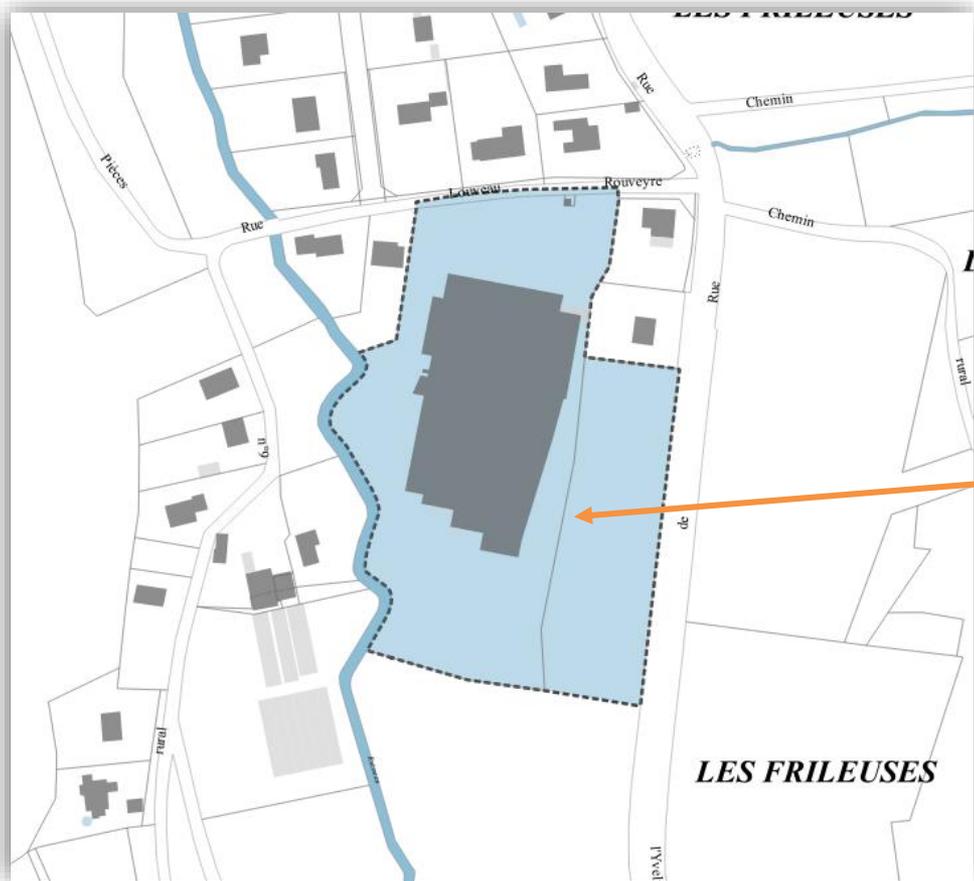
Zone Ue: dédiés aux
équipements
communaux (loisirs,
techniques,...)

Zone Ue: Gendarmerie /
Bureau de poste

PADD:

Accompagner le développement des activités, équipements, et services

Maintien des activités économiques existantes

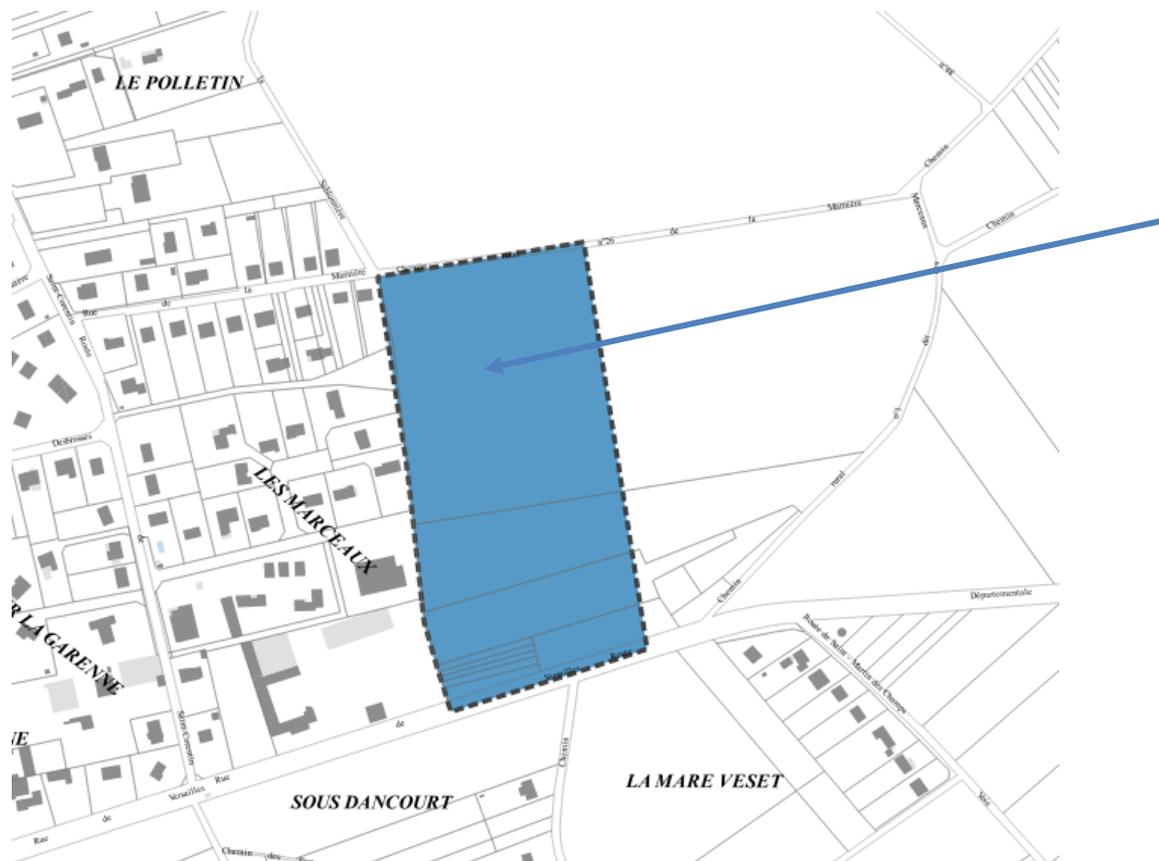


- Une zone urbaine dédiée à l'activité économique
- Des règles spécifiques de hauteur, d'emprise,....

Maintien de la zone Uj

PADD:

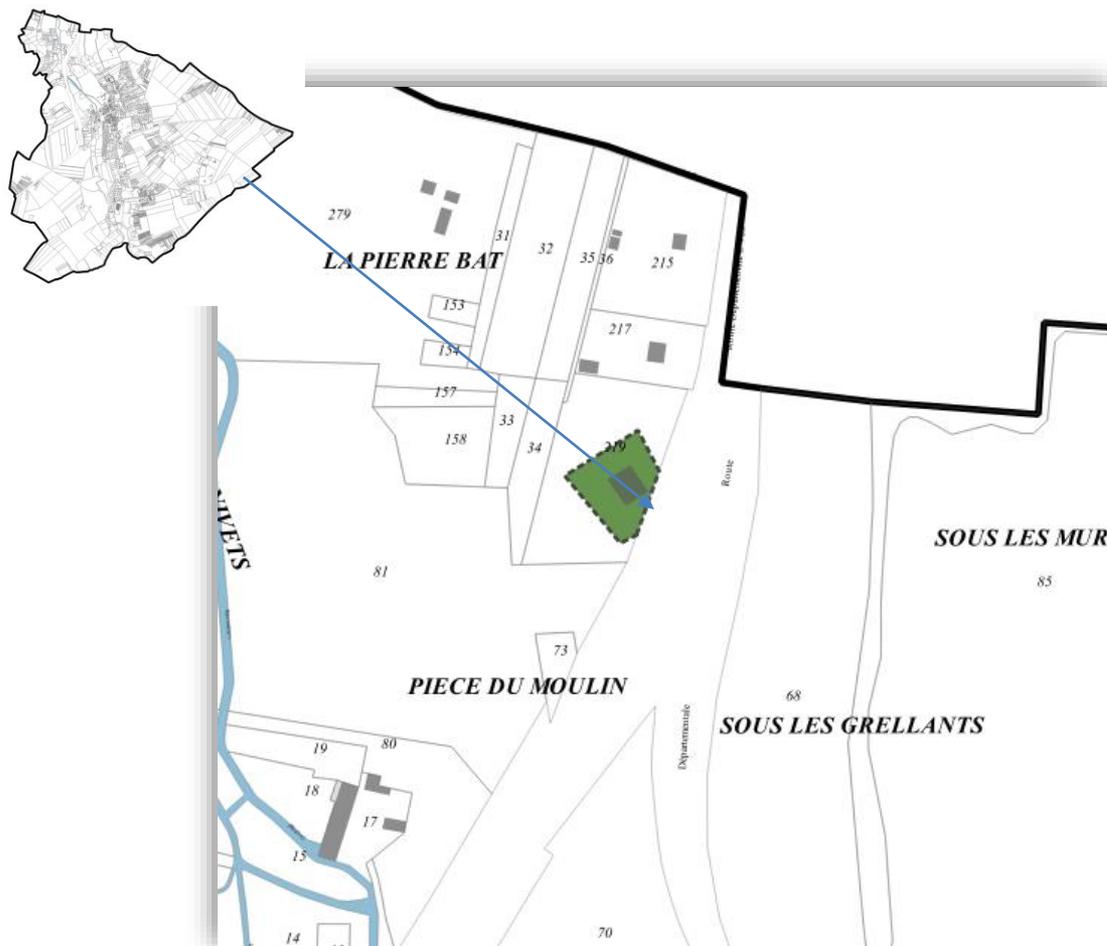
Accompagner le développement des activités, équipements, et services



Zone AU dédiée à la création d'une zone d'activité artisanale

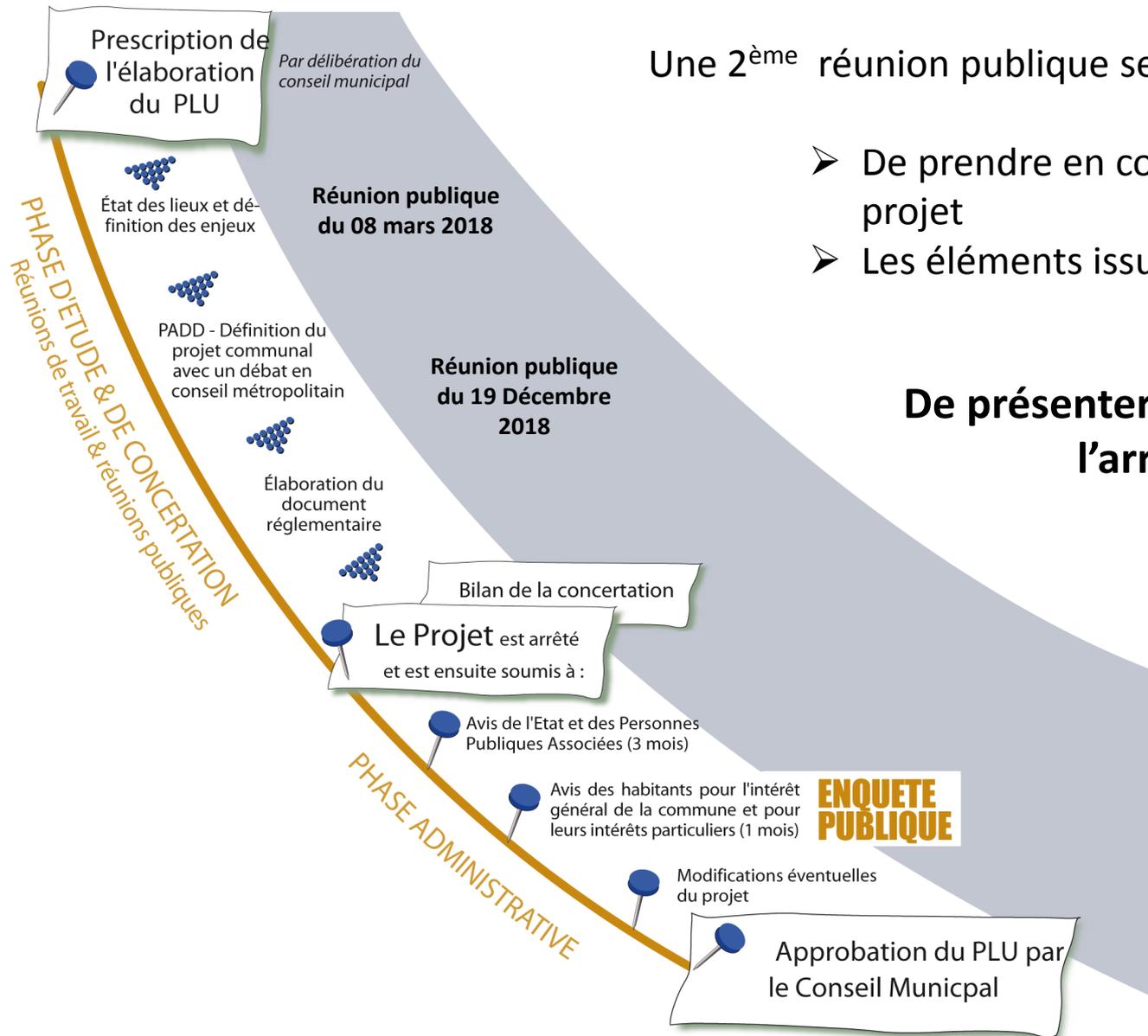
PADD:

Accompagner le développement des activités, équipements, et services



Mise en place d'un **STECAL** permettant la création d'une entreprise.

Site actuellement occupé par un bâtiment en ruine le long de la départementale en entrée de bourg.



Une 2^{ème} réunion publique sera organisée afin :

- De prendre en compte l'avis des PPA sur le projet
- Les éléments issus de la concertation

De présenter un projet final avant l'arrêt du projet



**MERCI DE VOTRE
PARTICIPATION**