



# Commune de Septeuil

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

Réunion publique

6 mai 2021

## **Introduction**

**Le calendrier de la procédure de révision du PLU et les prochaines étapes**

**La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire**

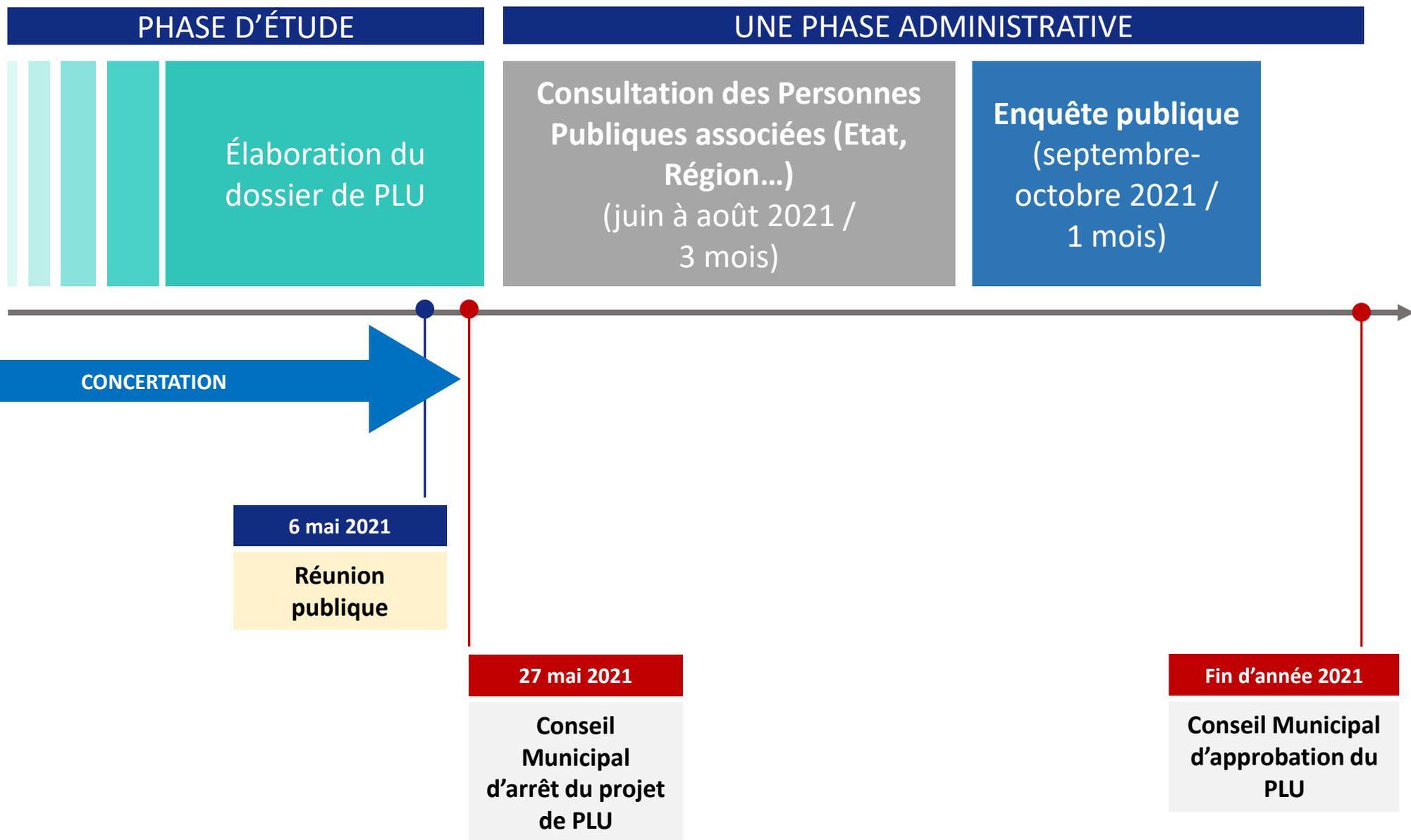
# INTRODUCTION

## Contexte



# CALENDRIER

Le calendrier de la procédure de révision du PLU et les prochaines étapes



# LE PADD

Projet d'aménagement et de  
développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **débatu le 11 novembre 2020** se compose de 3 axes :

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

# Rappel du PADD

## Carte de synthèse du PADD

Axe 1

- Préserver les continuités écologiques**
- Protéger les espaces boisés
  - Préserver les fonds de vallée et les abords des rus et rivières
  - Préserver le paysage des coteaux urbains

**Assurer la qualité paysagère**

- Conforter l'entrée de ville depuis Thoiry
- Secteurs agricoles à enjeux paysagers
- Entrée de ville Nord à préserver

**Préserver les éléments du patrimoine bâti**

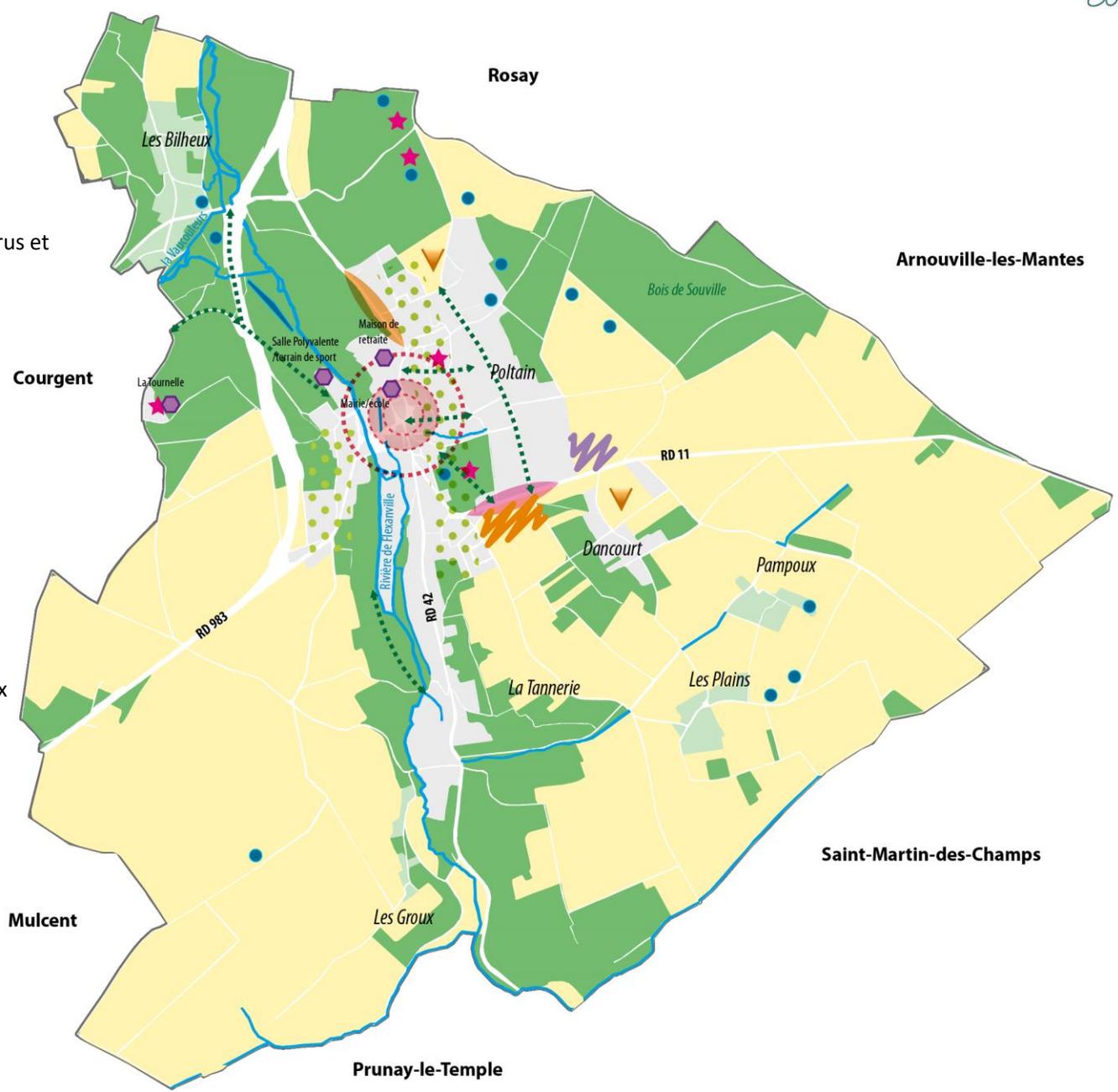
- Préserver les propriétés remarquables
- Préserver les identités paysagères des hameaux

Axe 2

- Renforcer le centre-ville comme polarité communale
- Zone d'urbanisation future à dominante de logements

Axe 3

- Aménager des liaisons douces
- Zone d'urbanisation intercommunale future à vocation d'activités économiques
- Les équipements et les services (maintien et développement)



# Articulation du PADD au dispositif réglementaire

## Le PADD

## Le dispositif réglementaire

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

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

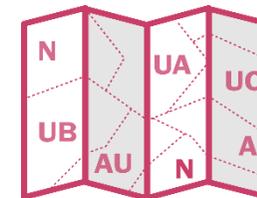
Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal



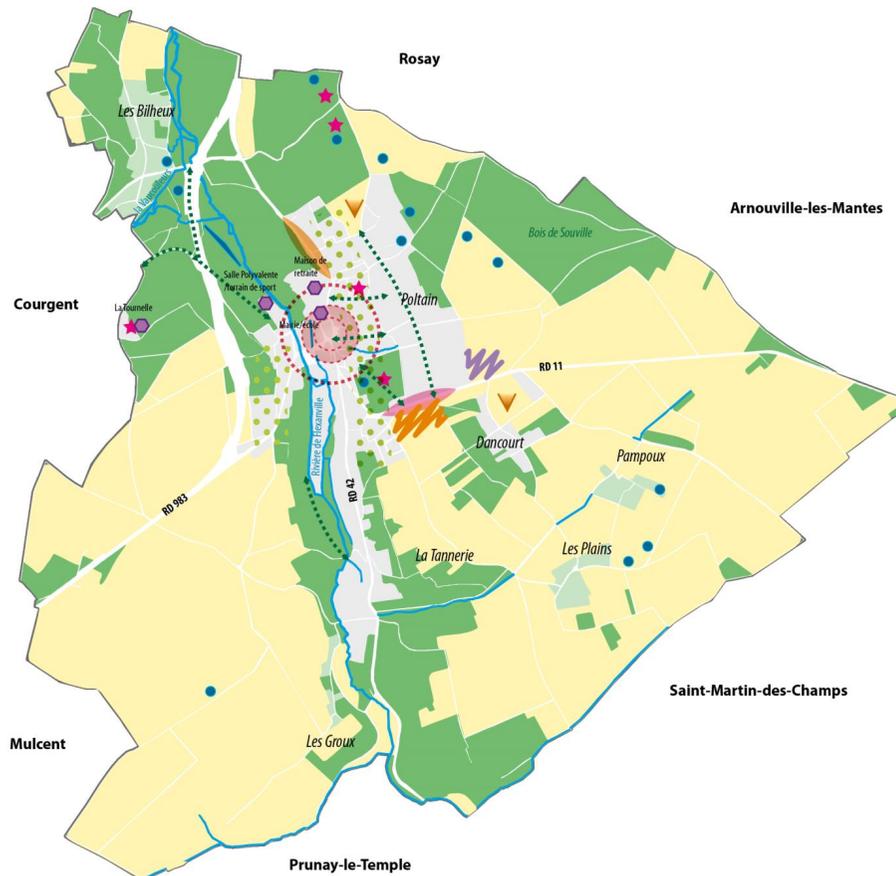
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un règlement



Un zonage



# LES OAP

**Orientations d'aménagement et  
de programmation**



### L'OAP thématique

#### OAP patrimoniale Centre-Ville

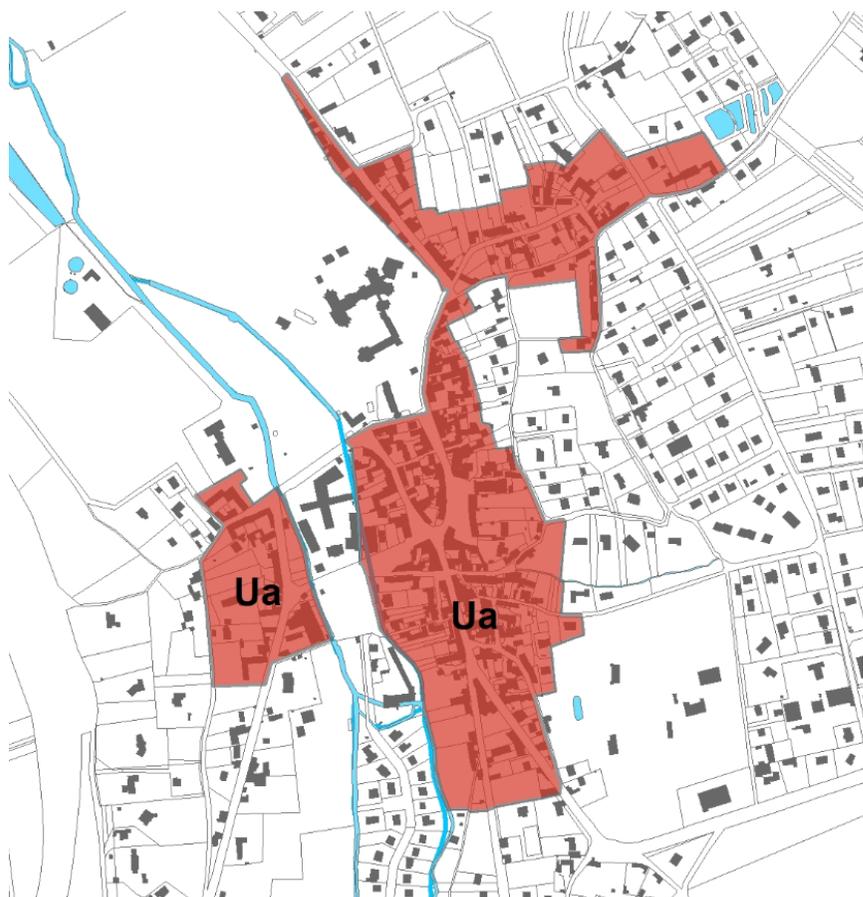
Ce type d'OAP a pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises.

### Les OAP sectorielles

1. OAP Zone artisanale des Champs Blancs
2. OAP Côte Gillon

Ces OAP permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projet.

Opposables dans un rapport de compatibilité.



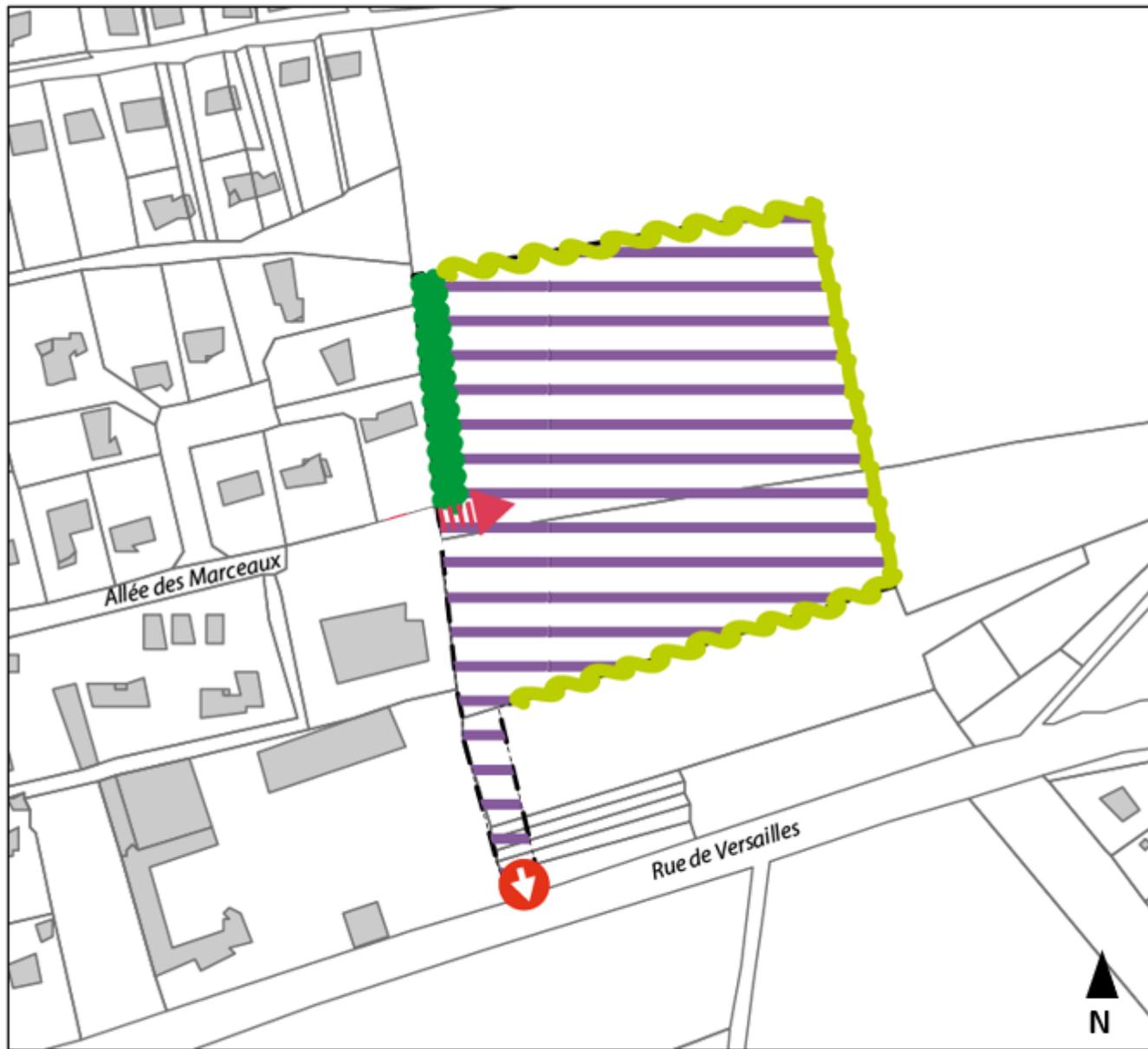
L'OAP thématique « patrimoine » vise à définir des principes d'action pour assurer la conservation de ce patrimoine et valoriser ce qui fait l'identité propre de ces bâtiments.

- Protéger la structure générale du cœur du village historique
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et l'unité bâtie
- Préserver les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée

**Les orientations portent sur :**

- La volumétrie des constructions
- Les proportions et aspect des façades
- Les ouvertures et percements
- Les modénatures, et ornementation

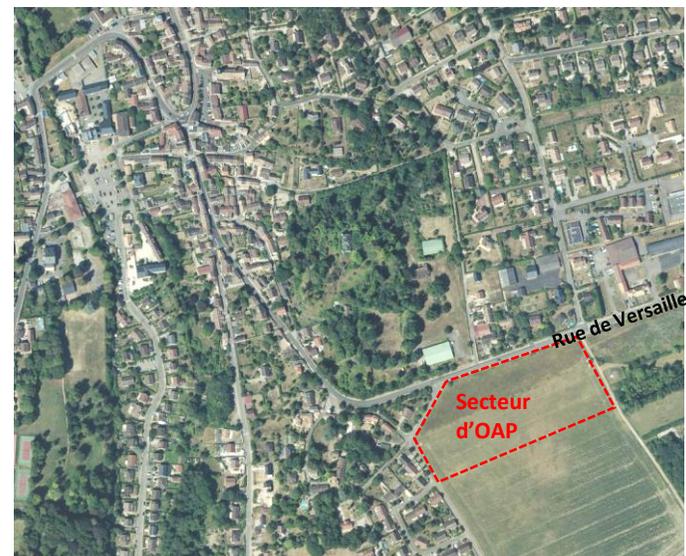




-  Périimètre de l'OAP
-  Possible connexion de la Poste au projet de la zone d'activités
-  Accès à créer (double sens)
-  Secteur à vocation d'activités artisanales
-  Espace paysager d'une largeur de 5 m minimum avec les espaces résidentiels
-  Espace paysager à traiter en limite des espaces agricoles

Superficie du site : 2,1 ha

Programmation : lots pour des activités artisanales



**Superficie du site :** 2,0 ha

**Programmation :** environ 50 logements de type R+1+C



Périmètre de l'OAP



Secteur d'habitat



Accès de desserte principale à sens unique



Elargir le chemin rural n°17 pour la création d'une voie de sortie



Sécuriser la rue de Versailles en aménageant une liaison douce



Aménager et sécuriser le carrefour par des feux tricolores



Garantir un recul paysager à travers un mur de clôture en pierre et une végétalisation dense le long de la rue de Versailles



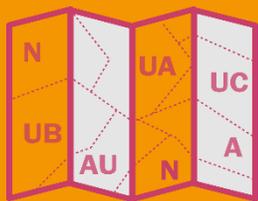
Aménager une liaison douce traversante (tracé indicatif)



Traiter la limite avec l'espace agricole de manière paysagée

# TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Plan de zonage + règlement

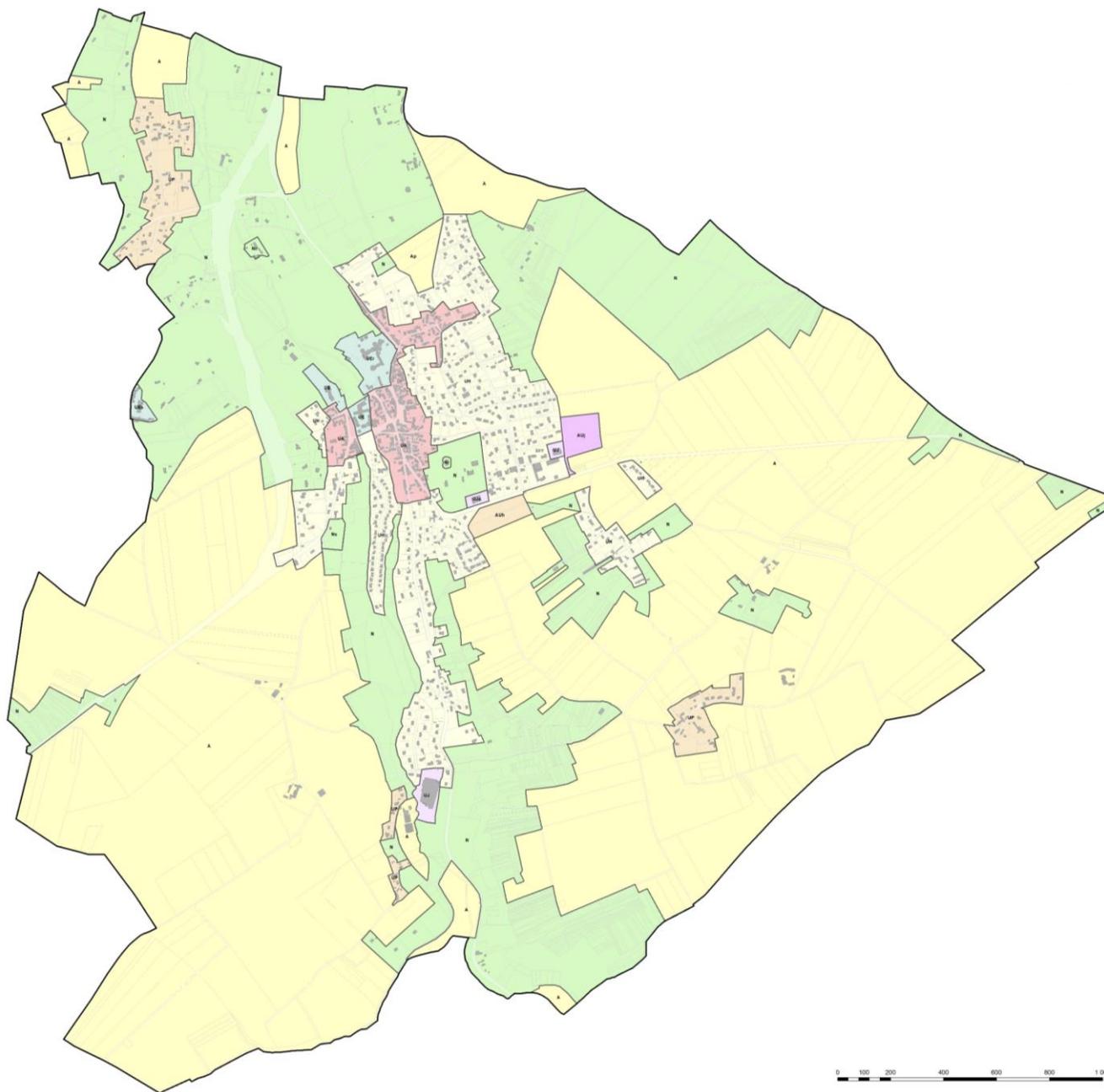


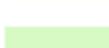
+



Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)



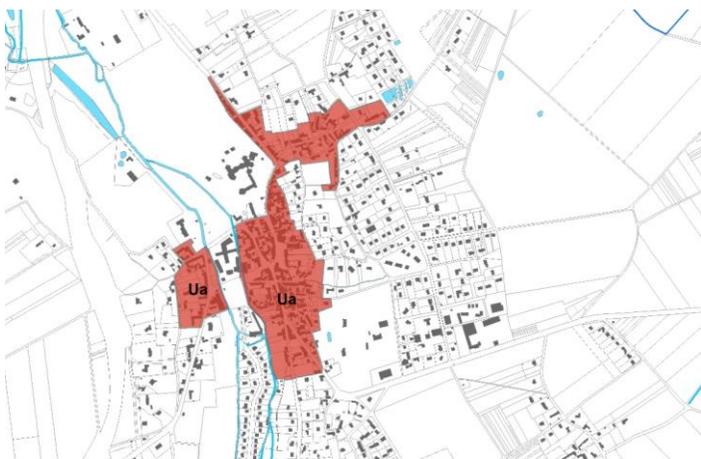
-  **ZONE UA** : secteur centre-bourg
-  **ZONE UH** : secteur résidentiel
-  **ZONE UP** : secteur d'habitat paysager
-  **ZONE UE** : secteur d'équipements
-  **ZONE UJ** : secteur d'activités
-  **ZONE AUh** : secteur résidentiel
-  **ZONE AUj** : secteur d'activités
-  **ZONE A** : secteur agricole
-  **ZONE N** : secteur naturel

0 100 200 400 600 800 1 000  
M

### **ZONE UA** : secteur centre-bourg



La zone UA est la zone urbaine ancienne qui regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la ville, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.

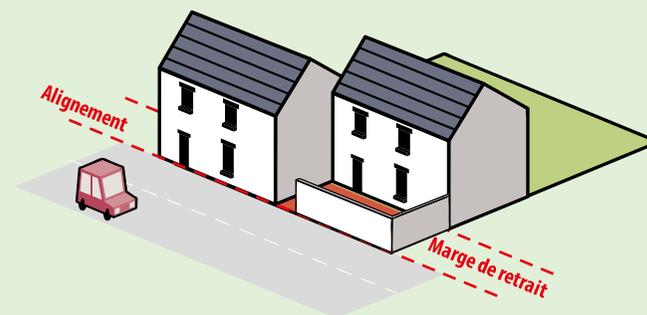


## Les objectifs

- Renforcer le centre-ville comme polarité communale
- Valoriser le patrimoine bâti du centre-ville

## Le règlement

- Cette zone permet une mixité fonctionnelle : développement de logements, d'activités commerciales et de services, d'activités économiques et d'équipements



- Les règles visent à la préservation des formes urbaines traditionnelles



40 à 100 %



7 m / 10 m



0 à 40 %

### ZONE UH : secteur résidentiel



La zone UH correspond aux quartiers résidentiels plus récents de la commune.

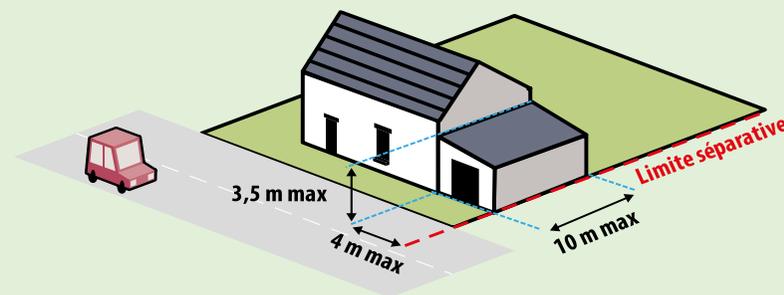


## Les objectifs

- Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitat existants

## Le règlement

- Conforter la vocation résidentielle
- Assurer un équilibre entre les espaces bâtis et les jardins
- Permettre de nouvelles constructions dans le respect de l'existant



35 %



4,5 m / 7,5 m

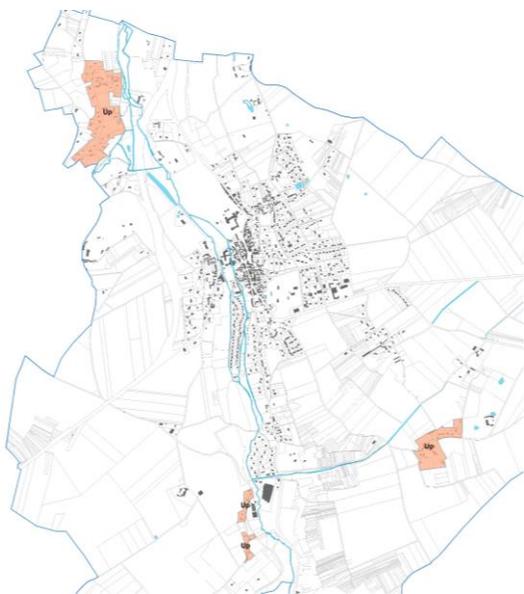


50 %

### ZONE UP : secteur d'habitat paysager



Cette zone correspond aux secteurs d'habitat individuel présentant un cadre paysager remarquable.

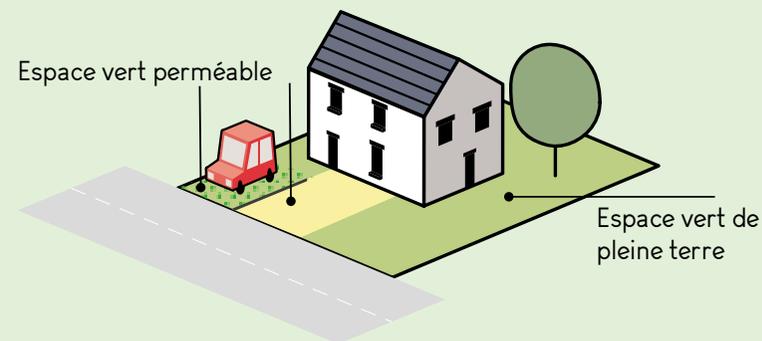


## Les objectifs

- Permettre une évolution modérée des constructions existantes dans le diffus
- Protéger le cadre et la qualité de vie
- Préserver le couvert végétal et paysager

## Le règlement

Encadrer les possibilités d'extension tout en permettant une évolution des logements existants



30 %  
+80 m<sup>2</sup>  
d'emprise



Hauteur  
existante



60 %

## Le zonage et le règlement

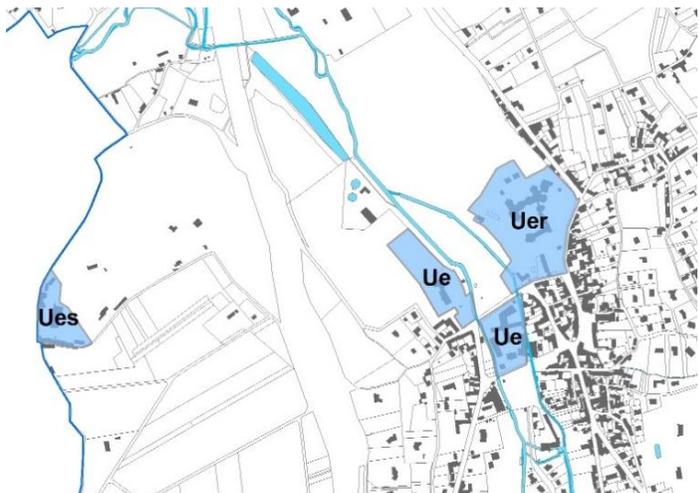
### ZONE UE : secteur d'équipements



La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements

Le sous-secteur UEr est dédié à la maison de retraite Léopold Bellan

Le sous-secteur UEs est dédié au centre sportif La Tournelle

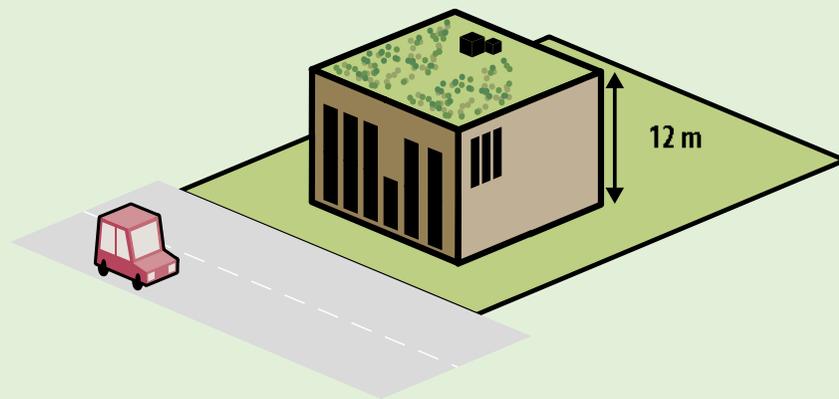


## Les objectifs

- Conforter et améliorer le niveau d'équipements

## Le règlement

Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution



Non réglementé



12 m



20 %

### ZONE UJ : secteur d'activités



- La zone UJ correspond aux secteurs d'activités
- Elle est composée d'un sous-secteur UJa à vocation commerciale



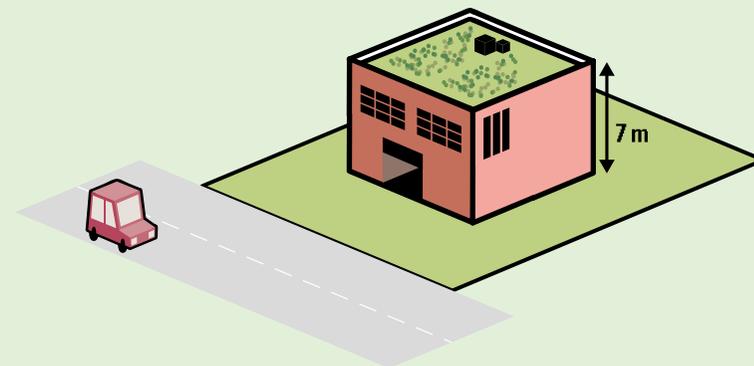
### Les objectifs

- Permettre le développement d'entreprises

### Le règlement

Permettre le développement économique et faciliter l'implantation d'activités

Une OAP identifie les principes d'aménagement et de programmation que toute opération future devra respecter



50 %



7 m

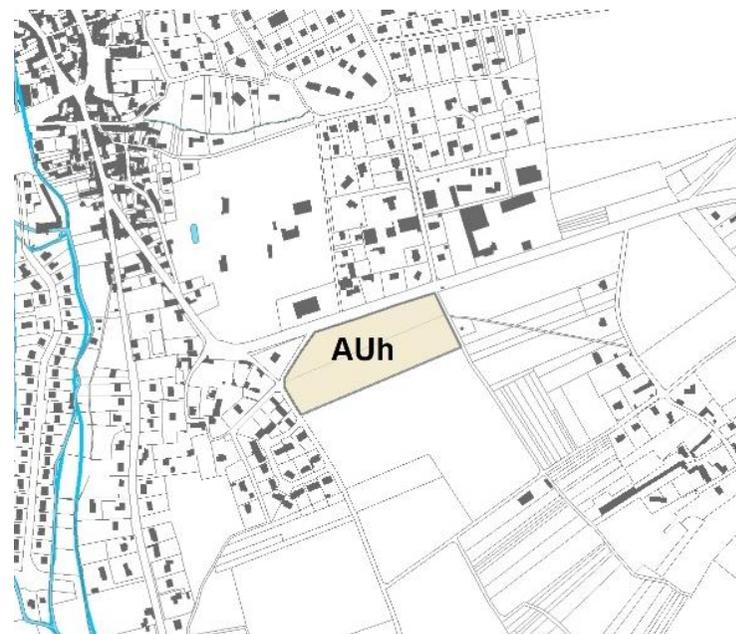


20 %

### ZONE AUh : secteur résidentiel



La zone AUh correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'habitat résidentiel.



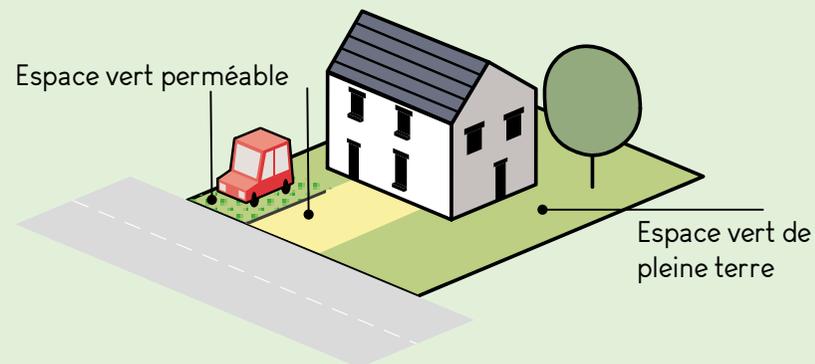
### Les objectifs

- Apporter une réponse aux besoins futurs en logements

### Le règlement

La vocation est strictement résidentielle.

Une OAP identifie les principes d'aménagement et de programmation que toute opération future devra respecter



35 %  
max 160 m<sup>2</sup>  
par bâti



5,5 m / 8 m



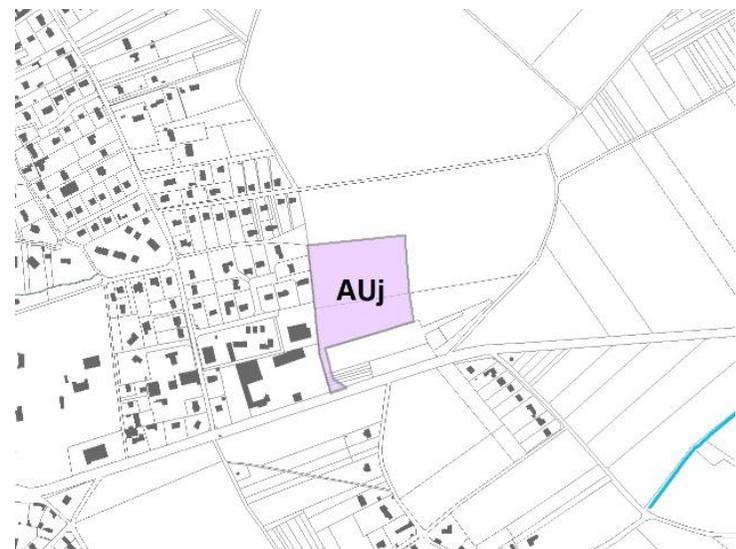
50 %

## Le zonage et le règlement

### ZONE AUj : secteur d'activités



La zone AUj correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales.

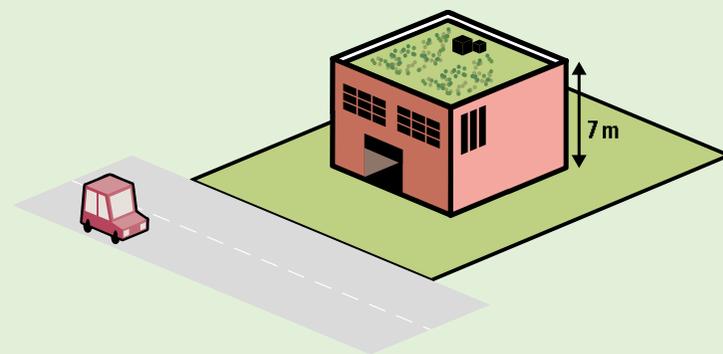


## Les objectifs

- Apporter une réponse aux besoins futurs en activités économiques

## Le règlement

Les activités artisanales seront privilégiées. Les activités commerciales seront interdites afin de ne pas concurrencer la dynamique du centre-ville



50 %



7 m



20 %

### ZONE N : secteur naturel

La zone N correspond aux zones protégées en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nr dédié aux constructions existantes à vocation de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique
- Le sous-secteur Ns dédié à l'espace sportif de tennis



### Les objectifs

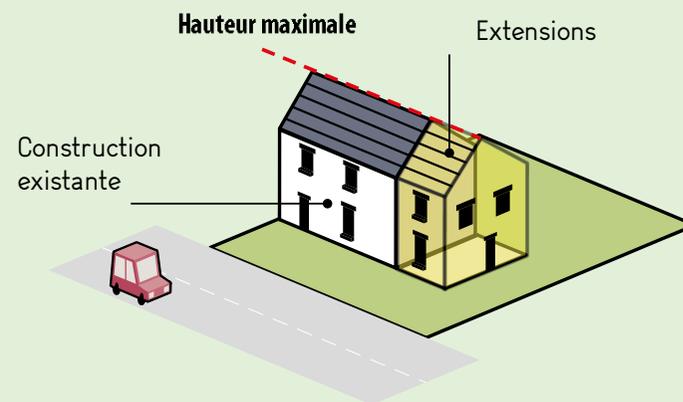
- Protéger les espaces boisés
- Préserver les prairies
- Protéger les fonds de vallée et zones humides

### Le règlement

La zone N est globalement inconstructible.

Les règles mises en place ont pour objectif de protéger les espaces naturels.

Elles prennent en compte les constructions et activités existantes.



Seules les extensions jusqu'à 60 m<sup>2</sup>



N / Nr  
Hauteur existante  
Ns : 9 m



N / Nr :  
60 %  
Ns : 20 %

### ZONE A : secteur agricole

La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés du territoire

Le sous-secteur Ap est inconstructible (cône de vue)

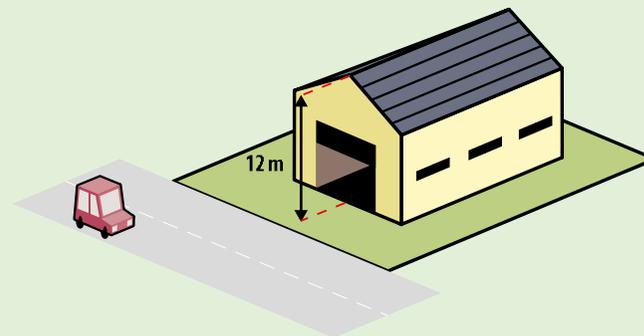


### Les objectifs

- Protéger les espaces agricoles
- Conforter l'activité agricole

### Le règlement

L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage



50 %

Max 150 m<sup>2</sup>  
pour  
logement  
agricole



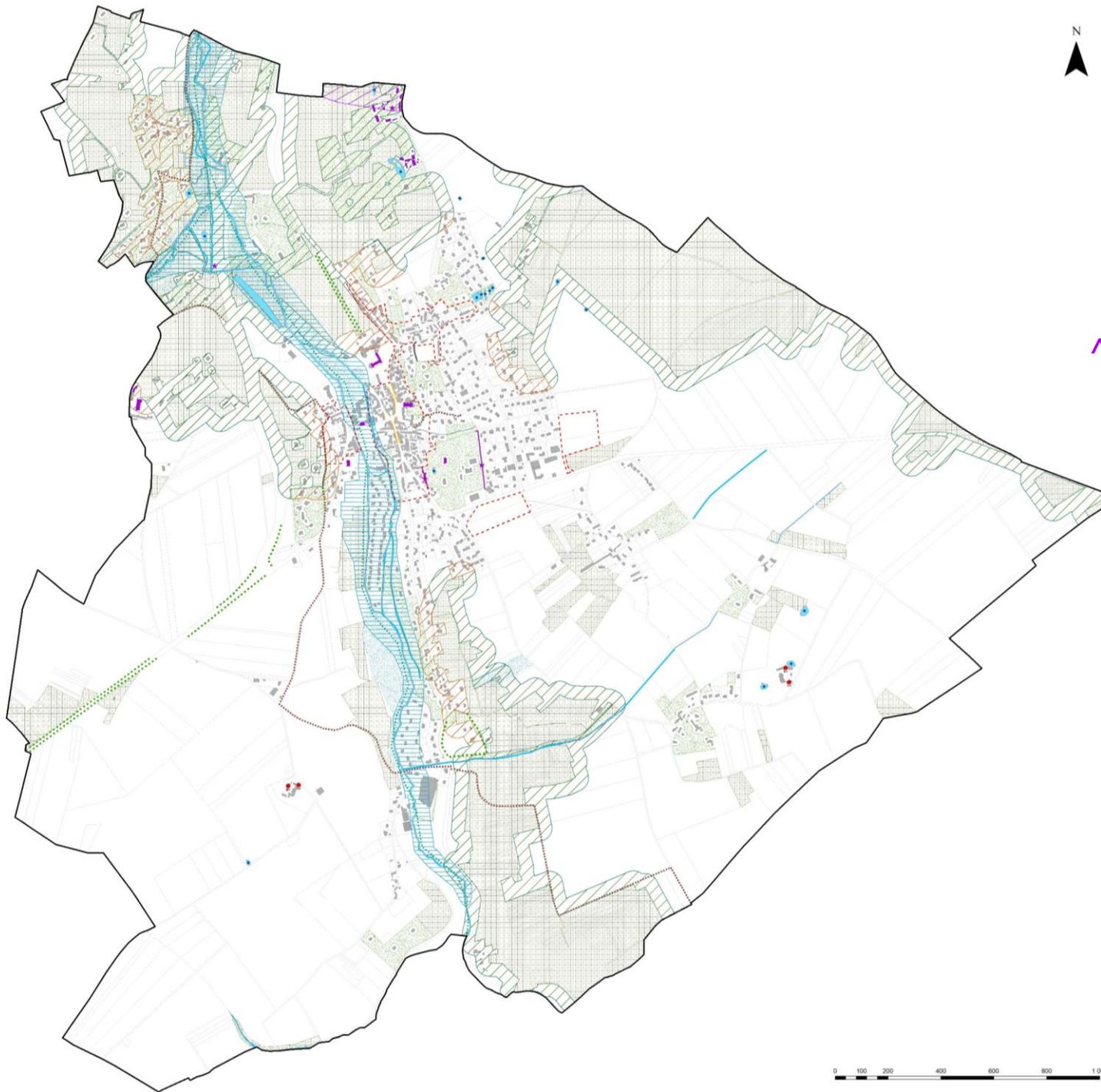
Logement  
agricole :  
4,5/ 7,5 m

Bâti agricole  
12 m



20 %

# Le plan de zonage – les prescriptions spécifiques



-  Secteur faisant l'objet d'OAP
-  Emplacement réservé
-  Linéaire commercial à préserver
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Mur à préserver
-  Sentes à préserver
-  Espace boisé classé
-  Lisière hors site urbain constitué
-  Lisière en site urbain constitué
-  Espace paysager à protéger
-  Cours d'eau
-  Zone humide à protéger
-  Secteur à risque d'inondation
-  Alignement d'arbres
-  Corridors écologiques
-  Mare et plans d'eau à protéger



# Commune de Septeuil

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

Réunion publique

6 mai 2021