

Révision du Plan Local d'Urbanisme



2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2022

1 Table des matières

1^{ERE} PARTIE : CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	6
1 Les documents supra communaux	7
1.1 Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF).....	7
1.2 Le Schéma Départemental d'Aménagement pour le Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)	9
1.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).....	10
1.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	11
1.5 Le Plan de Gestion de Risques Inondations (PGRI)	13
1.6 Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE).....	14
1.7 Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) des Yvelines	14
1.8 Le Plan Local de l'Habitat	15
2EME PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	17
1 Diagnostic territorial de Septeuil	18
1.1 Situation territoriale de la commune.....	18
1.1.1 Les communes voisines	18
1.1.2 Intercommunalité	19
1.1.3 Bassin de vie et bassin d'emploi.....	22
1.2 Présentation de la commune.....	23
1.2.1 Accessibilité de Septeuil.....	23
1.2.2 Histoire de Septeuil	24
2 Les formes urbaines et dynamiques d'urbanisation	25
2.1 L'occupation du sol.....	25
2.2 L'armature urbaine de la commune	25
2.2.1 Le centre-village de Septeuil	26
2.2.2 Les hameaux.....	29
2.2.3 La Tournelle	30
2.2.4 Les propriétés paysagères.....	33
2.3 Le développement de l'urbanisation	36
2.4 Le patrimoine bâti	38
2.4.1 Les monuments historiques	38
2.4.2 Le patrimoine bâti communal	40
2.5 L'analyse foncière	42
2.6 Consommation de l'espace depuis 2008	45
3 Les équipements.....	46
3.1 Les équipements publics présents sur la commune.....	46
3.1.1 Le niveau d'équipements de la commune	47

4	Le transport et les déplacements.....	50
4.1	La desserte routière	50
4.2	Les circulations douces.....	52
4.3	Le stationnement.....	54
4.4	Les transports en commun	56
4.5	Les modes de déplacements.....	57
5	Les réseaux techniques	58
5.1	Les réseaux d'eau.....	58
5.1.1	L'adduction en eau potable.....	58
5.1.2	L'assainissement des eaux usées	58
5.2	Réseau de téléphonie et de nouvelles technologies.....	62
5.3	La collecte des déchets	62
5.3.1	Cadre législatif.....	62
5.3.2	Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)	63
5.3.3	La collecte sur Septeuil	63
	3EME PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	65
1	La population.....	66
1.1	Evolution de la population.....	66
1.2	Les facteurs d'évolution : soldes naturel et migratoire	67
1.3	Structure démographique de la population	69
2	Les ménages.....	71
2.1	La taille des ménages.....	71
2.2	Structure des ménages.....	72
2.3	L'ancienneté d'emménagement	73
3	Le logement	75
3.1	Le parc de logements	75
3.2	Le statut d'occupation des logements.....	76
3.3	Typologie des logements	77
3.4	Ancienneté des logements	77
3.5	Calcul du point mort	79
4	Economie et emploi	81
4.1	Population active en emploi	81
4.2	Pôles d'emplois et dynamiques professionnelles.....	82
4.2.1	Pôles d'emplois	82
4.2.2	Taux de concentration de l'emploi	83
4.2.3	Mobilités professionnelles.....	84

4.3	Emplois offerts sur la commune	85
4.4	Les entreprises présentes sur la commune	85
4.4.1	Le commerce de proximité	86
4.4.2	Les établissements actifs de la commune	86
5	Les activités agricoles	86
5.1	Qualité des sols de la commune	86
5.2	Evolution de l'activité agricole	88
5.3	Occupation des sols	88
5.4	Les circulations agricoles.....	91
5.5	Etat des lieux en 2020.....	91
5.6	Principe de réciprocité.....	92
4EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....		94
1	Environnement physique.....	95
1.1	Le relief	95
1.2	La géologie.....	96
1.3	Hydrographie et hydrologie.....	100
1.3.1	L'hydrographie.....	100
1.3.2	Masse d'eau superficielle.....	101
1.3.3	Masse d'eau souterraine	102
1.4.1	Le contexte hydrogéologique :	103
1.5	Le climat	103
1.5.1	Le climat des Yvelines.....	103
1.5.2	Évolution du climat en Ile-de-France	105
Les tendances des évolutions du climat au XXIe siècle en Ile-de-France.....		105
2	Les milieux naturels	106
2.1	Les espaces naturels.....	106
2.1.1	L'inventaire ZNIEFF	106
2.1.2	Natura 2000.....	109
2.1.3	Site classé et site inscrit	110
2.1.4	Les zones humides.....	111
2.2	Les milieux forestiers.....	114
2.3	La prise en compte des continuités écologiques.....	115
2.3.1	Données du SRCE Ile-de-France	115
3	Le paysage.....	119
3.1	L'atlas du paysage des Yvelines.....	119
3.1.1	Entité paysagère : Plateau du Mantois	119
3.1.2	Entité paysagère : Vallée de la Vaucoleurs	121

3.2	La Charte Paysagère du Pays Houdanais	123
3.3	Le paysage communal	128
4	Risques et nuisances	132
4.1	Les risques naturels.....	132
4.1.1	Les inondations et ruissellements.....	132
4.1.2	Le risque lié aux remontées de nappes	135
4.1.3	Le risque retrait-gonflement des argiles	137
4.2	Les risques technologiques	138
4.2.1	Lutte contre le saturnisme infantile	138
4.2.2	Sites et sols pollués.....	138
4.2.3	Champs électromagnétiques.....	140
4.2.4	Le transport des matières dangereuses.....	141
4.3	La qualité de l'air.....	143
4.3.1	Emissions de gaz à effet de serre	143
4.3.2	Qualité de l'air et émissions de polluants atmosphériques	143
4.4	Nuisances liées au bruit	145
4.4.1	Le PPBE de l'Etat dans les Yvelines.....	145
4.4.2	Nuisances liées à la RD 983.....	146
5	Gestion des ressources, naturelles.....	147
5.1	La ressource en eau	147
5.1.1	Périmètres de Protection et Aire d'Alimentation de Captage.....	147
5.2	Les ressources du sol et du sous-sol	149
5.2.1	Les carrières	149
6	Energie.....	152
6.1	Les sources d'énergies valorisables.....	152
6.1.1	L'ensoleillement	152
6.1.2	Le potentiel éolien.....	153
6.1.3	La géothermie	153
6.1	La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.....	155
6.1.1	La consommation d'énergie	155
6.1.2	Les émissions de gaz à effets de serre	155

1^{ERE} PARTIE : CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1 Les documents supra communaux

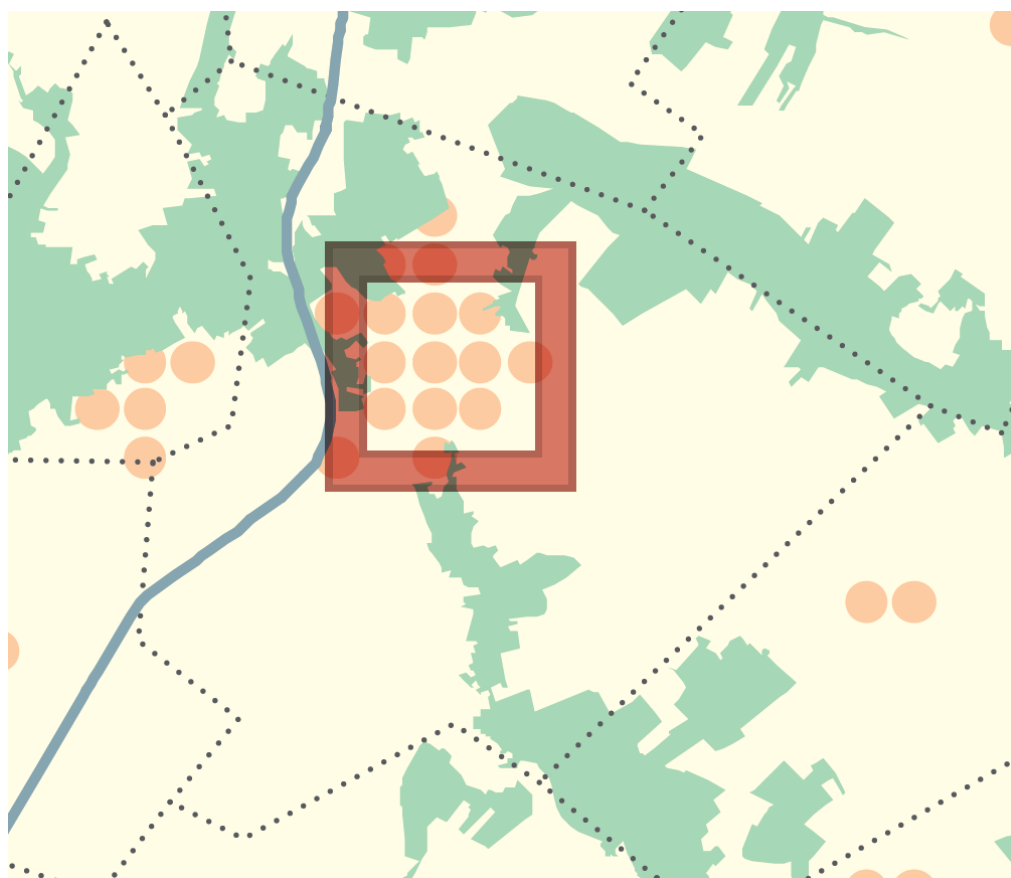
1.1 Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)

Le référentiel territorial du projet Île-de-France 2030 est un outil d'accompagnement de l'ensemble des acteurs franciliens (élus, associations, habitants, professionnels) à la mise en œuvre du SDRIF approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France.

En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDRIF.

Cartographie du SDRIF



Espace urbanisé à optimiser



Pôle de centralité à conforter



Les espaces boisés et les espaces naturels

La commune est concernée par l'orientation sur les espaces urbanisés à optimiser. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Entre 2013 et 2021, la commune de Septeuil a autorisé environ 26 logements sur les espaces d'habitat sur les 105 nécessaires, soit en moyenne 3 logements par an.

Le PLU devra donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 79 logements à horizon 2030, soit une moyenne d'environ 9 logements par an.

Pôle de centralité à conforter

Les communes identifiées par un carré rouge sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire constituent le pôle de centralité des agglomérations, bassins de vie ou aires d'attractivité élargies pour les plus importantes.

A l'horizon 2030, 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, soit : **6,275 hectares d'extension possible à l'horizon 2030** (calcul selon le référentiel du SDRIF).

La consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers entre 2013 à 2021, est de 1,6 hectare selon le mode d'occupation du sol de l'IPR (Institut Paris Région) et la consommation réelle sur le territoire.

La capacité d'extension possible est donc réduite à l'horizon 2030 à **4,68 hectares**.

Les espaces boisés et les espaces naturels

« Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. »

La commune est fortement impacté par cette orientation sur l'ensemble de son territoire.

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière;

- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole. »

1.2 Le Schéma Départemental d'Aménagement pour le Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)

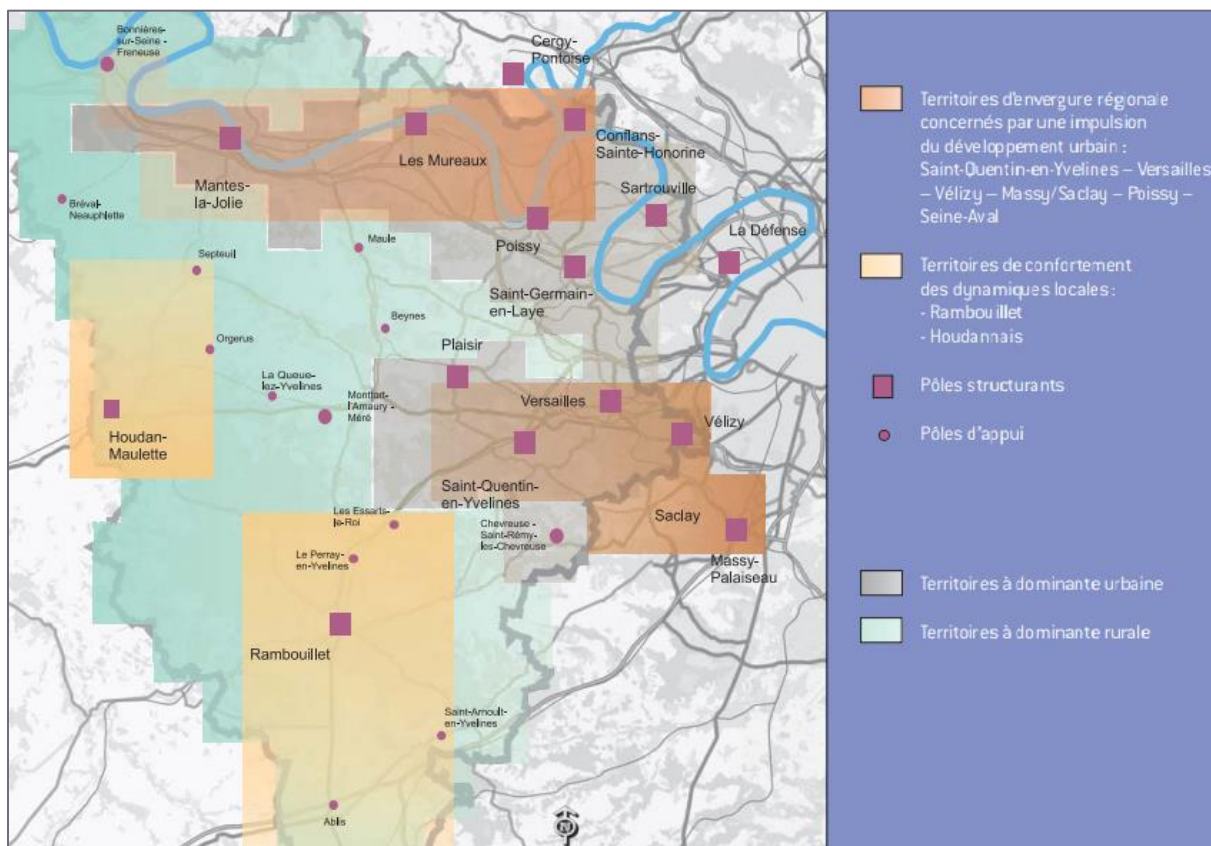
Le schéma départemental d'aménagement pour le développement équilibré des Yvelines (SDADEY), a été adopté le 12 juillet 2006.

Ce document s'articule autour de quatre orientations « pour une attractivité renforcée et un développement harmonieux des Yvelines »

- Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales.
- Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement.
- Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie.
- Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels.

D'après le SDADEY, Septeuil se trouve dans le « territoire de confortement des dynamiques locales » d'Houdan. Autrement dit Septeuil se trouve dans une zone de développement dite d'équilibre ou secondaire.

Cartographie du SDADEY



Source : SDADEY

1.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014. Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF.

Le PDUIF permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacement (transports collectifs, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés...) ainsi que le stationnement ou encore l'exploitation routière.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction et la commune :



Stationnement véhicule :

Les constructions à destination d'habitation :

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans la commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Soit pour Septeuil : 1,6

1,6 x 1,5 ≈ 2,4 places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

Les constructions à destination d'habitation de bureaux :

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées. Il n'est pas possible de créer plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare.

Les constructions à destination d'habitation de bureaux :



Stationnement vélo :

Les normes proposées par le PDUIF sont minimales.

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Bureaux :

1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés. Les places de stationnement des visiteurs doivent également être prévus.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.

1.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Selon l'article L131-7 et L131-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels).

Cet outil a été renforcé par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et la loi sur l'eau de décembre 2006 qui en découle (loi LEMA). Ces deux réglementations fixent en effet des objectifs de bon état des masses d'eau à atteindre pour 2015.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

La commune est concernée par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE définit 8 objectifs généraux :

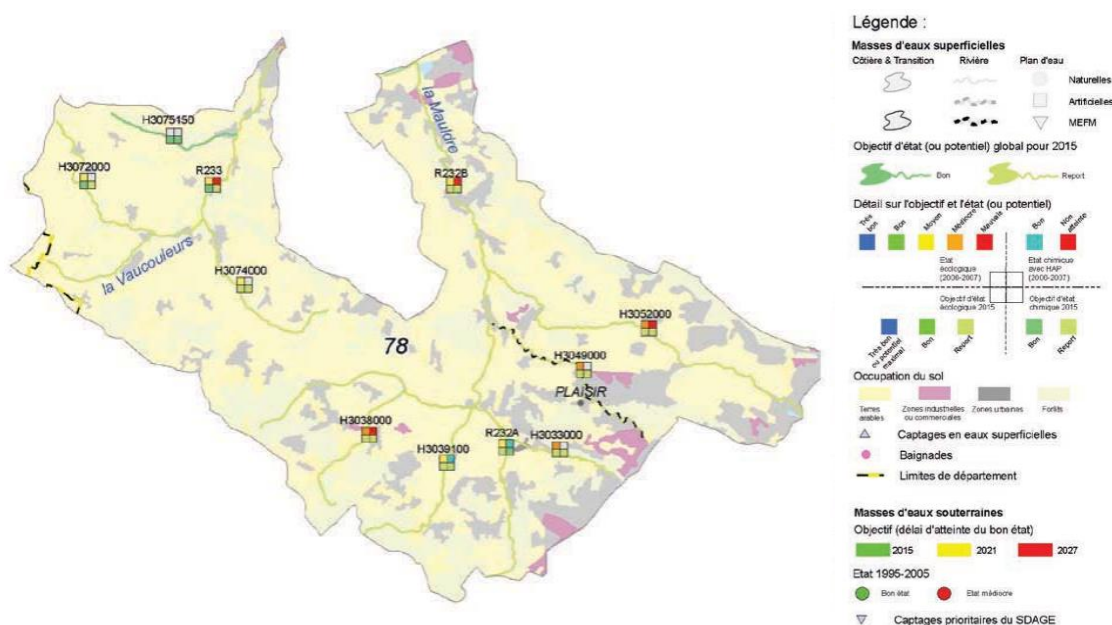
- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux

- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le SDAGE décline également son programme de mesures par des fiches territoires. Elle présente les principales mesures identifiées pour atteindre les objectifs fixés sur chacun de ces périmètres. La commune est concernée par l'unité hydrographique de la Mauldre et Vaucouleurs (IF7).

Ainsi, la fiche action précise les enjeux environnementaux pour la rivière Vaucouleurs : malgré un contexte essentiellement rural, on observe une dégradation constante de la qualité sur la Vaucouleurs (R233) depuis plusieurs années avec diminution des indices biologiques (IBGN) et augmentation des pesticides. La rivière a été soumise à des curages excessifs et d'autres actions d'aménagements peu adaptés qui dégradent ses potentialités biologiques (truite fario). La qualité de l'eau potable puisée par de nombreuses petites unités se dégrade et des captages ont déjà été fermés. La Vaucouleurs possède un fort potentiel en zones humides.

Cartographie de l'unité hydrographique de la Mauldre et Vaucouleurs



L'un des objectifs du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est que le cours d'eau La Vaucouleurs, en aval de Septeuil, passe d'un état écologique moyen en 2006-2007 à un état écologique bon en 2015.

1.5 Le Plan de Gestion de Risques Inondations (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

- **Objectif 1** : réduire la vulnérabilité des territoires
- **Objectif 2** : agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- **Objectif 3** : raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- **Objectif 4** : mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PGRI Seine Normandie dans ses orientations 1A3 et 2C3 définit des obligations pour les PLU non couverts par un SCoT.

L'orientation 1A3 : Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

En l'absence de SCOT approuvé sur le territoire, les PLUi ou les PLU doivent être compatibles avec l'objectif de réduction de la vulnérabilité des territoires à risques importants d'inondation fixé par le PGRI Seine-Normandie. La réalisation de diagnostic est un préalable indispensable à la réalisation de cet objectif. En conséquence, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLUi ou les communes compétentes en matière de PLU, sont invités à réaliser ce diagnostic dans le cadre de l'état initial de l'environnement de leurs documents. Ils veillent à le mettre à jour à chaque révision du document. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement graphique et littéral ainsi que le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation des PLUi et des PLU concernés par les Territoire à Risques d'Inondation comportent des orientations et des règles qui concourent à la réduction de la vulnérabilité du territoire.

L'orientation 2C33 : Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme

Les SCOT et, en l'absence de SCOT, les PLUi, les PLU et les cartes communales sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues, ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement, toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRI, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des TRI, ...

1.6 Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

La réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement. Dans ce cadre, le conseil régional Ile de France a approuvé à l'unanimité son Schéma Régional Climat-Air-Energie le 23 novembre 2012. Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE d'Ile-de-France développe plusieurs objectifs :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique.
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement.
- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en communs dans le partage de l'espace public.
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison).
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements.
- Mutualiser les services et les équipements.
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid.
- Poursuivre les actions pour rendre la commune attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

1.7 Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) des Yvelines

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) révisé des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013. Le SDC court sur la période 2013-2020. Ce document recense les types de matériaux souterrains disponibles sur le territoire de Septeuil, après prise en compte des contraintes telles que l'urbanisation et des protections environnementales interdisant l'exploitation de minéraux.

Le présent PLU prend en compte ce schéma en autorisant l'exploitation de ces matériaux.

1.8 Le Plan Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation de la politique de l'habitat qui vise à répondre aux besoins en logements actuels et futurs du territoire.

Le PLH Intercommunal (PLHI) de la CCPH approuvé en septembre 2016 définit de nouvelles orientations en matière d'habitat et de logement pour la période 2016-2021. Etabli sur la base d'un état des lieux des logements existants et des besoins à satisfaire, il a défini une programmation quantitative et qualitative des logements à réaliser sur le territoire du Pays Houdanais ainsi que sur la répartition territoriale la mieux adaptée. Cette programmation doit permettre de :

- Réaliser un nombre de logements qui permette le maintien et le renouvellement de la population,
- Adapter l'offre de logements au besoin de la population existante (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, familles modestes, primo accédant),
- Assurer l'accueil d'une population nouvelle qui serait induite par le développement ou l'implantation d'entreprises.

Pour atteindre ces trois objectifs, le PLHI prévoit quatre orientations, définies à partir du bilan du précédent PLHI et diagnostic du territoire (structure de la population, typologie de logements adaptée, ancienneté du parc de logements existants etc..) :

- Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat, adapté aux besoins locaux.
- Améliorer le parc de logements et maintenir durablement son attractivité.
- Faciliter la réponse aux besoins des populations spécifiques.
- Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats.

La territorialisation du PLHI permet de mieux répartir les différents objectifs et de se rapprocher au mieux des besoins des habitants et du profil des différentes communes. Ce découpage territorial permet d'envisager une répartition équilibrée de la construction neuve de logements sur le territoire.

Septeuil est identifié comme un pôle principal dans le PLHI au même titre que Houdan, Maulette et Orgerus.

Sur l'ensemble des pôles principaux, il est prévu la réalisation de 552 logements dont 50 logements en densification du tissu urbain à répartir sur l'ensemble des quatre communes du pôle.

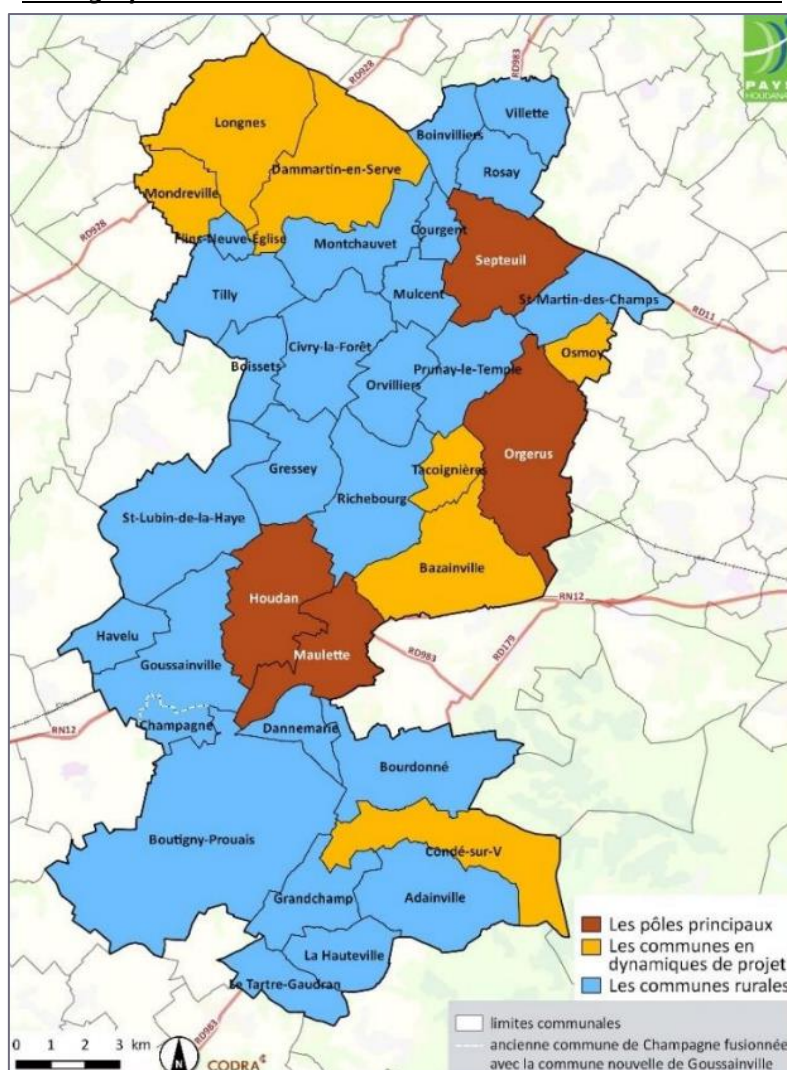
A cet objectif global, s'ajoute l'objectif de construction de 106 logements locatifs sociaux.

	Les éléments clés du diagnostic					Objectifs déclinés par communes	
	Population en 2013	Soit en %	Logements autorisés entre 2009-2014	Soit en %	Nb de logements sociaux existants	Objectif global sur 6 ans	En locatif social sur 6 ans
Houdan	3 423	12%	178	19%	260	260	60
Maulette	840	3%	85	9%		70	20
Orgerus	2 325	8%	96	10%	16	60	-
Septeuil	2 334	8%	37	4%		112	26
Les pôles principaux	8 922	31%	396	42%	276	552	106

Cet objectif est ensuite décliné par commune. Ainsi Septeuil se voit attribué un objectif de 112 logements et 26 logements sociaux sur la période 2016-2021. Concernant l'objectif complémentaire de 50 logements, en le rapportant au poids démographique Septeuil se voit attribué la production de 13 logements en densification du tissu urbain.

Donc Septeuil devra produire un total de 125 logements sur la période 2016-2021, soit 20,8 logements par an.

Cartographie des secteurs issus de la territorialisation du PLHI.



Source : PLH 2016-2021 de la CCPH

2EME PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 Diagnostic territorial de Septeuil

1.1 Situation territoriale de la commune

Septeuil est une commune située dans le Nord-Ouest de la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines (78). La commune fait partie de l'arrondissement de Mantes-la-Jolie et du Canton de Bonnières-sur-Seine.

Septeuil s'étend sur près de 940 hectares à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie, située à environ 13 kilomètres au Nord et Houdan, située à 16 km au Sud. Septeuil est située à 43 km à l'Est de Versailles, préfecture des Yvelines.

Situation de Septeuil au sein du département des Yvelines



1.1.1 Les communes voisines

Les communes voisines de Septeuil sont (en partant du Nord et dans le sens des aiguilles d'une montre) :

- **Rosay** : 360 habitants et 454 hectares.
- **Arnouville-lès-Mantes** : 921 habitants et 998 hectares.
- **Saint-Martin des Champs** : 313 habitants et 621 hectares.
- **Prunay-le-Temple** : 430 habitants et 677 hectares.
- **Mulcent** : 108 habitants et 354 hectares.
- **Courgent** : 388 habitants et 202 hectares.
- **Boinvilliers** : 294 habitants et 359 hectares.

Communes voisines de Septeuil

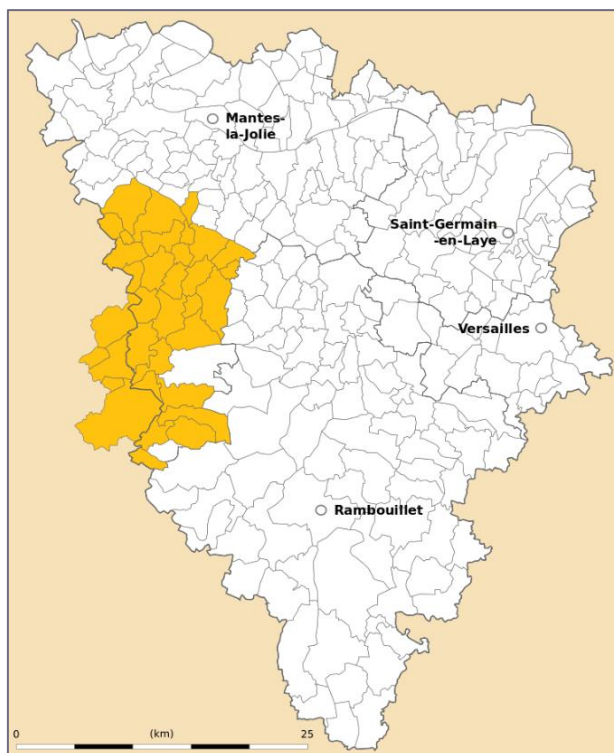


1.1.2 Intercommunalité

La commune de Septeuil appartient à la Communauté de Commune du Pays Houdanais (CCPH).

Aujourd'hui la CCPH regroupe 36 communes dont 4 sont situés dans la région voisine du Centre Val-de-Loire, dans le département de l'Eure-et-Loir.

Communauté de Commune du Pays Houdanais

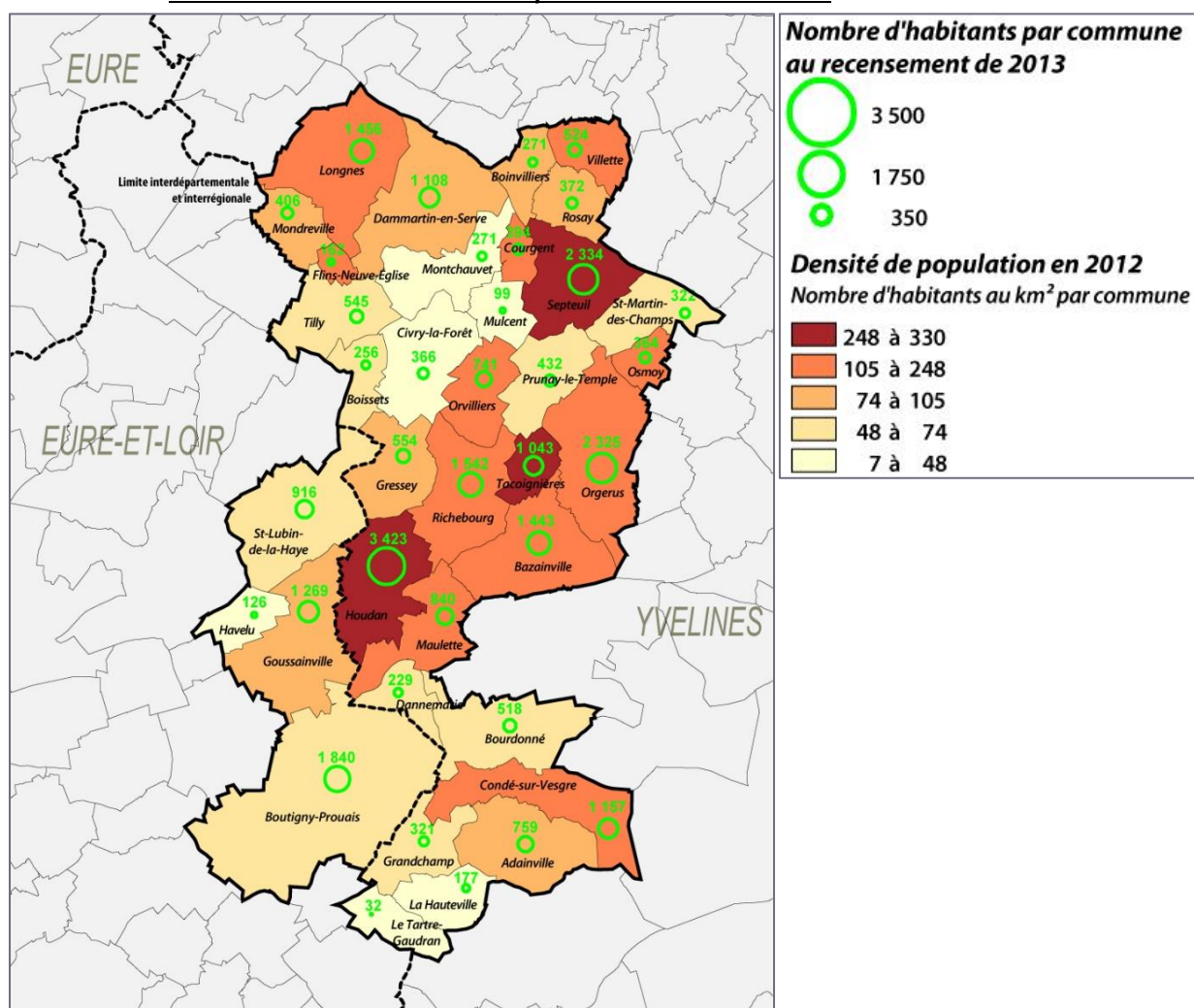


La CCPH dispose de plusieurs compétences :

- Développement Economique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Voirie
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- Equipement d'intérêt communautaire
- Politique du logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Enfance-Jeunesse

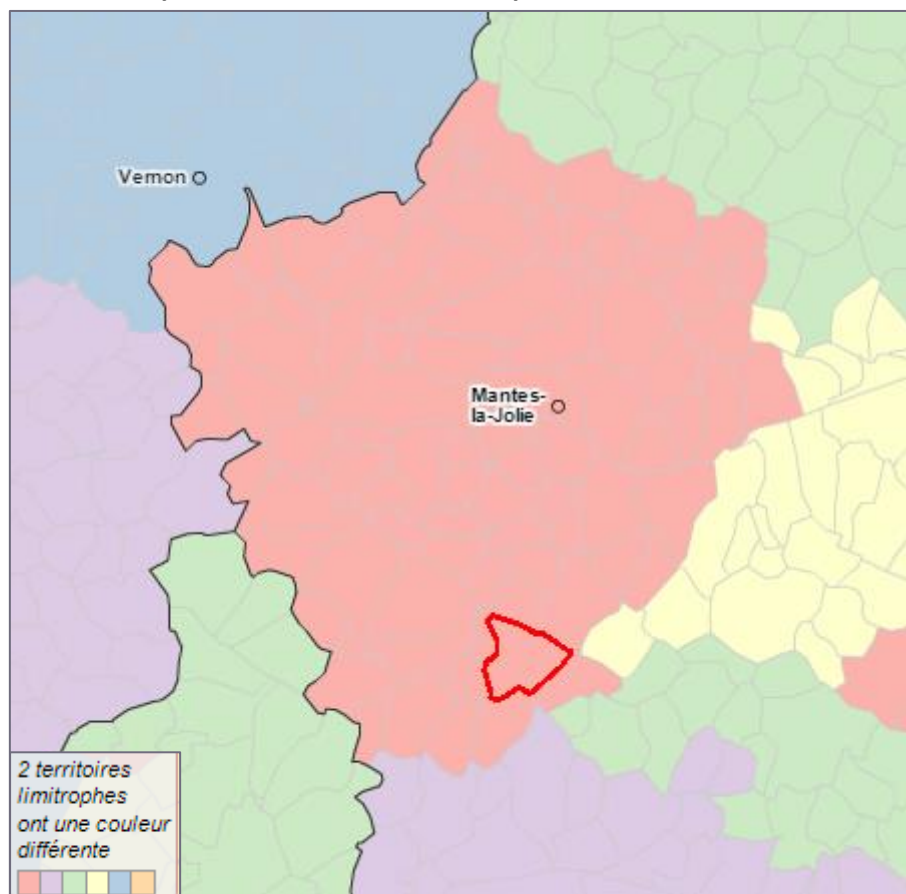
En 2013, la communauté de communes compte 28 937 habitants, pour une densité moyenne de 99 hab/km². Septeuil compte 2 334 soit 7,72% de la population communautaire. Ce qui en fait la deuxième commune la plus peuplée du territoire après Houdan.

Nombre d'habitants et densité par commune de la CCPH



Communes		Population (INSEE 2013)	Superficie (en ha)	Densité (hab/km ²)
1	Houdan	3423	1039	329
2	Septeuil	2334	940	248
3	Orgerus	2325	1434	162
4	Boutigny-Prouais	1840	3250	57
5	Richebourg	1542	1055	146
6	Longnes	1456	1376	106
7	Bazainville	1443	1203	120
8	Goussainville	1269	1304	97
9	Condé-sur-Vesgre	1157	1071	108
10	Dammartin-en-Serve	1108	1398	79
11	Tacoignières	1043	317	329
12	Saint-Lubin-de-la-Haye	916	1432	64
13	Maulette	840	789	106
14	Adainville	759	1016	75
15	Orvilliers	741	594	125
16	Gressey	554	711	78
17	Tilly	545	780	70
18	Villette	524	463	113
19	Bourdonné	518	1076	48
20	Prunay-le-Temple	432	677	64
21	Mondreville	406	440	92
22	Courgent	394	202	195
23	Rosay	372	454	82
24	Civry-la-Forêt	366	940	39
25	Osmoy	364	259	141
26	Saint-Martin-des-Champs	322	621	52
27	Grandchamp	321	605	53
28	Boinvilliers	271	359	75
29	Montchauvet	271	798	34
30	Boisssets	256	390	66
31	Dannemarie	229	344	67
32	La Hauteville	177	486	36
33	Flins-Neuve-Église	162	123	132
34	Havelu	126	370	34
35	Mulcent	99	354	28
36	Le Tartre-Gaudran	32	428	7
		TOTAL habitants de la CC du pays Houdanais: 28937	Surface moyenne des communes: 808 ha	Densité moyenne : 99 hab/km²

Septeuil au sein du bassin d'emploi de Mantes-la-Jolie



Source : Observatoire des territoires

1.2 Présentation de la commune

1.2.1 Accessibilité de Septeuil

La commune est traversée par les départementales D983, D11 et D42, ces infrastructures permettent de rejoindre les villes suivantes :

- Paris en 1h15
- Versailles en 40 minutes
- Mantes la Jolie la Jolie en 20 minutes
- Houdan en en 20 minutes.

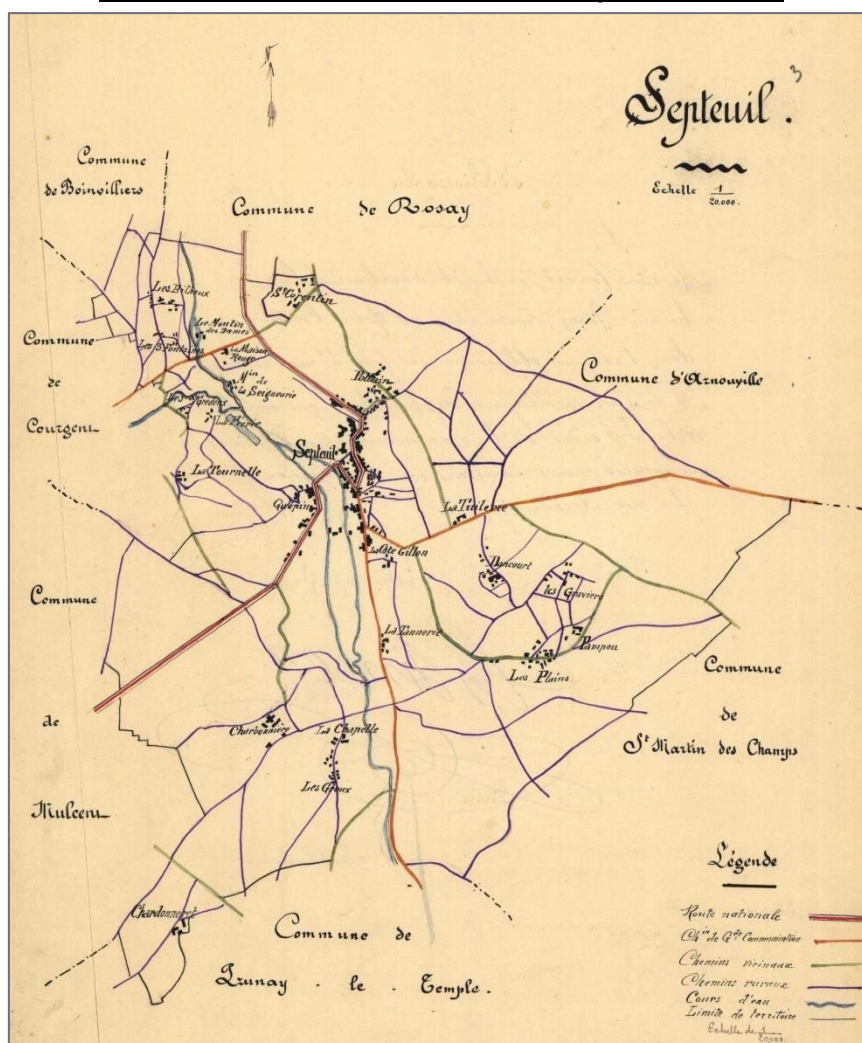
La gare la plus proche est située à Orgerus, elle permet une accessibilité à la région parisienne en moins d'une heure. Cette gare est située à 10 minutes de Septeuil.

1.2.2 Histoire de Septeuil

Septeuil est cité pour la première fois vers l'an 800 ; à cette époque le bourg était partagé en deux puissantes abbayes : Saint Germain des Prés et Saint Wandrille. Septeuil formait déjà une agglomération importante.

Septeuil devient chef-lieu de canton à leur création en 1789, mais est rattaché en 1802 à celui de Houdan. Au vu de différents cadastres, on constate que Septeuil a toujours été constitué par le village, implanté au centre du territoire, et les différents hameaux répartis sur l'ensemble de la commune.

La commune au 19^{ème} siècle (Archives Départementales)



Au 19^{ème} siècle, le bourg de la commune était structuré le long de la route nationale qui reliait Rosay à Mulcent ainsi que le long de la rivière de la Flexanville. La commune était composée de nombreux hameaux, la plupart au nord-ouest de la commune sont situés à la confluence de la rivière de la Flexanville et de la Vaucouleurs. Les hameaux du Sud quant à eux sont plutôt implantés sur les espaces de plateaux.

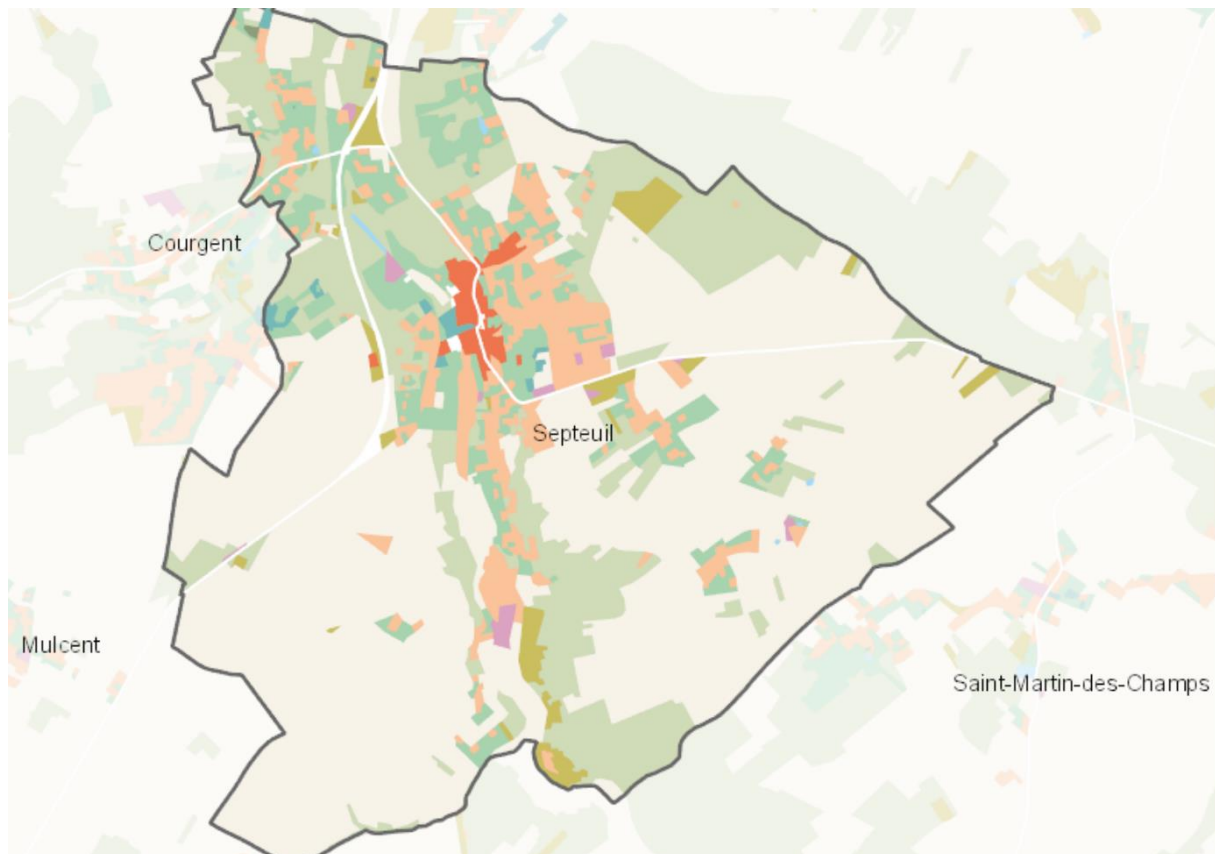
La commune était parcourue par un réseau viaire composé d'axes de communication nord-sud et est-ouest ainsi que d'un réseau dense de chemin ruraux.

2 Les formes urbaines et dynamiques d'urbanisation

2.1 L'occupation du sol

Le territoire communal est principalement occupé par des espaces agricoles sur les plateaux Est et Ouest. Des bois sont également présents sur les coteaux et sur les hauteurs des plateaux. Les espaces artificialisés sont concentrés en centre-bourg.

Carte de l'occupation du sol 2017



Source : Institut Paris Région

2.2 L'armature urbaine de la commune

La particularité de Septeuil tient au fait que les constructions anciennes se sont implantées le long de la route départementale, ancien axe qui traversait le village. Le village s'est développé autour de cette voie principale pour gagner ensuite les coteaux de la vallée de la Flexanville, et plus particulièrement sur le coteau Est, moins abrupte, parallèlement à la vallée, le long des RD 11 et 983 et dans les talwegs (Polletin et la Garenne).

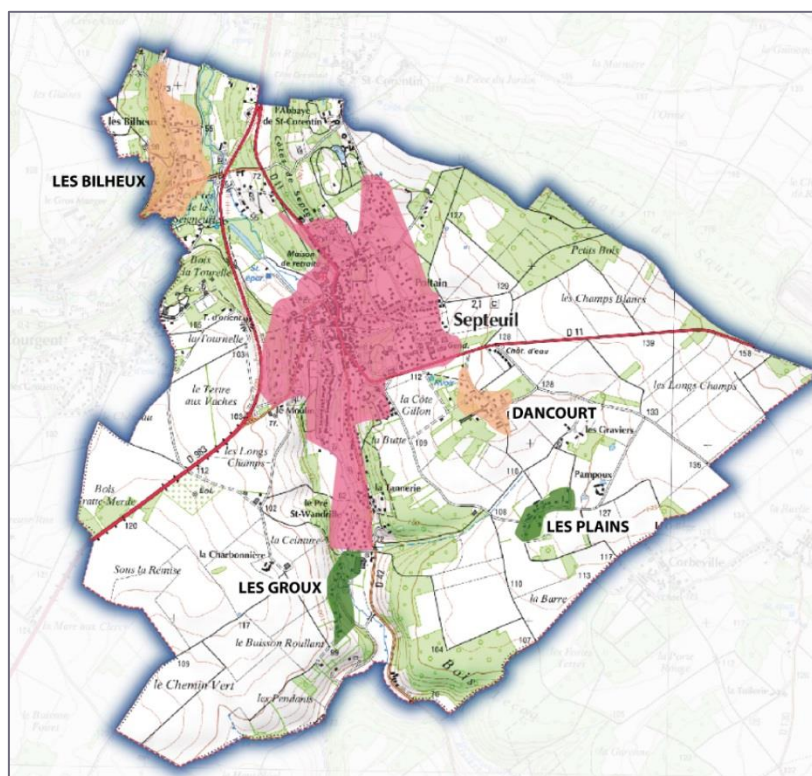
Septeuil est constitué de plusieurs noyaux, le centre ancien et différents hameaux :

- Le centre ancien, concentré à l'intersection des 2 voies départementales où l'on y trouve en plus de l'habitat, les équipements publics, les commerces et les services. On y

recense un bâti dense, implanté essentiellement à l'alignement des voies. En cas de retrait des constructions, l'alignement est assuré par des murs (pierre ou végétal) ou des annexes constituant ainsi un front bâti.

- Les différents quartiers voués à l'habitat résidentiel, créés à l'occasion de diverses opérations immobilières (le Four à Chaux, les Peupliers, les Tilleuls, le Pré Saint-Wandrille).
- Le hameau des Bilheux, situé dans un cadre verdoyant, est constitué d'un habitat principalement ancien ; en raison de la présence de la rivière, du moulin et du lavoir, l'eau joue un rôle prépondérant dans l'environnement et le paysage.
- Le hameau de Dancourt formé d'un bâti ancien réhabilité, implanté à l'alignement, et d'un bâti plus récent en retrait des voies.
- Le hameau des Plains que l'on découvre tardivement, en raison d'une imposante végétation, est caractérisé par un habitat ancien clos de murs.
- Le hameau des Groux, implanté à flanc de coteau, où l'on recense des anciens corps de fermes réhabilités ainsi qu'un habitat construit lors des 50 dernières années.

Armature urbaine de la commune



2.2.1 Le centre-village de Septeuil

Les équipements publics (église, mairie, poste,) et les commerces sont concentrés dans la partie ancienne du territoire communal qui représente le centre névralgique de commune. L'espace public demeure le lieu privilégié des différentes manifestations communales.



Le découpage parcellaire de ce tissu ancien est caractérisé par des parcelles de petites tailles imbriquées les unes dans les autres, entourées de murs de pierre, ce qui empêche toute perception visuelle à l'arrière des propriétés et qui assure, par ailleurs, une certaine intimité à ses occupants et une protection contre les vents. Ce tissu ancien est traversé par un réseau de cheminements (voies piétonnes, escaliers,) qui serpente entre les rues et les constructions.



L'urbanisme du bourg de Septeuil se caractérise par sa densité : de grandes bâtisses en pierre implantées en continu le long des rues et composées d'un rez-de-chaussée, d'un ou deux étages et de combles, sur de petites parcelles ; la pente rendant les accès et les aménagements de terrain difficiles. Les ouvertures sont alignées, symétriques par rapport à l'axe du bâtiment et plus hautes que larges généralement soulignées par un encadrement plus ou moins travaillé. Les corniches sont en pierre de taille, les façades traditionnellement enduites et les faîtages sont généralement parallèles à la voie de desserte.



L'urbanisation récente, réalisée sous forme soit de lotissement soit d'opération groupée, s'est développée au Sud, le long de la RD 42, et à l'Est au-dessus de la RD 11 le long d'un maillage de petites voies communales. L'habitat est principalement de type individuel et résidentiel, implanté isolément sur des parcelles de moyenne surface, en retrait de l'alignement et où les clôtures sont majoritairement à claire voie.

L'habitat récent se présente sous forme d'isolats, chaque isolat vivant refermé sur lui-même. Il a peu de liens avec le contexte urbanistique dans lequel il se situe. Il est composé principalement de constructions élevées sur rez-de-chaussée et combles et recouvertes d'enduit de ton pierre.



Malgré un bâti dense au cœur du village, la végétation est encore très présente dans de nombreuses propriétés, elle participe dans certains cas à faire le lien entre espace public et privé et contribue à créer une ambiance secrète et nostalgique.



En centre-village, le domaine public est occupé par quelques commerçants : une terrasse de café, un fleuriste, un épicier (étales de fruits et légumes), un boucher (rôtissoire). En outre, une fois par an la brocante communale se déroule dans une partie des rues du village.

En plus des voies de circulation, l'espace public est constitué de la place de la mairie, du parvis de l'église, des aires de stationnement, du parc municipal. L'espace public est dans l'ensemble bien traité.



2.2.2 Les hameaux

Les différents hameaux, voués à l'habitat, sont répartis sur l'ensemble du territoire communal : une majorité se situe à l'Est de la commune et plus précisément au Sud de la RD 11 (les Plains, Dancourt, la Mare Veset). Le hameau des Bilheux, situé au Nord-Ouest de Septeuil est le plus important en superficie et en nombre de constructions.



2.2.3 La Tournelle

Vue aérienne du secteur de la Tournelle



La Tournelle est une ancienne école privée située à la limite Ouest de la commune de Septeuil. Cette école est entourée par un terrain verdoyant de 13 hectares. Cette école est excentrée du centre bourg et son accès se fait par la commune voisine de Courgent.

Sur le modèle du pensionnat de l'école des Roches, en 1978, ouvre l'école élémentaire des Petites roches, à Septeuil., elle est connue sous le nom de « La Tournelle » et réservée aux

élèves de classes de primaire. L'établissement a fermé en 2011 et les élèves du primaire sont pensionnaires à Verneuil-sur-Avre, dans la maison des Acacias.



Le Castel

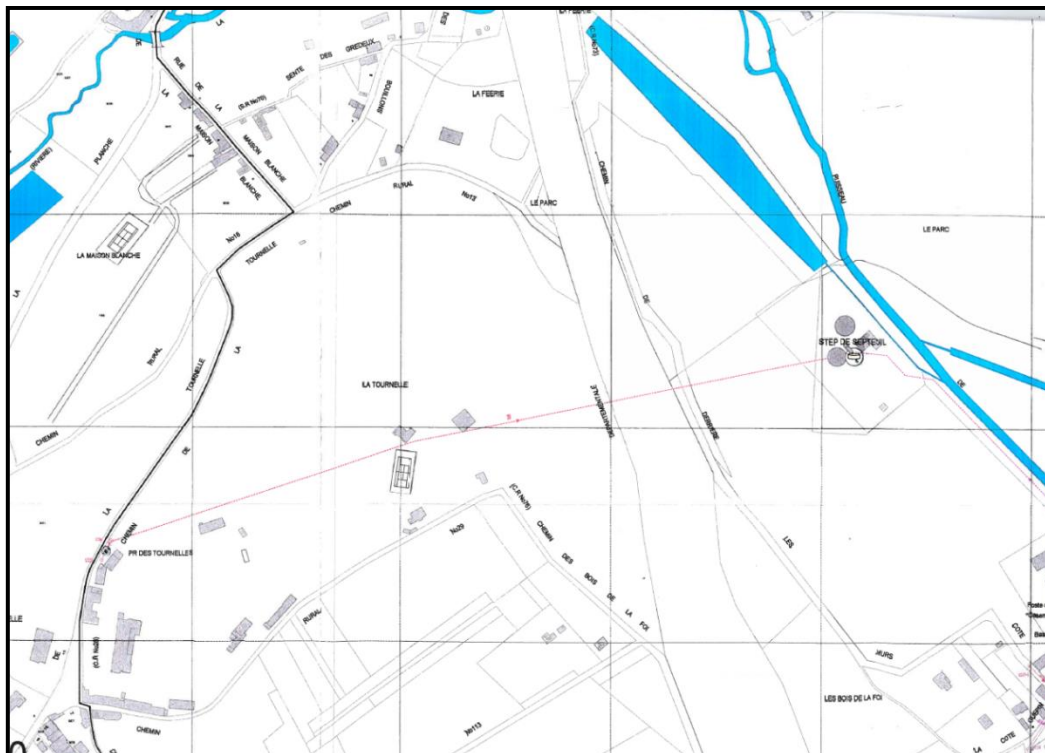


Le parc



Rue de La Tournelle

Extrait du plan de réseau d'assainissement



La résidence de La Tournelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune de Septeuil. Aujourd'hui, l'école de la Tournelle n'a pas perdu sa vocation éducative. Un projet de reprise d'une activité éducative en lien avec la pratique sportive en cours sur le site (sport étude).

2.2.4 Les propriétés paysagères

- **L'abbaye**



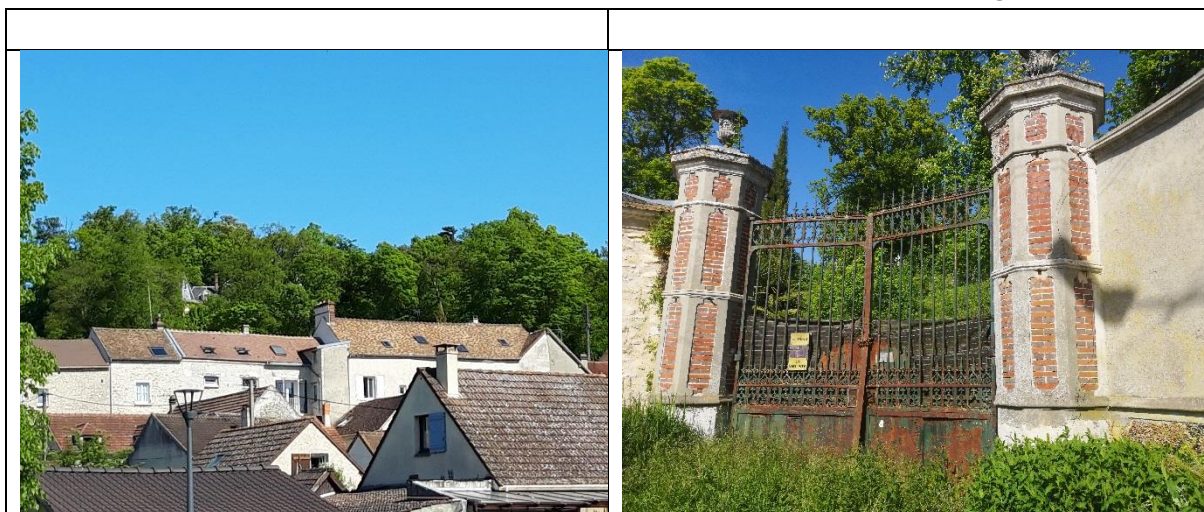
Bien que l'Abbaye de St Corentin fût détruite à la Révolution Française en 1789, le site dispose d'une propriété remarquable situé au centre d'un parc arboré de grande superficie. Cette propriété se trouve sur un point haut et domine la vallée.

- **Le château**

Vue aérienne du Château des Tourelles



Le Château des Tourelles, ou de la Garenne, est situé à proximité immédiate du centre bourg. Ce château se positionne sur un point haut et domine le centre de Septeuil au cœur d'un parc de près de 5 hectares. Ce terrain constitue un poumon vert au cœur du bourg.



- **La maison de retraite**

Vue aérienne de la maison de retraite et d'une partie de son parc



Situé à l'entrée Nord du bourg, la maison de retraite est installée dans un bâti ancien datant du Moyen Age. Elle est accompagnée d'un parc de plus de 10 hectares. Le parc de la maison de retraite est traversé par le ru du Flexanville.

Cette propriété propose un cône de vue remarquable lorsque l'on arrive depuis Mantes la jolie.



2.3 Le développement de l'urbanisation

1947



1965



1976



1994



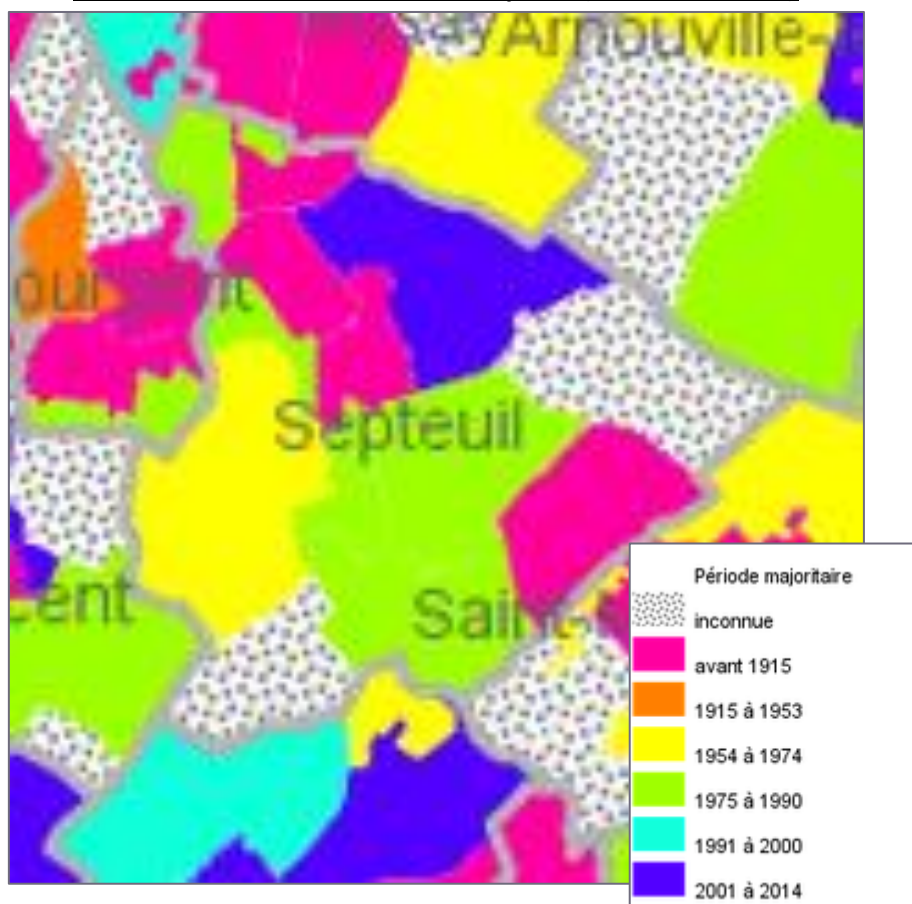
2005



2018



Evolution de la Tache Urbaine de Septeuil (Bâti SIG – DRIEE)



Le développement de la commune de Septeuil est passé par plusieurs phases, on retrouve un développement qui s'est toujours réalisé en continuité du tissu central de la commune, d'abord vers le Sud et dans la vallée de la Flexanville. Les contraintes topographiques ont ensuite conduit l'urbanisation à se développer plus vers le Nord Est de la commune sur des espaces de coteaux et de plateaux, moins exposés aux risques inondations.

Le paysage de la commune a été marqué par la création de voie départementale RD983, au niveau paysager il n'y a pas eu de changement majeur, cependant entre 1947 et 2014, on peut observer une forte progression des espaces boisés au détriment des espaces agricoles. En effet du fait de la mécanisation, et de l'augmentation des rendements agricoles, les espaces contraignants en matière d'exploitations ont le plus souvent été délaissés.

2.4 Le patrimoine bâti

2.4.1 Les monuments historiques

Un monument historique est un édifice ou un espace qui, en raison de sa valeur patrimoniale, artistique ou historique, est protégé par un classement (par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État) ou par une inscription (par arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.

Pour les édifices, cette protection peut être totale ou partielle, c'est-à-dire ne concerner que certaines parties d'un immeuble (ex : façade, toiture, portail, etc.).

La législation distingue deux types de protection : le classement et l'inscription.

Sont classés parmi les monuments historiques « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». C'est le plus haut niveau de protection.

Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

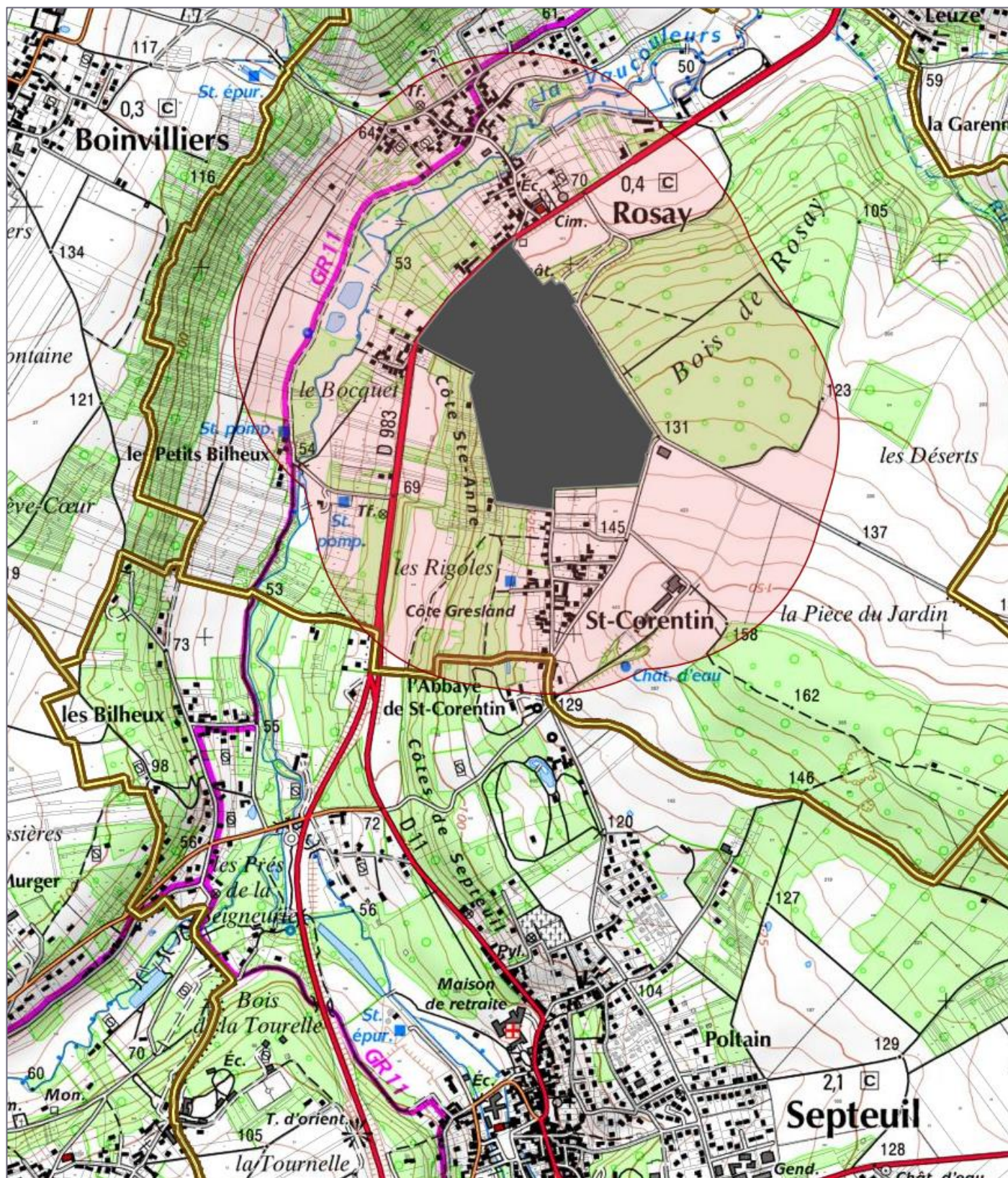
Abords des monuments historiques :

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec la commune.

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.

Périmètre de protection des abords des monuments historiques (Ministère de la Culture)



2.4.2 Le patrimoine bâti communal

L'Inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique. Sans préjudice des opérations réalisées par l'Etat au plan national, la région et la collectivité territoriale sont chargées, dans leur ressort, de l'inventaire général du patrimoine culturel (...).

Dans cette base de données sont recensés, entre autres :

- Le parc de l'abbaye Saint Corentin.

Selon la Bibliothèque nationale de France : l'Abbaye de Bénédictines a été fondée vers 1201 par Philippe Auguste. Fermée à la Révolution puis démolie et remplacée par un château au XIX^e siècle.

Cette abbaye est parfois située à Rosay, car la plus grande partie du hameau de Saint-Corentin se trouve sur le territoire de cette commune. Mais l'abbaye elle-même se trouvait sur le territoire de Septeuil.



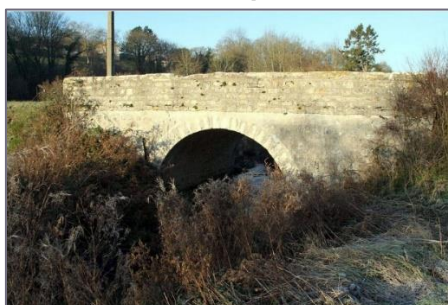
Source : archives départementales des Yvelines

Par ailleurs il existe d'autres sites d'intérêt sur la commune de Septeuil, notamment :

➤ L'ancien pont :

C'est un pont à une arche sur la rivière de la Flexanville datant du XVe siècle situé sur le tracé d'une ancienne voie romaine au Sud du village.

Ancien pont



➤ **Église Saint-Nicolas : ancienne chapelle du XIIIe siècle transformée au XIXe.**

Élévation extérieure : La façade de l'église est précédée d'un petit porche ouvert. Cette façade, à pignon apparent, est percée d'une entrée surmontée d'une baie en plein cintre et d'une horloge, comprise entre deux grands contreforts. Deux niches accueillant des statues ornent l'autre côté de chaque contrefort. L'ensemble est surmonté d'un clocher dont la base en pierre laisse place ensuite à une partie haute en ardoise comprenant des abat sons.

Élévation intérieure : l'édifice est à un seul niveau d'élévation. La voûte de la nef est en berceau plein-cintre. Un arc brisé triomphal sépare la nef du chœur.

A l'origine de l'église, il y a une chapelle Saint Nicolas, probablement construite au XIIIe siècle avec des ajouts du XVe siècle. Le profond remaniement dont elle est l'objet au XIXe siècle lui a donné son aspect actuel.

Eglise saint Nicolas



➤ **Nymphée gallo-romain :**

Il s'agit d'un site archéologique situé au confluent de la Flexanville et de la Vaucouleurs. Les vestiges correspondent à un sanctuaire construit à la fin du 1er siècle après J.-C. ou au début du IIe siècle. Le bâtiment sert, dans un premier temps, de sanctuaire de source puis, à partir du IVe siècle, de mithraeum (sanctuaire dédié à la divinité orientale nommée Mithra). Il sera définitivement abandonné au cours du dernier quart du IVe siècle.

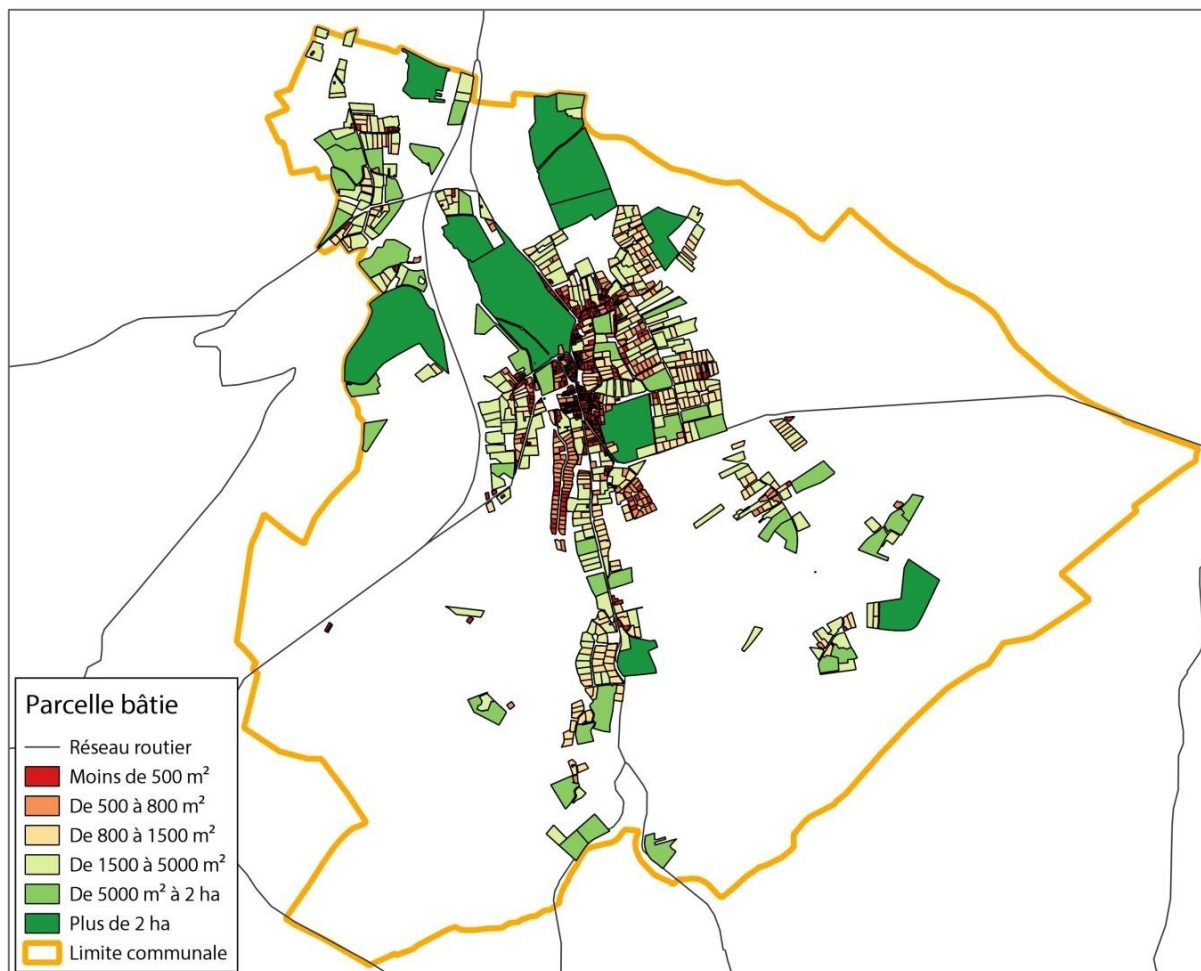


2.5 L'analyse foncière

La taille moyenne des parcelles

L'analyse de la taille des unités foncières bâties permet de mettre en lumière différentes typologie au sein du tissu urbain.

Taille des parcelles bâties sur la commune de Septeuil



La taille moyenne des parcelles sur la commune de Septeuil est de 1500m² tandis que la médiane est à 600m². Cela signifie que 50% des parcelles bâties de Septeuil font moins de 600m². Dans le même temps nous pouvons observer que 50% des parcelles font entre 600m² et 2400m².

Le centre bourg de Septeuil constitue la partie dense de la commune avec de petites parcelles. Plus l'on s'éloigne du centre bourg, plus la taille des parcelles bâties augmente, exception faite des hameaux qui constituent des zones plus denses éloignées du centre bourg. On peut observer plusieurs parcelles de très grandes superficies très faiblement bâties telles que la Tournelle, la maison de retraite ou encore le château des Tourelles.

Taille des parcelles bâties du centre de bourg de la commune de Septeuil

Le centre bourg de Septeuil est la partie la plus dense du territoire avec des petites parcelles souvent signe d'un bâti ancien.

En s'éloignant du centre bourg, on observe des zones moins denses et homogènes qui constituent des opérations d'aménagement d'ensemble. Nous pouvons les repérer grâce à une homogénéité dans la forme des parcelles. A l'inverse les constructions faites au coup par coup se retrouvent sur des parcelles dont la taille est le plus souvent supérieure à 1500m².

Cette faible densité hors du bourg s'explique également par la topographie de la commune située dans un fond de vallée.

Enfin nous pouvons observer que la plupart des équipements et des entreprises se trouvent sur des parcelles de plus de 1500 m² tels que le centre de tri de la poste, la gendarmerie, la mairie ou encore la station d'épuration.

Les potentiels mutables

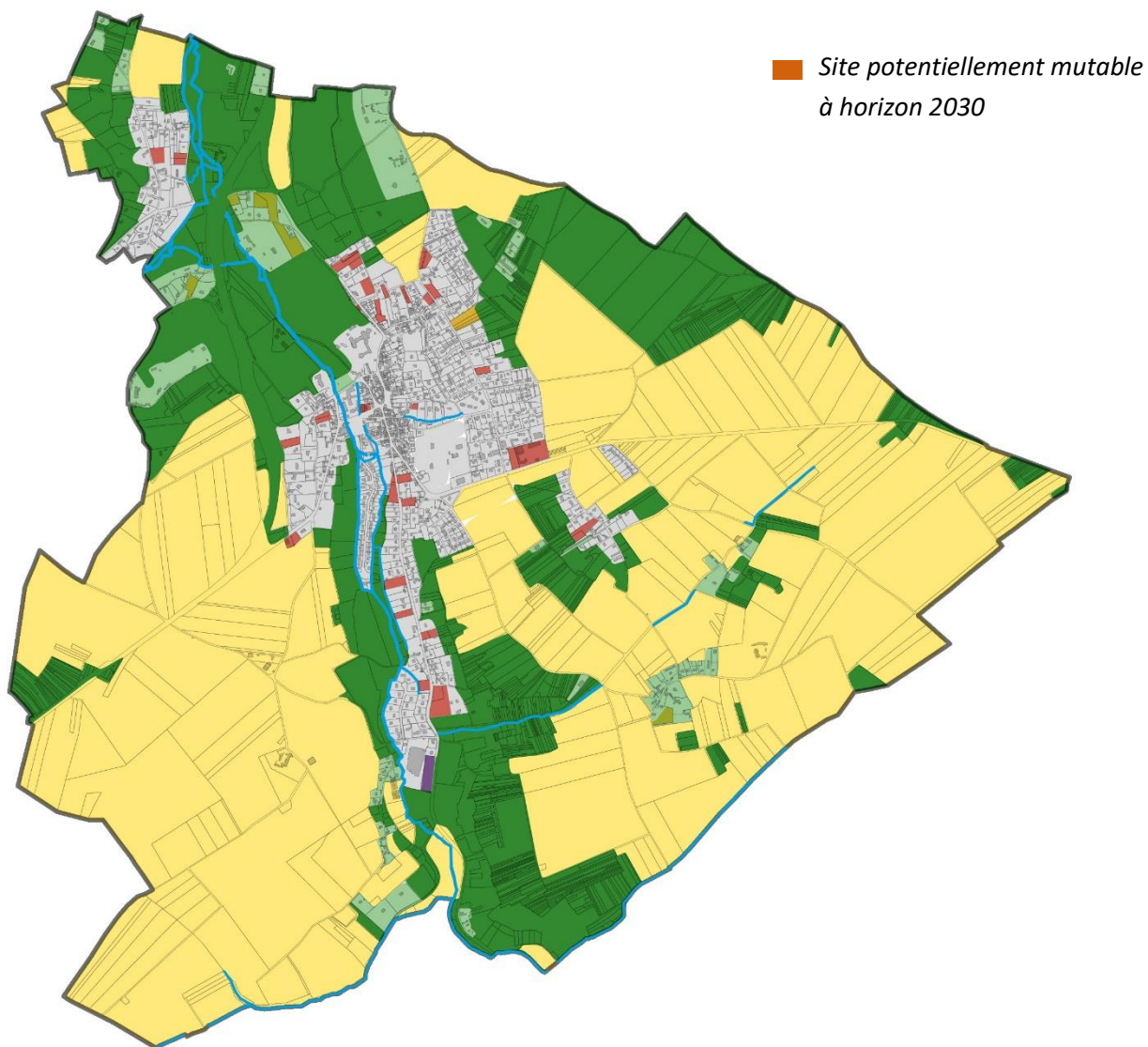
Une analyse foncière a été réalisée et a identifié des secteurs potentiellement mutables.

La superficie de l'ensemble des sites intra-urbains repérés représente 2,7 hectares.

À l'horizon 2030, on estime que 50 % de ces secteurs repérés pourront muter compte tenu de l'évolution moyenne constatée dans les années précédentes. Il est estimé que ces sites pourraient accueillir un potentiel de 80 logements dans les espaces d'habitat dans les 10 prochaines années, soit un rythme de 8 logements / an en moyenne.

Le PLU respecte les obligations de densification du SDRIF dans les zones urbaines à dominante résidentielle existantes.

Carte d'analyse foncière



2.6 Consommation de l'espace depuis 2008

Selon le mode d'occupation du sol établi par l'Institut Paris-Région, la consommation d'espaces naturels ou agricoles s'élève à :

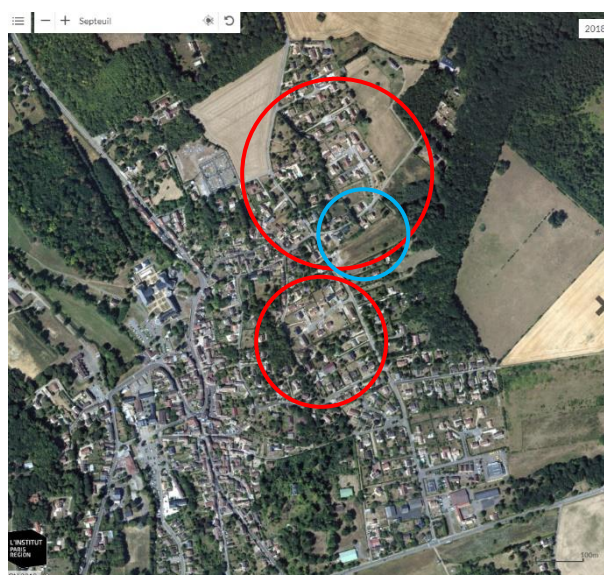
- 3,13 hectares sur la période 2008-2012 qui s'explique principalement par la réalisation de deux opérations de lotissement individuel ; l'opération du Polletin et de la Sablonnière.
- 0,64 hectare sur la période 2012-2017, qui s'explique par la réalisation d'opérations sur des dents creuses.

Soit un total de 3,77 hectares de consommation sur la période 2008-2017 (quasiment 10 ans).

D'après une analyse du registre des permis de construire sur la période 2017-2020, aucune consommation n'a été relevé sur le territoire à l'exception du projet de 26 logements sociaux qui est en cours de réalisation (cercle bleu), sur une superficie de 0,96 ha.



Vue aérienne 2008



Vue aérienne 2018

3 Les équipements

3.1 Les équipements publics présents sur la commune

Les équipements communaux sur le territoire sont :

La mairie, le cimetière, les écoles, la cantine, la bibliothèque, le foyer rural, la salle de la Hussardière, maison médicale de la Hussardière, maison médicale du Château de la Garenne, centre technique municipal, une station d'épuration, le Mille Club, une aire de Jeux, un terrain de boules, un terrain de football, 4 terrains de Tennis, le bureau de poste, la Gendarmerie et un centre de secours.

Localisation des équipements de la commune



Les équipements publics



3.1.1 Le niveau d'équipements de la commune

La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.

Pour la Base Permanente des Equipements 2017, 110 équipements sont ainsi retenus, qui se répartissent en trois gammes :

- Gamme de proximité (27 équipements) ;
- Gamme intermédiaire (36 équipements) ;

- Gamme supérieure (47 équipements).

La commune de Septeuil comporte l'ensemble des équipements permettant de la classer comme commune de la gamme de proximité. Par ailleurs elle dispose environ d'une quinzaine d'équipement des autres gammes (supérieure et intermédiaire).

Équipement de la Gamme de proximité

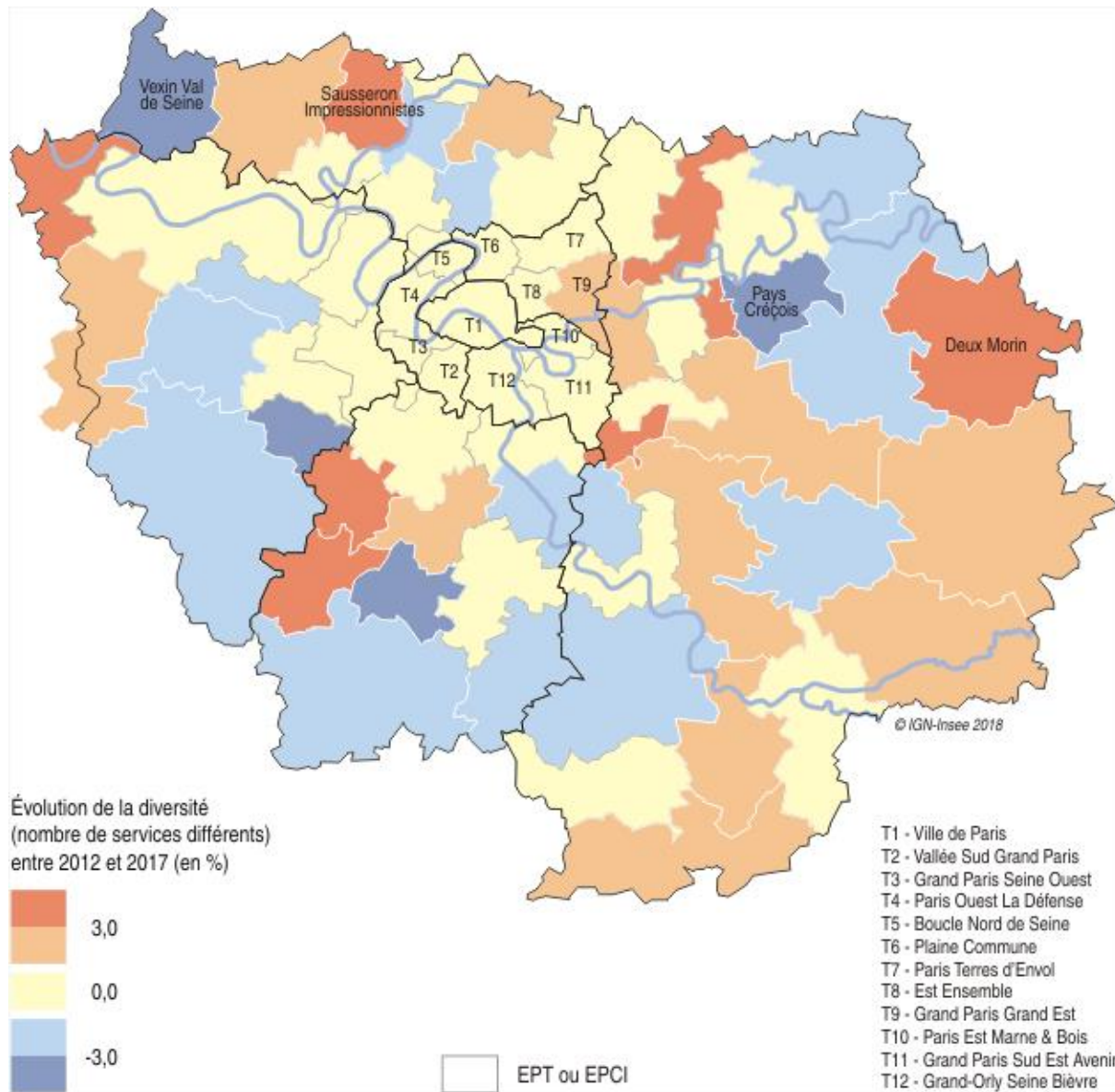
Équipement	Type
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Services aux particuliers
Réparation automobile et de matériel agricole	Services aux particuliers
Maçon	Services aux particuliers
Plâtrier, peintre	Services aux particuliers
Menuisier, charpentier, serrurier	Services aux particuliers
Plombier, couvreur, chauffagiste	Services aux particuliers
Electricien	Services aux particuliers
Entreprise générale du bâtiment	Services aux particuliers
Coiffure	Services aux particuliers
Restaurant	Services aux particuliers
Agence immobilière	Services aux particuliers
Soins de beauté	Services aux particuliers
Epicerie, supérette	Commerces
Boulangerie	Commerces
Boucherie, charcuterie	Commerces
Fleuriste	Commerces
Ecole élémentaire	Enseignement
Médecin omnipraticien	Santé
Chirurgien-dentiste	Santé
Infirmier	Santé
Masseur kinésithérapeute	Santé
Pharmacie	Santé
Taxi	Transports et déplacements
Boulodrome	Sports, loisirs et culture
Tennis	Sports, loisirs et culture
Salle ou terrain multisports	Sports, loisirs et culture
Terrain de grands jeux	Sports, loisirs et culture

La commune de Septeuil dispose d'une réelle centralité au sein de son centre-bourg qui permet une vie quotidienne de ses habitants en limitant les déplacements motorisés.



Entre 2012 et 2017, la diversité a fortement augmenté au sein de la Communauté de Communes du Pays Houdanais. Cette augmentation de service est synonyme d'attractivité du territoire.

Évolution de la diversité (nombre de services différents) entre 2012 et 2017 (en %)



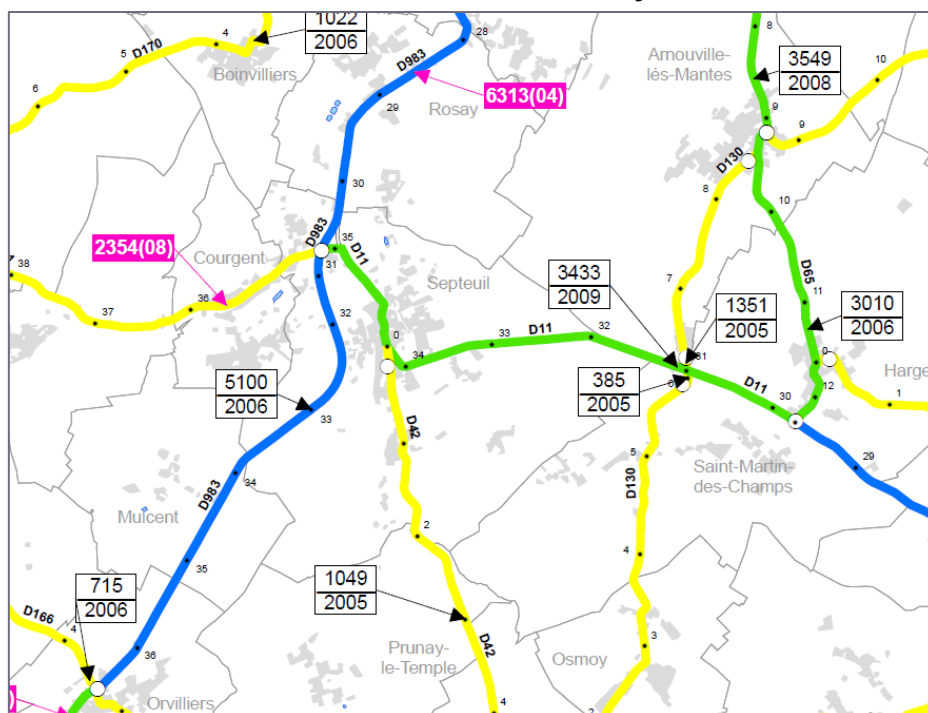
4 Le transport et les déplacements

4.1 La desserte routière

Septeuil se situe au niveau d'un nœud routier :

- La RD 983 à l'Ouest du centre-village permet de rejoindre Mantes au Nord et Houdan au Sud.
- La RD 11 traverse le cœur de village et permet de rejoindre Longnes à l'Ouest et Thoiry à l'Est.
- La RD 42 part du centre de Septeuil et permet de rejoindre Orgerus vers le Sud.

La carte des trafics sur le réseau routier yvelinois (2009)



LEGENDE

Comptage permanent SIREDO

- ↖ Trafic Moyen Journalier Annuel tout véhicule confondu (unité : véhicules/jour)
- ↖ 27569 (07) Année du comptage
- ↖ 5% Pourcentage de Poids-Lourds

Comptage ponctuel

- ↖ 8457 (2007) Trafic Moyen Journalier Hebdomadaire (unité : véhicules/jour)
- ↖ Année du comptage
- Emplacement du poste de comptage
- Section de comptage

Classes de trafic

0 à 2499 véhicules/jour	15000 à 24999 véhicules/jour
2500 à 4999 véhicules/jour	25000 à 39999 véhicules/jour
5000 à 14999 véhicules/jour	40000 et plus véhicules/jour

La RD11 qui traverse le bourg pour rejoindre Versailles est une voie de deuxième catégorie entre 2500 et 4 999 véhicules par jour.

La commune est également pourvue d'un réseau de voies communales qui permettent la liaison entre les différents quartiers et hameaux.

Le réseau viaire de Septeuil



Ces voies permettent une desserte de qualité de l'ensemble des secteurs bâtis.

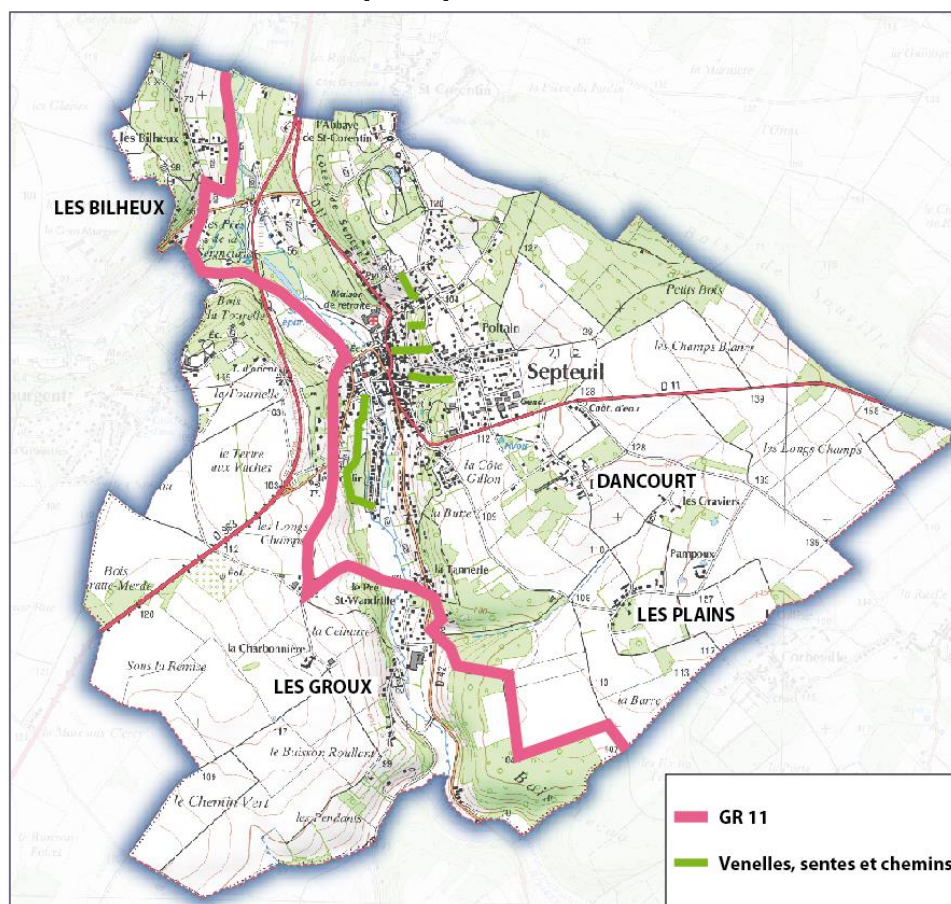


4.2 Les circulations douces

Selon le Conseil Départemental la commune n'est pas traversée par des pistes cyclables dédiées. Cependant la commune de Septeuil est traversée par plusieurs voies et chemins réservés aux piétons. On retrouve par ordre d'importance :

- Le GR 11, une boucle de 618 kilomètres en Île-de-France et dans l'Oise, à laquelle s'ajoute une branche partant de Paris et rejoignant la boucle à l'Ouest de celle-ci. Le GR 11 complet a une longueur d'environ 675 kilomètres.
- Des chemins et venelles insérées dans le tissu urbain, en effet la commune est parcourue par différentes venelles et chemins qui permettent de relier les secteurs d'habitat au centre-bourg de la commune.

Localisation des principaux axes de mobilité douce



4.3 Le stationnement

Au recensement de 2015, 74,3% des ménages ont au moins un emplacement réservé au stationnement, ce chiffre est en augmentation par rapport à 2010. Et 93,2% des ménages ont au moins une voiture. Ainsi sur les 873 ménages recensés par l'INSEE, 166 ménages ont au moins une voiture et n'ont pas d'emplacement réservé au stationnement.

	2015	%	2010	%
Ensemble	873	100,0	793	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	648	74,3	571	72,1
Au moins une voiture	814	93,2	752	94,8
1 voiture	363	41,5	313	39,5
2 voitures ou plus	451	51,7	438	55,3

Le centre-bourg et ses abords proches offre environ 335 places de stationnement, certains espaces de stationnement sont déjà mutualisés comme celui de la Mairie et du supermarché.

Par ailleurs certains équipements et lieux publics ne disposent pas de stationnement directement associé exemple : les terrains de tennis (ou de peu de disponibilités)

Les 335 stationnements sont répartis de la façon suivante :

- 70 au niveau de la Mairie et du Supermarché
- 70 sur les emprises publiques (lotissement voirie)
- 60 au niveau de la maison de retraite
- 40 au niveau de la place de l'église
- 25 au niveau de la salle municipale
- 25 au niveau de l'entreprise Hafner
- 20 au niveau du Cimetière
- 25 au niveau de la côte Guépien

Certains de ces espaces de stationnement ne sont pas ouverts au public. Les places ouvertes aux publics sont donc estimées à 250. La commune connaît donc des difficultés de stationnement au niveau de ses équipements. Elle mène actuellement une réflexion permettant d'améliorer la situation par rapport aux équipements publics.

Les opportunités de mutualisation du stationnement ont été étudiées et ont permis de conclure en l'absence de nouvelles possibilités actuellement.

Le taux de motorisation des ménages au sens du PDUIF sur la commune est de 1,6.

Calcul du taux de motorisation (PDUIF)

Le taux de motorisation moyen dans une commune est égal à :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotorisés} \times \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Localisation des principaux espaces de stationnement

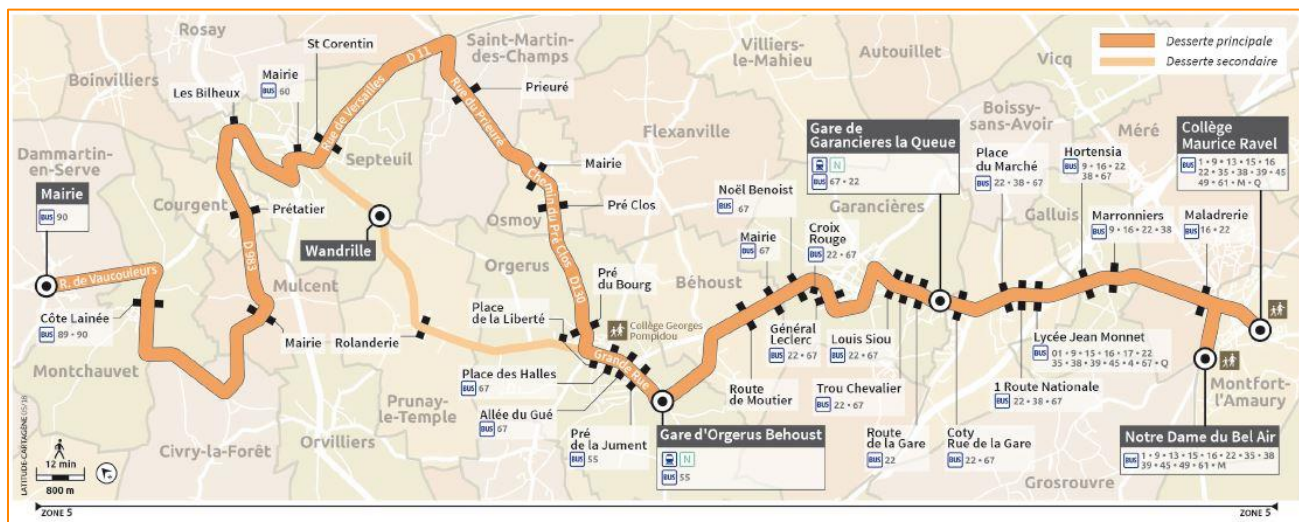


4.4 Les transports en commun

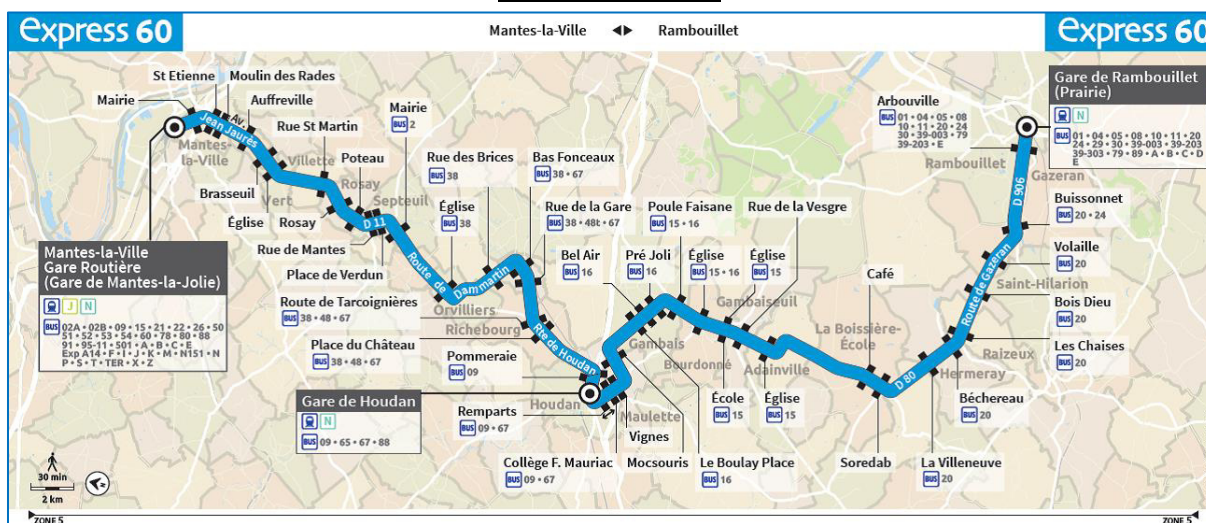
La commune est desservie par 2 lignes de transport en commun :

- La ligne 2 Montfort-L'Amaury - Collège Maurice Ravel-Dammartin-en-Serve - Mairie
- La ligne 60 Mantes-la-Ville - Gare de Mantes la Jolie - Gare Routière - Rambouillet - Gare de Rambouillet - Prairie

Plan de la ligne 2

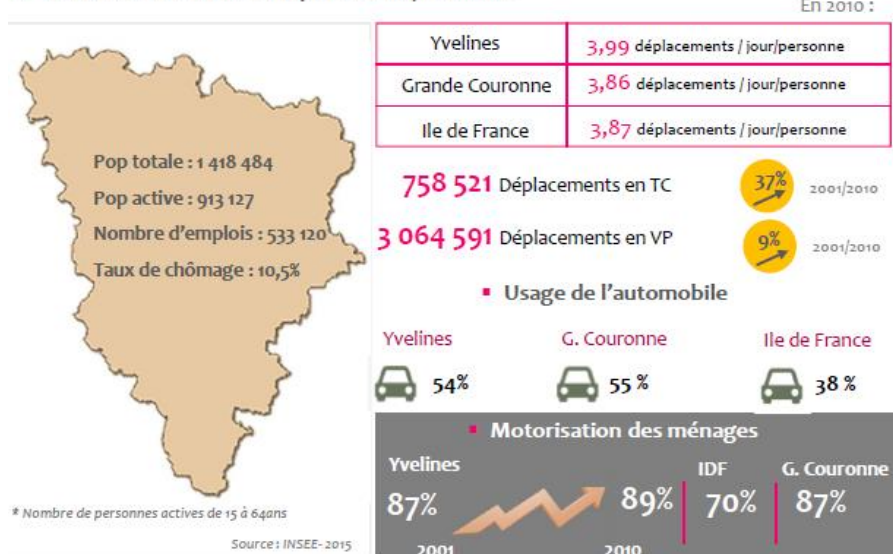


Plan de la ligne 60

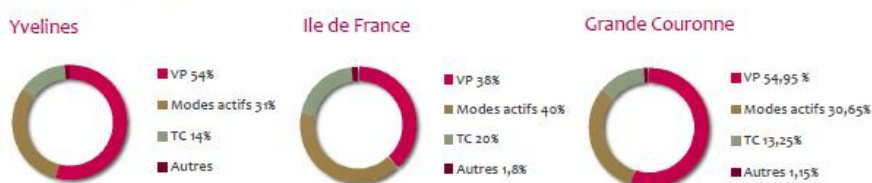


4.5 Les modes de déplacements

Evolution du volume de déplacements journaliers :

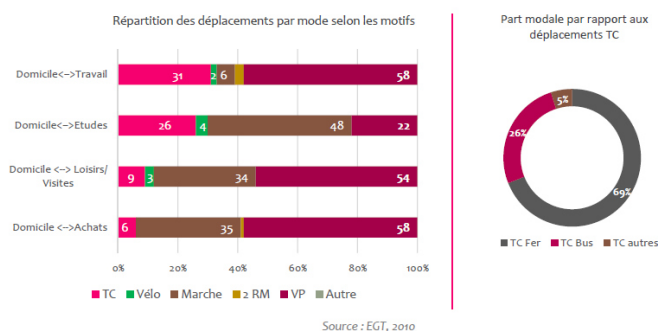


Part modale 2010 :



Selon l'observatoire de la mobilité du Conseil Départemental des Yvelines en 2010, chaque habitant a effectué en moyenne 4 déplacements par jour, avec plus de la moitié d'entre eux réalisés avec leur véhicule personnel. 80% des flux sont internes au département, et seulement 20 % concernent un autre département.

Modes et motifs de déplacements :



On observe qu'exceptés les déplacements domiciles études, plus de la moitié des déplacements se font avec les véhicules personnels malgré l'offre en transports en commun du département. Enfin on observe qu'en milieu rural ou semi urbain, l'accès à la gare se fait à 77% en véhicule personnel.

Des disparités locales :**49%** des accès en gare se font à pied**77%** des accès en gare en VP à l'instar du secteur de Bonnières

5 Les réseaux techniques

5.1 Les réseaux d'eau

5.1.1 L'adduction en eau potable

Actuellement, la commune de Septeuil est la Personne Responsable de la Production et de la Distribution de l'Eau (PRPDE). Depuis le 1^{er} janvier 2022, son délégataire est SAUR.

La population de la commune est alimentée par une eau provenant des captages d'eau de Rosay. Ainsi, Septeuil est concernée par un périmètre de protection éloignée des captages.



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.

5.1.2 L'assainissement des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui collecte une grande partie des habitations du bourg. Le reste de la commune est gérée en assainissement non collectif. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le réseau est géré par VEOLIA et la CCPH pour le volet SPANC.

*Les caractéristiques de la station d'épuration***Description de la station**

Nom de la station : SEPTEUIL ([Zoom sur la station](#))
Code de la station : 037859101001
Nature de la station : Urbain
Réglementation : Eau
Région : ILE-DE-FRANCE
Département : 78
Date de mise en service : 09/01/2008
Service instructeur : DDT 78
Maitre d'ouvrage : COMMUNE DE SEPTEUIL
Exploitant : LYONNAISE DES EAUX FRANCE
Commune d'implantation : SEPTEUIL
Capacité nominale : 3000 EH
Débit de référence : 540 m3/j
Autosurveillance validée : Validé
Traitement requis par la DERU :
 - Traitement secondaire
 + **Filières de traitement :**

Agglomération d'assainissement

Code de l'agglomération : 030000178591
Nom de l'agglomération : SEPTEUIL
Commune principale : SEPTEUIL
Tranche d'obligations : [2 000 ; 10 000 [EH
Taille de l'agglomération en 2016 : 1578 EH
Somme des charges entrantes : 1578 EH
Somme des capacités nominales : 3000 EH
 + **Liste des communes de l'agglomération :**

Milieu récepteur

Bassin hydrographique : SEINE-NORMANDIE
Type : Eau douce de surface
Nom : Rejet SEPTEUIL
Nom du bassin versant : VAUCOULEURS

Zone Sensible : Le bassin de la Seine
Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006)
Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)
Consulter les zones sensibles

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)

Conformité équipement au (31/12/2017 : prévisionnel) : Oui

Respect de la réglementation en 2016

Conforme en équipement au 31/12/2016 : Oui
Date de mise en conformité : 06/01/2008
Abattement DBO5 atteint : Oui
Abattement DCO atteint : Oui
Abattement Ngl atteint : Sans objet
Abattement Pt atteint : Sans objet
Conforme en performance en 2016 : Oui

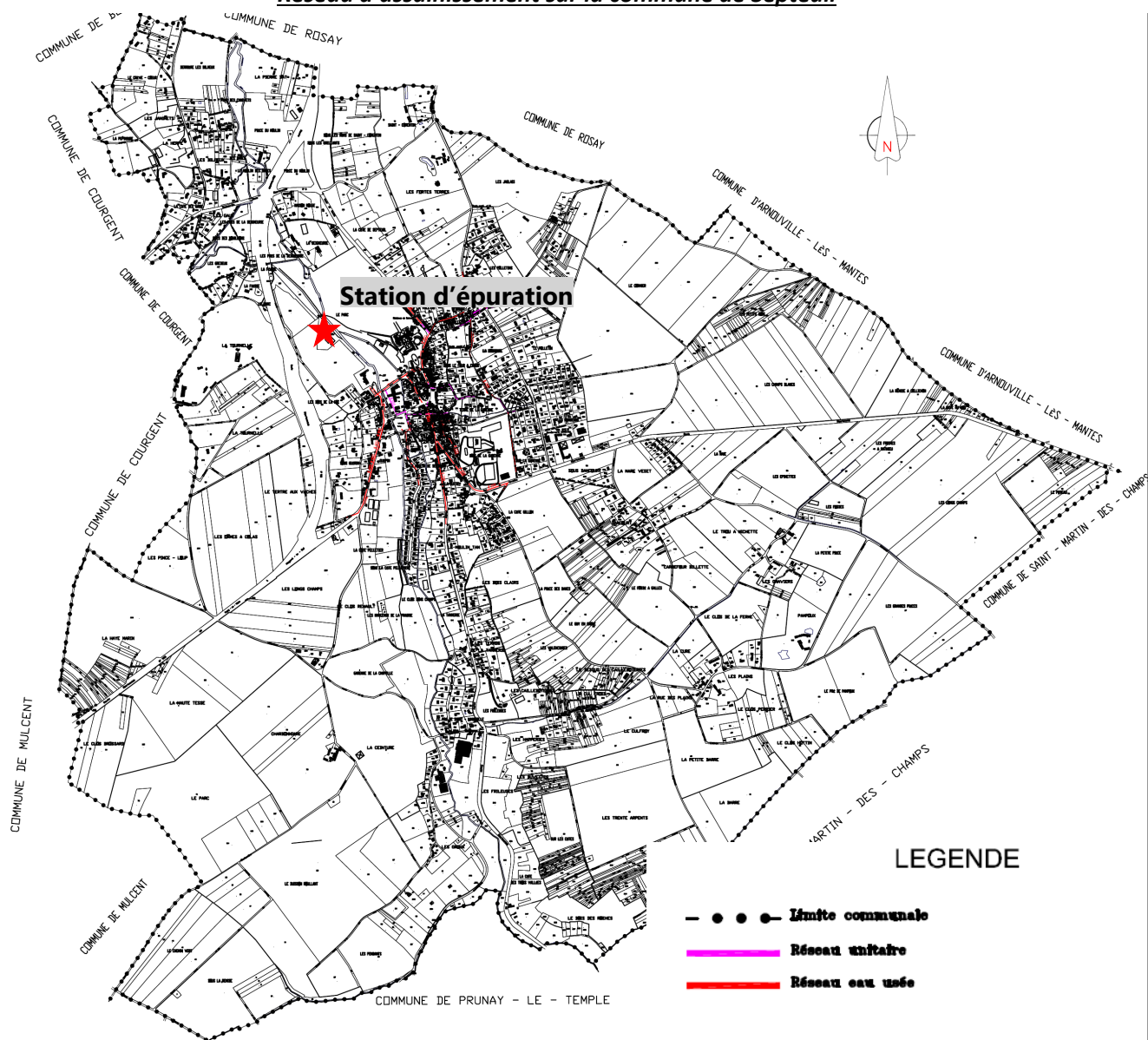
Réseau de collecte conforme (temps sec) : Oui
Date de mise en conformité : 31/12/2005

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 1578 EH. Cela signifie que la station est capable de traiter les charges de 1422 EH supplémentaires.

Ainsi il est possible pour Septeuil d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre aux besoins définis par le projet de PLU.



Réseau d'assainissement sur la commune de Septeuil



5.2 Réseau de téléphonie et de nouvelles technologies

Le principal facteur pour un accès rapide à Internet est la distance entre l'abonné et le Nœud de Raccordement à l'Abonné (NRA). L'ensemble des communes étant à proximité de NRA dégroupés, disposent d'une offre de service suffisante pour les technologies DSL.

Dans le cadre du programme national très haut débit, les opérateurs ont remis fin janvier 2011 leurs réponses à l'Appel à Manifestations d'Intentions d'Investissement (AMII) pour faire part de leurs projets de déploiement FTTH.

En 2018, un débit de 8mb/s peut être considéré comme débit standard. C'est à dire qu'il s'agit du débit minimal afin de pouvoir profiter d'une offre complète (téléphone, télévision, internet) auprès d'un Fournisseur d'Accès à Internet (FAI).

D'après le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Yvelines, Septeuil n'est pas raccordé aux réseaux de Très Haut Débit (THD). D'après l'observatoire FranceTHD, en 2017, Septeuil n'est pas éligible ni au câble ni au FTTH (fibre jusqu'à l'abonné). Le débit disponible, grâce à la technologie DSL, se situe, selon l'observatoire entre 30 et 100 Mbit/s. Ce taux correspond à du THD cependant celui-ci est distribué par le réseau DSL cuivre. Ainsi la perte de débit est importante et le signal s'affaiblit à mesure que l'on s'éloigne de la source.

Eligibilité de Septeuil aux différentes technologies

DSL	30 à 100 Mbit/s
Câble	Inéligible
FttH	Inéligible

Source : Observatoire FranceTHD

Septeuil dispose donc, en théorie, d'une connexion à internet de bonne qualité. Cependant l'utilisation de la technologie DSL dégrade la qualité du débit de Septeuil.

5.3 La collecte des déchets

5.3.1 Cadre législatif

Le texte de référence concernant la problématique des déchets est la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette loi initie une politique ambitieuse de gestion des déchets ayant pour objectifs :

- La prévention et la gestion des déchets à la source,
- Le traitement des déchets en favorisant leur valorisation,
- La limitation en distance du transport des déchets,
- L'information du public,
- La responsabilisation du producteur.

La gestion des déchets a donc été profondément modifiée : le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours systématique à l'enfouissement des déchets a donc été limité, seuls les déchets ultimes seront acceptés en centre d'enfouissement.

5.3.2 Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 novembre 2005 ont donné à la Région Ile de France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseil Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles ...),
- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant,
- Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers,
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

5.3.3 La collecte sur Septeuil

Le SIEED (Syndicat Intercommunal d'Évacuation et d'Élimination des Déchets) a pour objet la collecte, l'évacuation et l'élimination des déchets ménagers et assimilés, des objets encombrants, des déchets végétaux et de tout autres types de déchets pour lesquels une délibération serait prise par le comité syndical, ainsi que la gestion des déchèteries.

Au 1er janvier 2017, le SIEED est composé de 71 communes rurales des Yvelines et de l'Eure et Loir et représente 67 740 habitants.

Le SIEED dispose :

- De 4 déchèteries intercommunales et 2 déchèteries sous convention pour les communes excentrées,
- Des conteneurs enterrés pour le verre,
- Des bornes enterrées pour les ordures ménagères et les emballages sur les points noirs des collectes.

Organisation générale du service de collecte

Une collecte en porte à porte est assurée pour les ordures ménagères et emballages chaque semaine, sauf pour les communes de Houdan, Maule, Montfort l'Amaury et Thoiry dont les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine. Une collecte pour les encombrants est effectuée 2 fois par an pour chaque commune. Le verre est collecté en point d'apport collectif.

La collecte des déchets végétaux s'effectue en porte à porte, une fois par de la semaine d'avril à décembre.

Pour la commune de Septeuil, la collecte des ordures ménagères et des emballages est effectuée le mardi. La collecte des déchets verts s'effectue le lundi.

Pour le verre, la commune dispose de quatre colonnes de collecte :

- 1 colonne à verre à Saint Corentin, rue Desbrosses,
- 1 colonnes à verre en face de la mairie, place du marché, à côté de Carrefour Contact,
- 1 rue de l'Yveline.

3EME PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1 La population

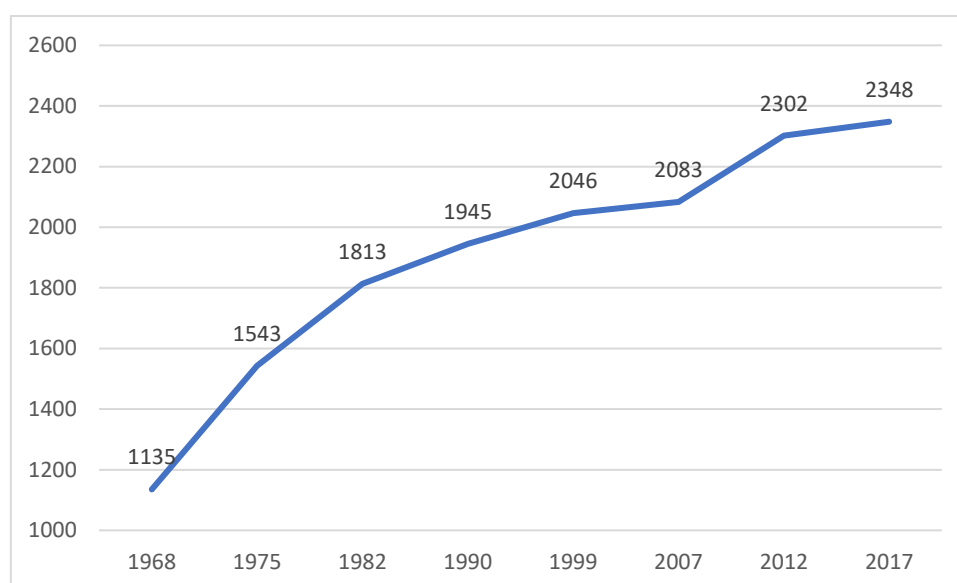
1.1 Evolution de la population

Selon l'INSEE, en 2017, la population de Septeuil s'élevait à 2 348 habitants. Entre 2012 et 2017 la commune a accueilli 46 nouveaux habitants ce qui correspond à une augmentation de 2 %, soit une augmentation annuelle de 0.39% en moyenne. Depuis 1968, la population a plus que doublée passant de 1 135 à 2 341 habitants. A Septeuil il n'y pas eu véritablement de «pic démographique».

Evolution de la population communale et intercommunale

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Septeuil	1135	1543	1818	1945	2046	2083	2302	2348
CCPH	12643	15401	19052	22992	25433	27157	28790	29430

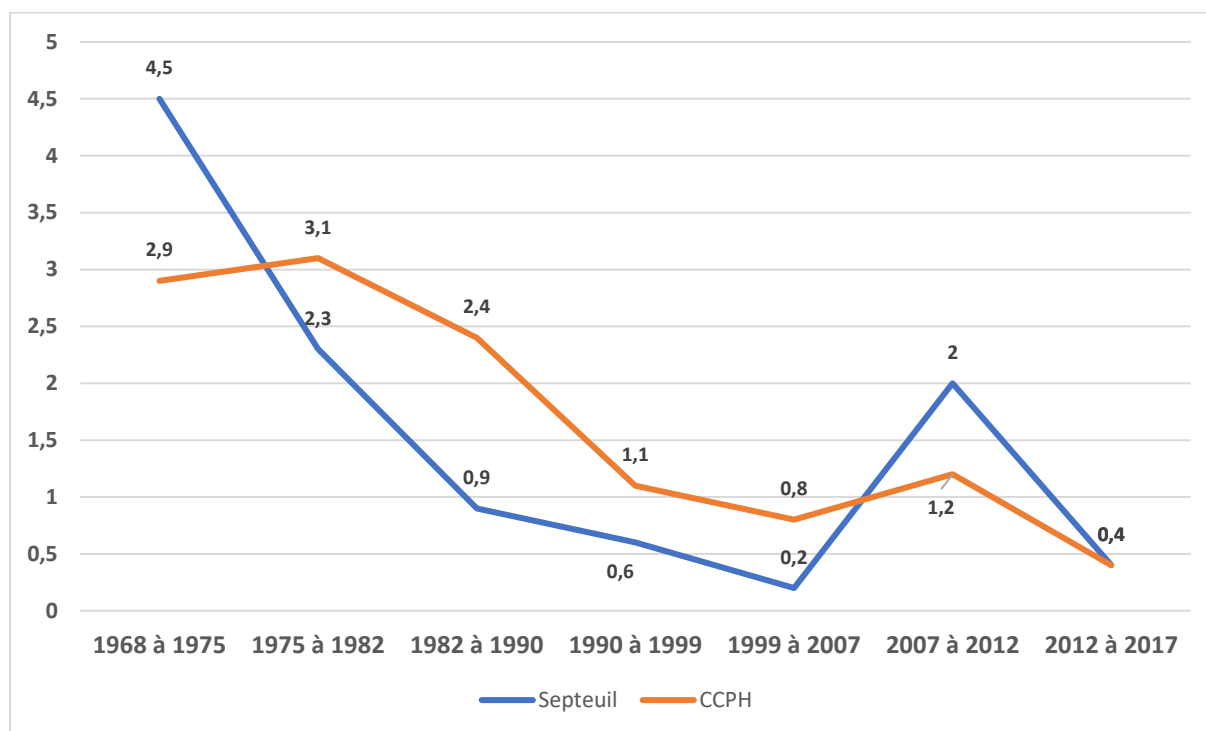
CCPH = Communauté de Commune du Pays Houdanais



La CCPH compte 29 430 habitants en 2017. Septeuil représente 7.9 % de la population intercommunale ce qui en fait la deuxième commune la plus peuplée du territoire intercommunal. Depuis 2012 la CCPH a vu sa population augmenter de 2.2 % soit une augmentation de 640 habitants. La commune de Septeuil a donc une croissance démographique supérieure à celle de la CCPH. Depuis 1968, les dynamiques démographiques des deux territoires sont positives et relativement linéaire.

	1968 à 1978	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Septeuil	4,5	2,3	0,9	0,6	0,2	2,0	0,4
CCPH	2,9	3,1	2,4	1,1	0,8	1,2	0,4

Variation annuelle moyenne de la population (en%)



Le taux de variation de la population sur la commune de Septeuil a connu une forte baisse entre 1968 et 2007. Cela signifie que la population a continué d'augmenter de moins en moins rapidement sur cette période. Le taux de variation de la population de l'intercommunalité a connu le même phénomène sur la même période.

Le taux de croissance annuel moyen sur la période 1968-2017 est de + 1.5 % par an.

1.2 Les facteurs d'évolution : soldes naturel et migratoire

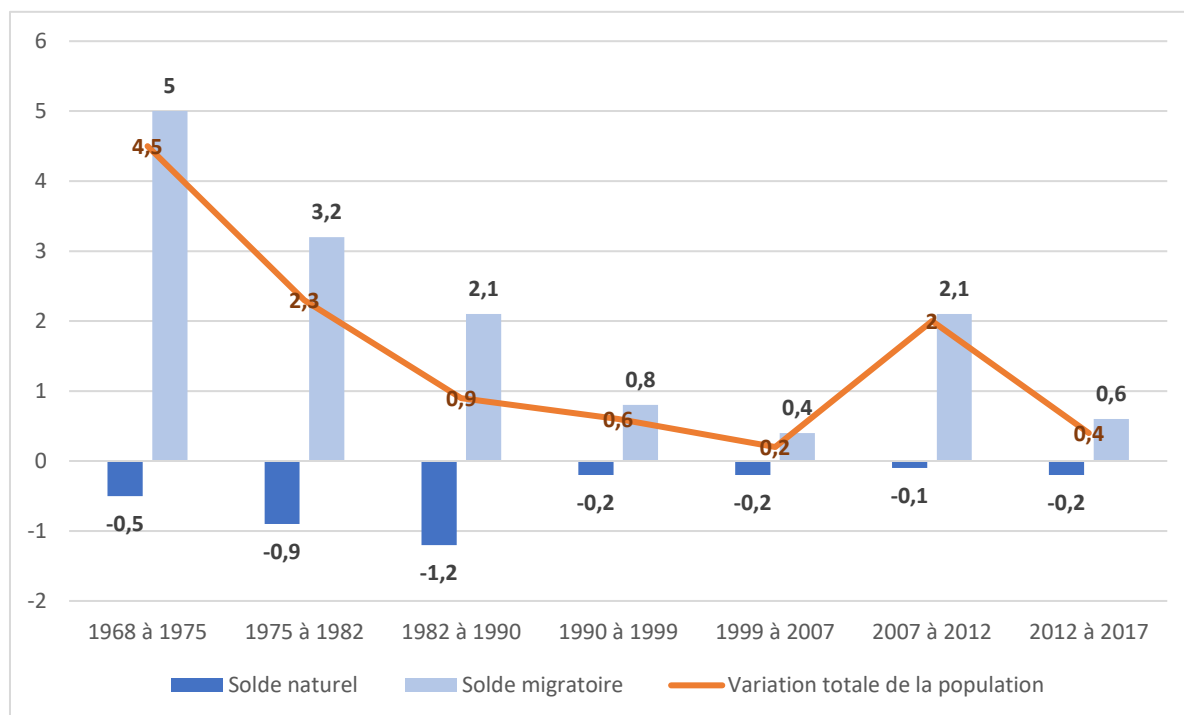
Selon l'INSEE « **Le solde naturel** (ou **accroissement naturel** ou **excédent naturel** de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif. »

Selon l'INSEE « **Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. »

La croissance démographique d'un territoire est définie par la différence, ou la cumulation, entre le solde migratoire et le solde naturel.

Un solde migratoire négatif traduit plutôt un manque d'attractivité d'un territoire, et un solde naturel en perte de vitesse est plutôt synonyme d'un léger vieillissement de la population.

Contribution des soldes naturels et migratoires dans les variations de la population de Septeuil entre 1968 et 2017 (en %)



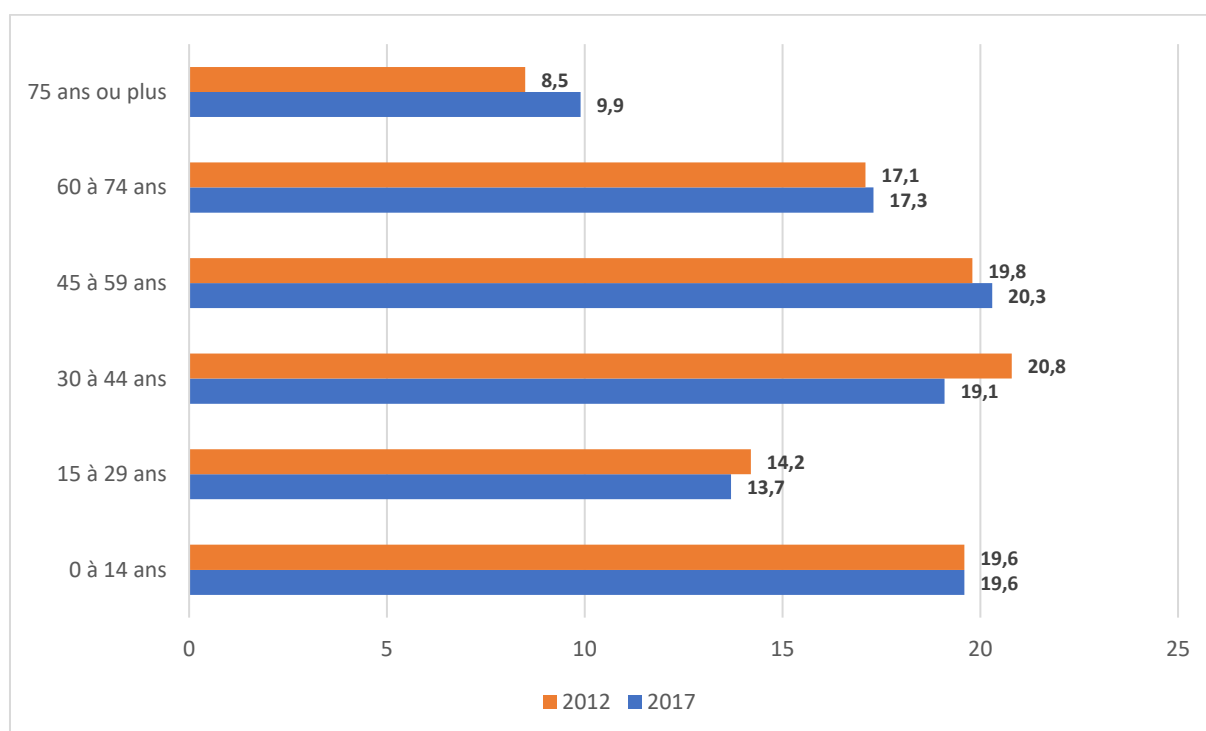
Sur la commune de Septeuil, le solde naturel est négatif tandis que le solde migratoire est positif. Depuis 1968, la population de Septeuil augmente grâce aux nouveaux arrivants. Le solde migratoire positif permet de palier au solde naturel négatif.

Depuis les années 1980, le solde naturel négatif tend à diminuer signe que la tendance au vieillissement de la population est moins importante. Dans le même temps, hormis la période 2007 à 2012 avec une forte hausse, le solde migratoire tend à se stabiliser entre 0 et 1%.

1.3 Structure démographique de la population

Evolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017

	2017	%	2012	%
Ensemble	2348	100	2302	100
0 à 14 ans	461	19,6	451	19,6
15 à 29 ans	322	13,7	326	14,2
30 à 44 ans	449	19,1	479	20,8
45 à 59 ans	476	20,3	457	19,8
60 à 74 ans	407	17,3	393	17,1
75 ans ou plus	233	9,9	197	8,5



En 2017, la population de Septeuil est relativement jeune puisque qu'un tiers de la population à moins de 30 ans. Cependant, environ 27% de la population à plus de 60 ans. Ainsi la population se répartit de façon relativement égale sur les tranches d'âge. Depuis 2012 nous pouvons observer un léger vieillissement de la population. En effet la part des plus de 60 ans a connu une augmentation de 1,6 point. Dans le même temps, la part des moins de 30 ans a légèrement diminuée (-0,5 point).

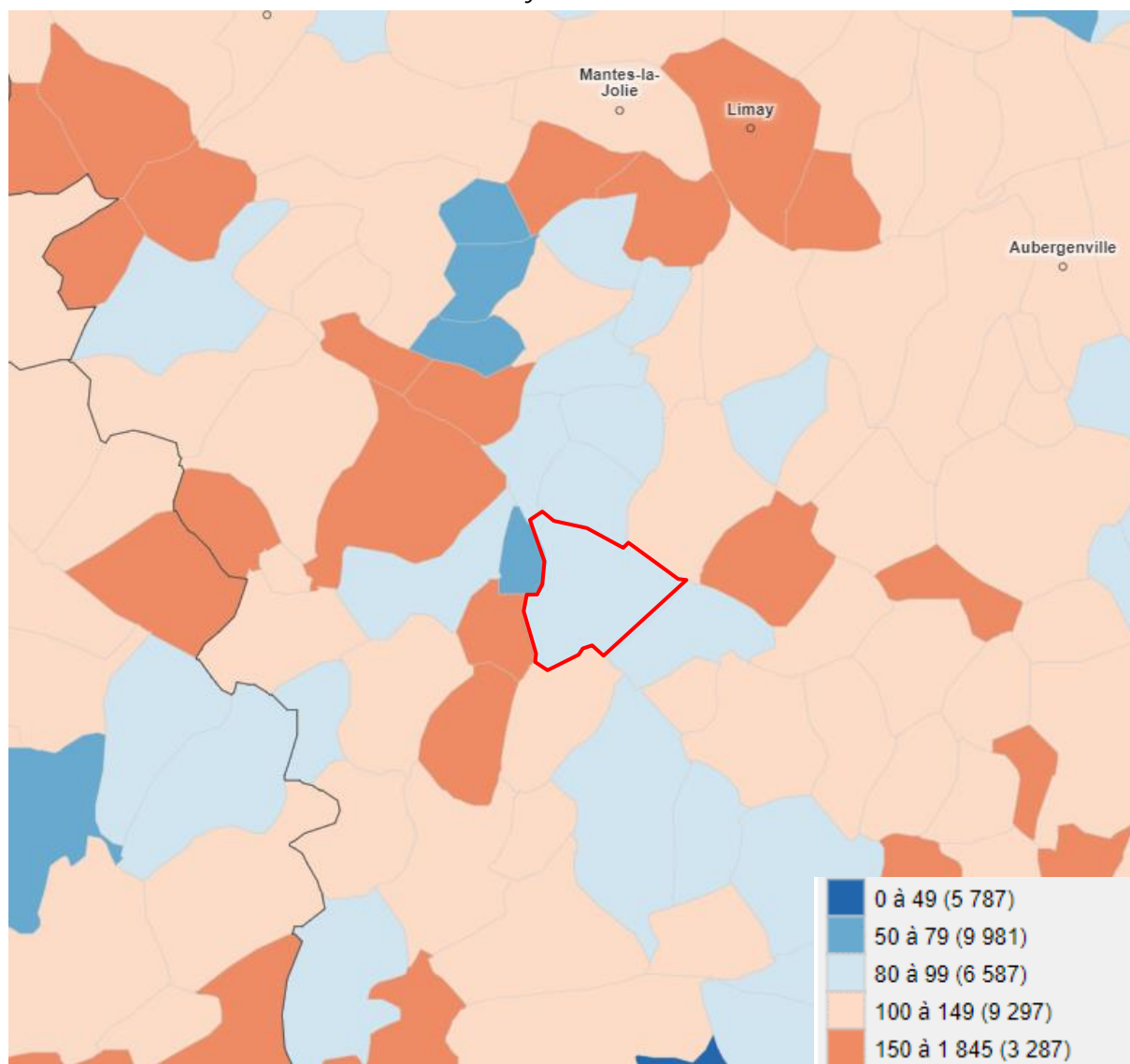
Un vieillissement de la population a des conséquences sur le besoin en logements tant au niveau qualitatif que quantitatif.

Indice de jeunesse

L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

La commune dispose d'un indice de jeunesse dans la moyenne nationale. L'indice est de 93. À Septeuil, il y a 93 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. Cet indice est supérieur à celui de Orgerus (83) et de Houdan (81).

Indice de jeunesse en 2017



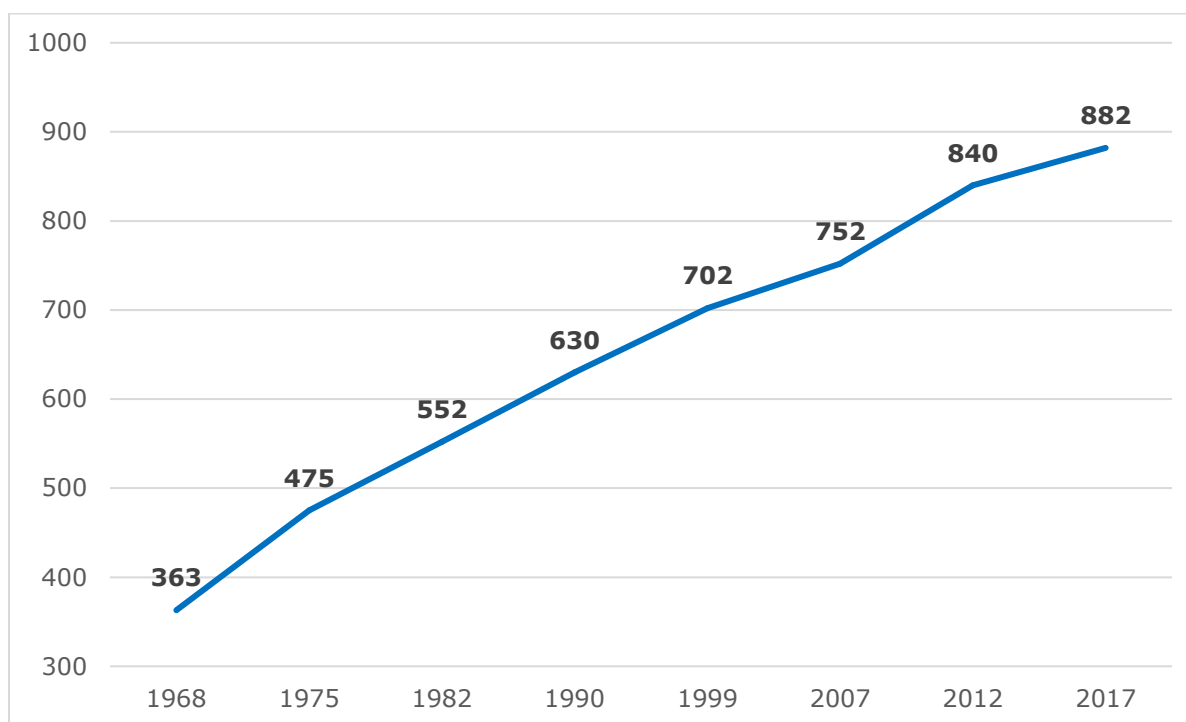
Source : Observatoire des territoires

2 Les ménages

La commune de Septeuil compte 882 ménages en 2017 contre 840 en 2012 et 752 en 2007. Le nombre de ménage a augmenté de 5% entre 2012 et 2017 soit 42 nouveaux ménages. Pour rappel sur la même période la population a augmenté de 46 habitants.

Evolution du nombre de ménages

1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
363	475	552	630	702	752	840	882

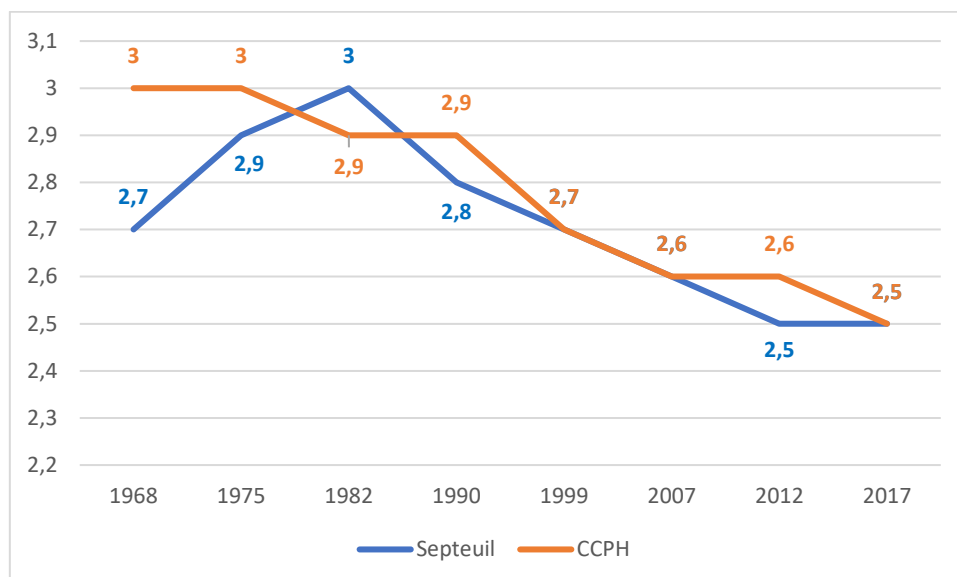


2.1 La taille des ménages

Le nombre de personne par ménages ou résidences principales est de 2,5 en 2017 sur la commune de Septeuil. Il est stable depuis 2012 et a légèrement diminué depuis 2007 (-0,1 point). Cette légère diminution du taux d'occupation (appelé décohabitation) a des conséquences importantes sur le besoin en logement de la commune.

Évolution de la taille des ménages

1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
2,7	2,9	3	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5

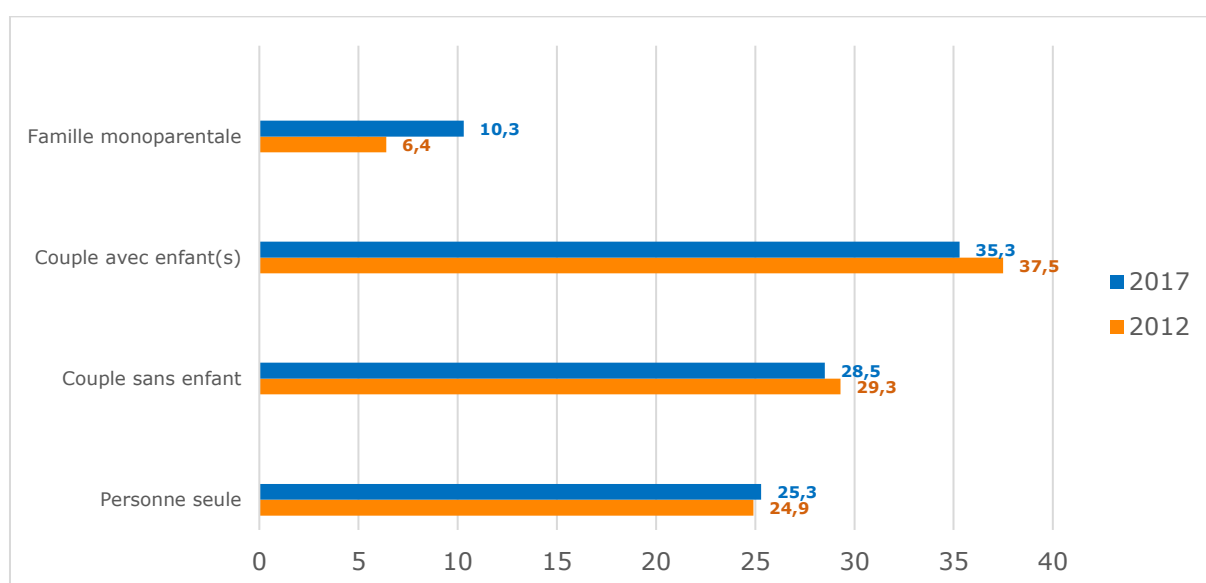


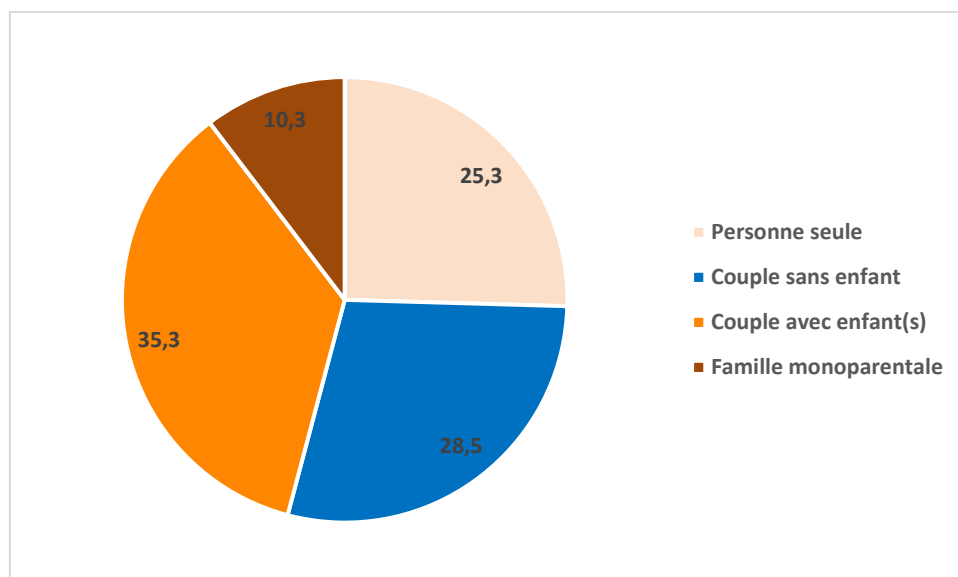
2.2 Structure des ménages

En 2017, la commune de Septeuil est principalement composée de familles (couples avec ou sans enfants et familles monoparentales). Effectivement, 25,3% des ménages sont composés d'une seule personne.

Evolution de la structure des ménages entre 2012 et 2017 sur la commune de Septeuil

Ménage	Personne seule		Couple sans enfant		Couple avec enfant(s)		Famille monoparentale	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
2012	209	24,9	246	29,3	315	37,5	54	6,4
2017	223	25,3	252	28,5	312	35,3	91	10,3





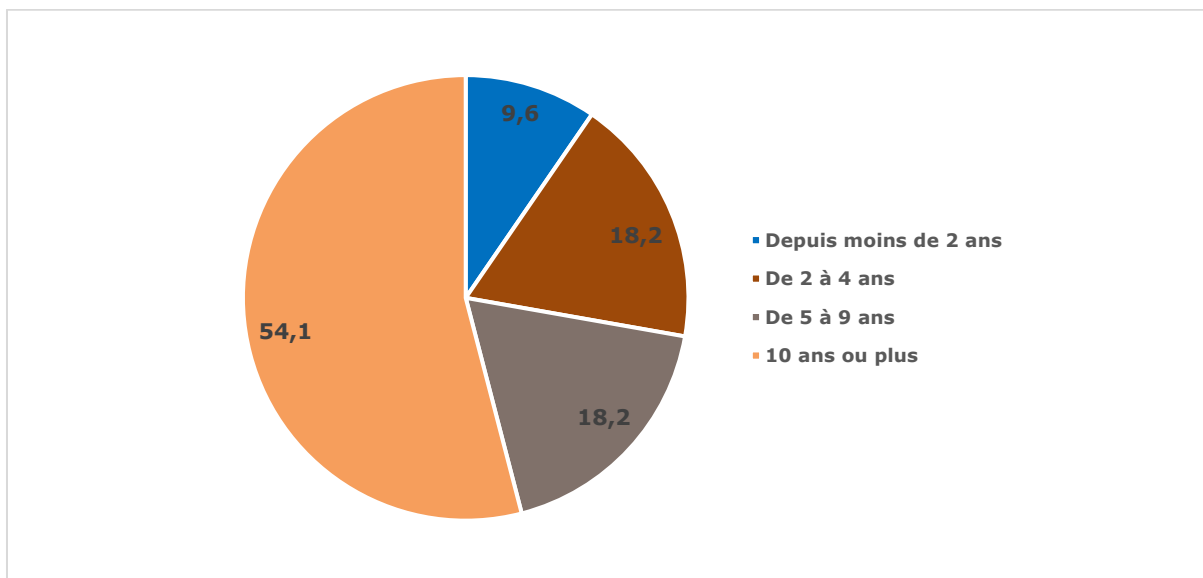
Depuis 2012, la typologie des ménages est stable, il y avait 25,3% des ménages qui étaient composés d'une seule personne, 63,8% de couples et 10,3% de familles monoparentales. Cependant depuis 2012 la part des familles monoparentales a fortement augmenté (+3,9%), passant de 6,4% à 10,3% en 2017.

2.3 L'ancienneté d'emménagement

L'ancienneté d'emménagement des ménages permet de comprendre les dynamiques d'installations et notamment la typologie des ménages qui se sont installés sur la commune ces dernières années.

Ancienneté des ménages de Septeuil

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				Logement	Personne
Ensemble	879	100	2190	4,7	1,9
Depuis moins de 2 ans	85	9,6	198	3,6	1,5
De 2 à 4 ans	160	18,2	437	4,3	1,6
De 5 à 9 ans	160	18,2	461	4,5	1,6
10 ans ou plus	475	54,1	1094	5	2,2



En 2017 sur les 879 ménages du territoire, 9.6% des ménages ont emménagé depuis moins de deux ans, ils représentent 198 habitants. Le taux d'occupation des ménages emménagés depuis moins de deux ans est de 3,6, ce qui est plus faible que la moyenne communale. L'évolution du taux d'occupation selon l'ancienneté d'emménagement évoque le fait que les ménages arrivés récemment sur la commune sont plutôt jeunes et viennent fonder une famille (puisque le taux d'occupation augmente avec la durée d'ancienneté).

CONCLUSION

- ⇒ Une croissance démographique modérée et constante due au solde migratoire
- ⇒ Une population résidente qui a tendance à vieillir
- ⇒ Un phénomène de décohabitation très présent sur la commune avec une baisse du taux d'occupation des ménages et une augmentation du nombre de familles monoparentales.

ENJEUX

- ⇒ Le maintien de la croissance démographique communale
- ⇒ L'attractivité des familles avec enfants
- ⇒ La diversification du parc de logement afin de répondre aux besoins des différentes catégories de population.

3 Le logement

3.1 Le parc de logements

En 2017, la commune compte 1022 logements dont

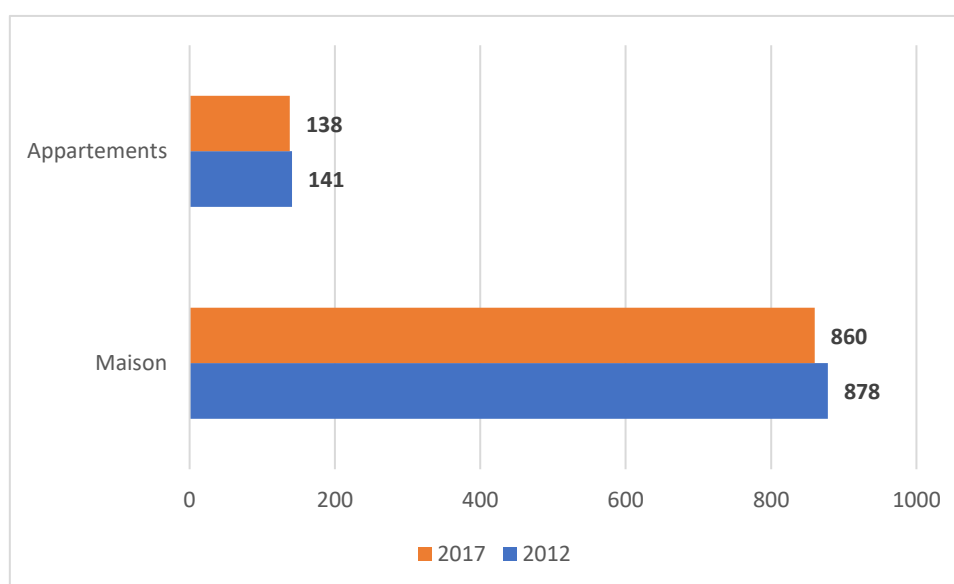
- 879 résidences principales (RP) soit 86% du parc
- 76 résidences secondaires (RS) soit 7,4% du parc
- 66 logements vacants (LV) soit 6,5% du parc

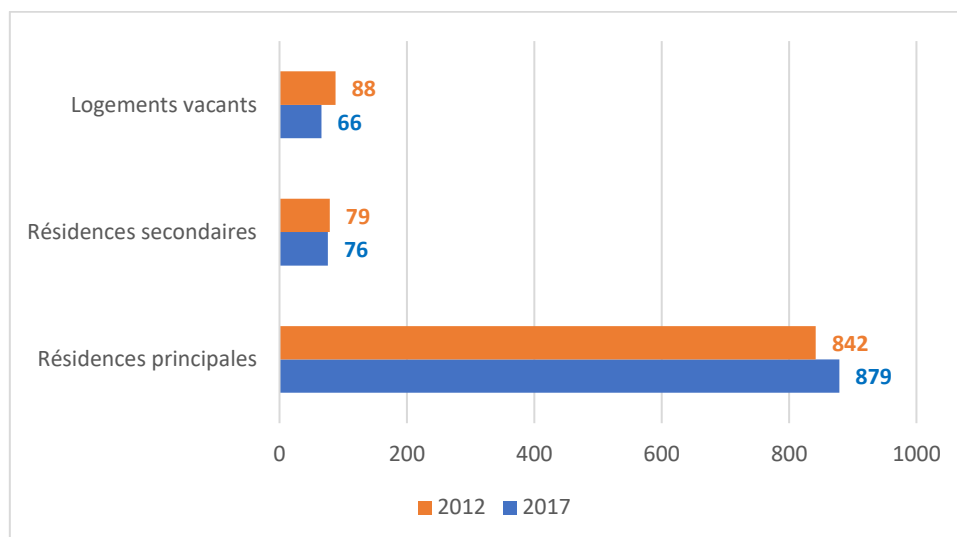
Le parc de logement de la commune se compose essentiellement de résidences principales. Le parc se compose, en 2017, de 878 maisons individuelles et de 141 appartements.

Evolution de la typologie de l'habitat sur la commune de Septeuil entre 2012 et 2017

	2017	%	2012	%
Ensemble	1022	100	1009	100
Résidences principales	879	86	842	83,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	76	7,5	79	7,8
Logements vacants	66	6,5	88	8,8
Maison	878	86	860	85,2
Appartements	141	13,8	138	13,6

Composition et évolution du parc de logements





Il est généralement admis qu'un taux de vacance incompressible « normal » est situé autour de 7 % de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. Le taux de logements vacants en 2017 est considéré comme « normal » à Septeuil puisqu'il est de 6,5 %.

On retrouve souvent une vacance importante dans le tissu ancien du centre bourg, notamment les logements situés au dessus des commerces, qui restent innoccupés.

3.2 Le statut d'occupation des logements

En 2017 sur les 879 résidences principales du parc, 78,6% sont occupées par leurs propriétaires. 19,3% sont occupées par un locataire.

Statut d'occupation des logements sur la commune de Septeuil

			2017		2012	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	879	100	2190	16,2	842	100
Propriétaire	690	78,6	1799	19	654	77,6
Locataire	169	19,3	345	5,7	158	21,1
<i>Dont d'un logement HLM loué vide</i>	1	0,1	1	6	0	0
Logé gratuitement	19	2,2	46	10,4	30	3,6

Depuis 2012, la part des locataires décroît passant de 21,1% à 19,3% en 2017. Néanmoins, le nombre de locataires augmente, mais moins rapidement que celui des propriétaires.

3.3 Typologie des logements

Les résidences principales sont essentiellement de grands logements puisque 73,9 % d'entre eux sont composées de 4 pièces ou plus. Pour rappel, les ménages sont composés, en moyenne, de 2,5 individus. Depuis 2012, la part de 2 pièces a augmenté de 1,6 point alors que celle des 5 pièces et plus n'a augmenté seulement que de 0,4 point. Cela montre un processus de diversification du parc de logement sur la commune de Septeuil. Le parc de logement de la commune est adapté aux familles, mais peu pour les personnes seules ou les ménages sans enfants.

Typologie des logements sur la commune de Septeuil

	2017	%	2012	%
Ensemble	879	100	842	100
1 pièce	22	2,5	24	2,9
2 pièces	68	7,7	51	6,1
3 pièces	139	15,8	143	17
4 pièces	167	19	165	19,6
5 pièces ou plus	483	54,9	459	54,5

3.4 Ancienneté des logements

En 2017, la commune comptait 874 résidences principales construites avant 2013 dont :

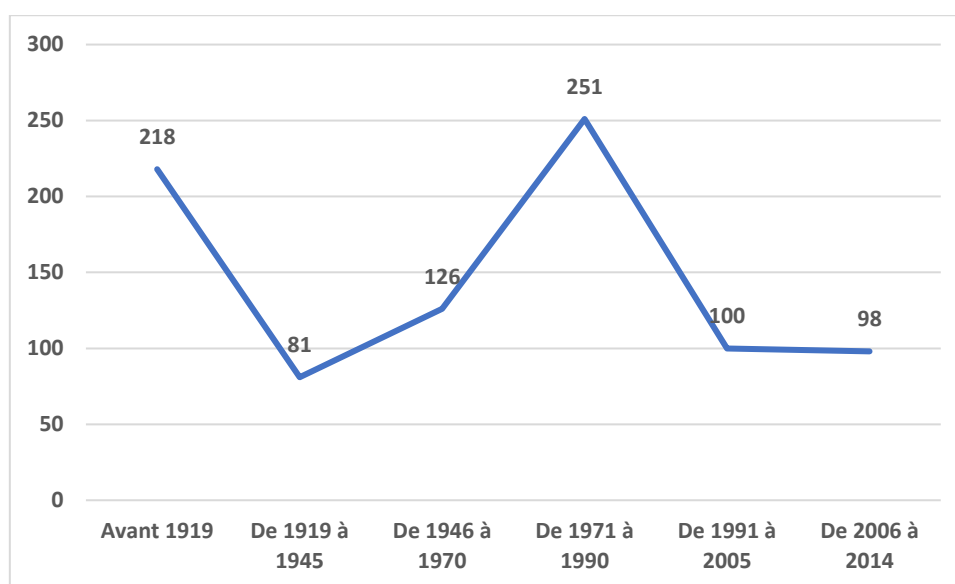
- 34,1 % étaient construites avant 1946
- 14,4 % étaient construites entre 1946 et 1970
- 28,8 % étaient construites entre 1971 et 1990
- 11,5 % étaient construites entre 1991 et 2005
- 11,2 % étaient construites entre 2006 et 2014

Plus d'un tiers du parc de résidences principales datent d'avant 1946. Ainsi la commune dispose d'un parc ancien, support d'un patrimoine bâti important.

Par ailleurs près de la moitié des résidences principales ont été construits avant la réglementation énergétique de 1974 (48,5 %) et près de 9 logements sur 10 avant la réglementation de 2005.

Nombre de résidences principales construites avant 2015

	Nombre	%
Avant 2015	874	100
Avant 1919	218	24,9
De 1919 à 1945	81	9,2
De 1946 à 1970	126	14,4
De 1971 à 1990	251	28,8
De 1991 à 2005	100	11,5
De 2006 à 2014	98	11,2



3.5 Calcul du point mort

Selon l'INSEE, la notion de point-mort sert à « *estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population* ». Cet outil permet de mettre en avant les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. Par exemple, un logement neuf, en plus de permettre la croissance de la population, participe de manière indirecte à couvrir des besoins dits « non démographiques ». Ces derniers servent notamment à :

❶ Compenser le phénomène de « desserrement des ménages »

Le desserrement des ménages est un phénomène observé sur tout le territoire national. Il correspond à une diminution du nombre de personnes occupant un même logement et formant un ménage. La diminution du nombre de personnes par logement s'explique par l'évolution des mœurs et des modes de vies : séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Ces phénomènes conduisent à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

❷ Tenir compte du renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc est évalué par les sorties nettes du parc de logements comme des démolitions, des changements d'usage ou encore une modification structurelle du bâti. Pour une période donnée, si on additionne le nombre de logements construits et le nombre de logements du parc initial, on devrait théoriquement obtenir le nombre de logements du parc final. Or, on constate souvent que les valeurs du parc total théorique et du parc total réel sont différentes.

❸ Compenser la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

La variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité au marché.

La variation du nombre de logements vacants va influencer sur le niveau du point-mort. L'augmentation des logements vides dans un parc de logements signifie en effet que moins de logements génèrent un effet démographique sur le territoire. Seule la construction de nouveaux logements peut compenser la progression de ces logements « neutralisés » en termes d'effet démographique. A l'inverse, la réduction de la vacance permet de diminuer le point-mort et donc limite potentiellement le besoin de construction.

Dans le même esprit que les logements vacants, les résidences secondaires correspondent à des logements qui ne sont pas occupés en permanence. Ils ne produisent donc pas d'effet démographique permanent. Ainsi, par leur transformation en résidences principales, les résidences secondaires constituent un réservoir potentiel de logements : on parle alors de phénomène de « déversement ». Une hausse des résidences secondaires augmente le niveau du point-mort tandis qu'une baisse le diminue.

Le cumul de ces trois facteurs – desserrement des ménages, renouvellement du parc de logements et variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants - représente le point-mort. Il correspond donc au nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population existante.

- **Analyse rétrospective du point mort sur la période 2009 - 2017**

Les chiffres clés

	2009	2012	2017	Evolution 2007 _ 2017
Population	2177	2112	2204	+264
Taille des ménages	2,6	2,5	2,5	-0,1
Desserrement	-	-	-	33
Logement	911	1009	1022	+111
Logements neufs (sitadel)	-	-	-	42
Renouvellement				69
Résidences principales	775	842	879	+104
Résidences secondaires	64	79	76	+12
Résidences vacantes	72	88	66	-6
Variation du parc	-	-	-	6
Point mort	108			

Le calcul du point mort permet d'établir un bilan rétrospectif des besoins en logements.

Sur la période 2009-2017 le nombre de nouveaux logements sur la commune de Septeuil est de 111, selon l'INSEE. Parmi ces logements, 108 ont servis à maintenir le nombre d'habitants de la commune.

Ce point mort est le résultat :

D'un desserrement des ménages. La taille moyenne du ménage est passée de 2,6 personnes à 2,5. Ce desserrement a consommé 33 logements neufs de la commune.

D'une augmentation du nombre de résidences secondaires (+12) et d'une diminution du nombre de logements vacants (-6). Ainsi le parc de logement de Septeuil a connu une augmentation du nombre de logements non habités de 6 unités. Ce sont 6 logements neufs qui ont été consommés pour palier à cette augmentation du nombre de résidences vacantes.

Entre 2009 et 2017, le point mort est estimé à 108 logements soit environ 14 logements par an.

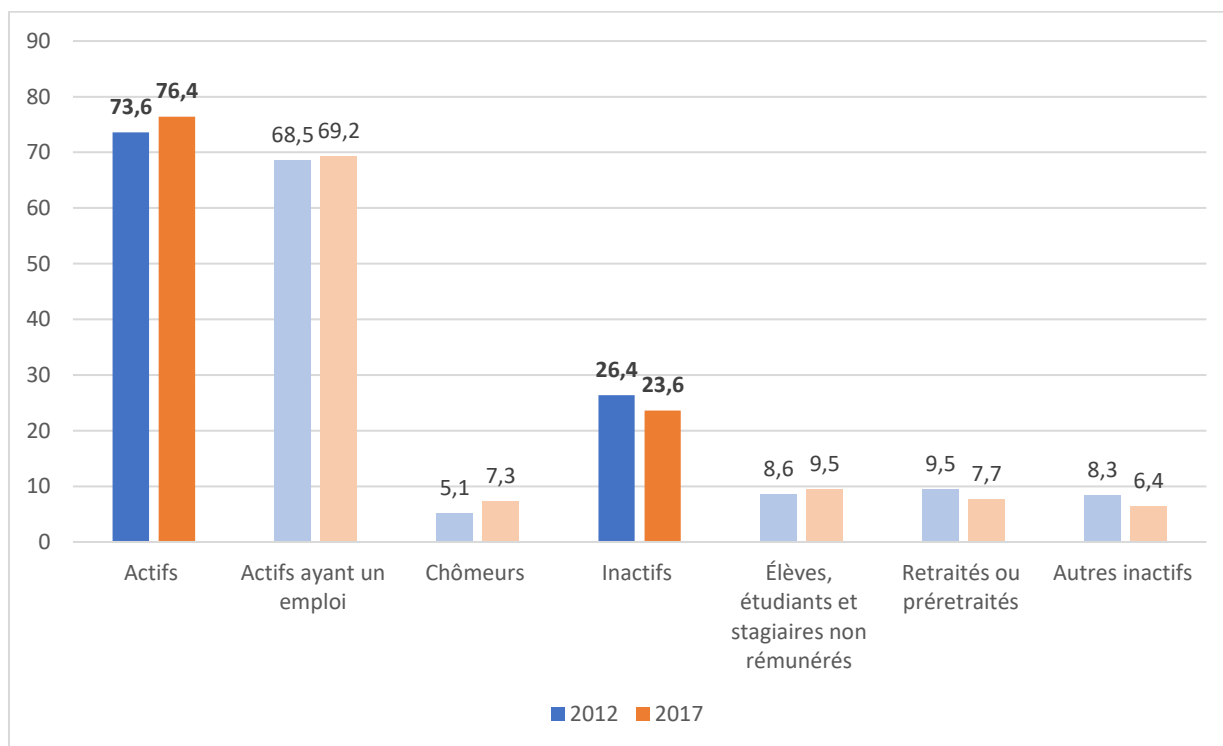
4 Economie et emploi

4.1 Population active en emploi

En 2017 la commune de Septeuil comptait 1407 individus en âge de travailler (de 15 à 64 ans). Les trois quart (76,4%) de ces individus sont considérés comme actifs et 69,2% ont un emploi tandis que 7,3% sont au chômage. Le reste (23,6%) est considéré comme inactif. Depuis 2012 le nombre d'inactifs a baissé de 3,2 points passant de 26,4 % à 23,6%.

Evolution de la population en âge de travailler par type d'activité (en %)

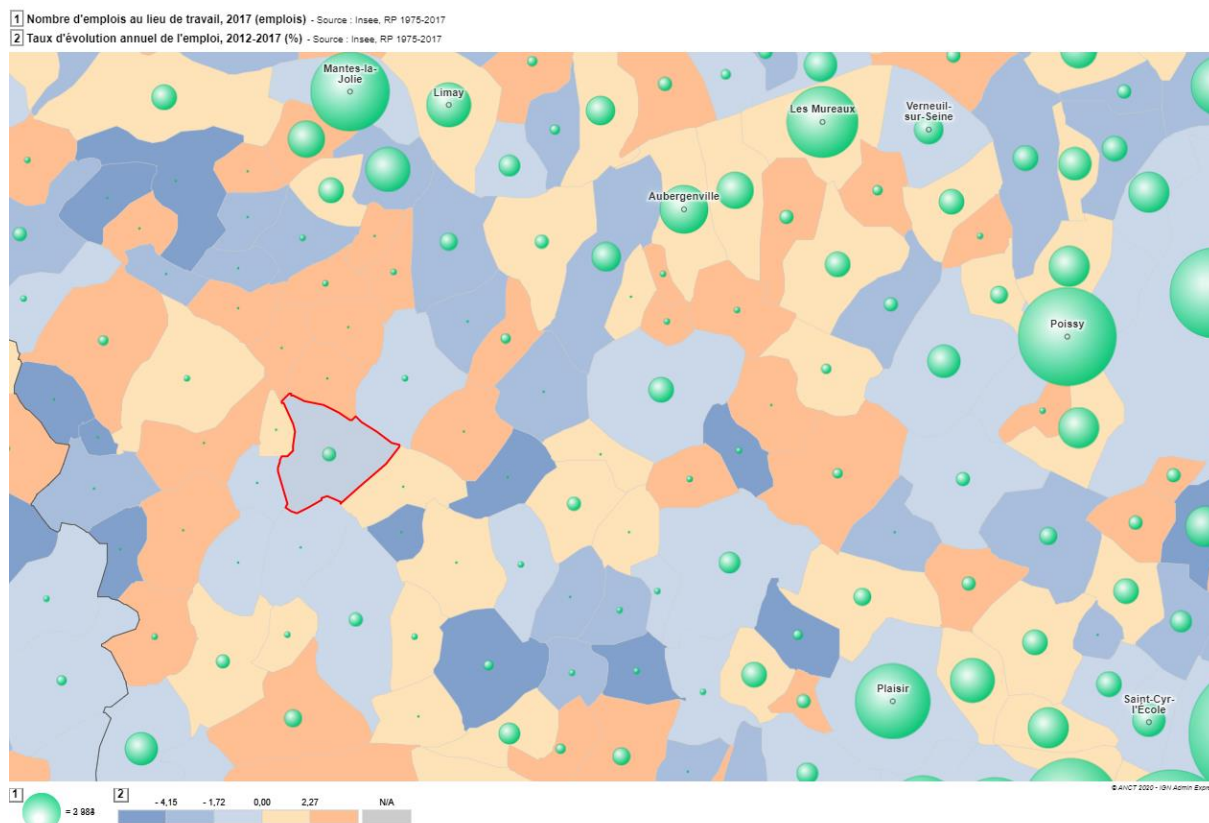
	2012	2017
Ensemble	1 435	1 407
Actifs	73,6	76,4
Actifs ayant un emploi	68,5	69,2
Chômeurs	5,1	7,3
Inactifs	26,4	23,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,6	9,5
Retraités ou préretraités	9,5	7,7
Autres inactifs	8,3	6,4



Graphique circulaire illustrant la répartition des emplois par statut :

Statut	Pourcentage
Fonctionnaires et CDI	76
CDD	8
Autres	4
Non-Salariés	12

Pôles d'emplois et dynamiques économiques dans la région de Septeuil



Le pôle d'emplois le plus important le plus proche de Septeuil est celui de Mantes la Jolie. Cependant le pôle d'emplois le plus important est celui autour de Plaisir qui possède une forte concentration d'emploi. Enfin le pôle d'emplois d'Houdan est le plus important de la communauté de commune du pays houdanais.

Septeuil est un pôle d'emplois secondaire dans le département des Yvelines. En 2017, l'INSEE a recensé 550 emplois sur le territoire, soit une diminution de 1,4% depuis 2012. En comparaison, le nombre d'emplois à Orgerus et à Houdan a également diminué (respectivement -1,65% et -0,17%).

4.2.2 Taux de concentration de l'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	587	550
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	996	992
Indicateur de concentration d'emploi	58,9	55,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,8	58,1

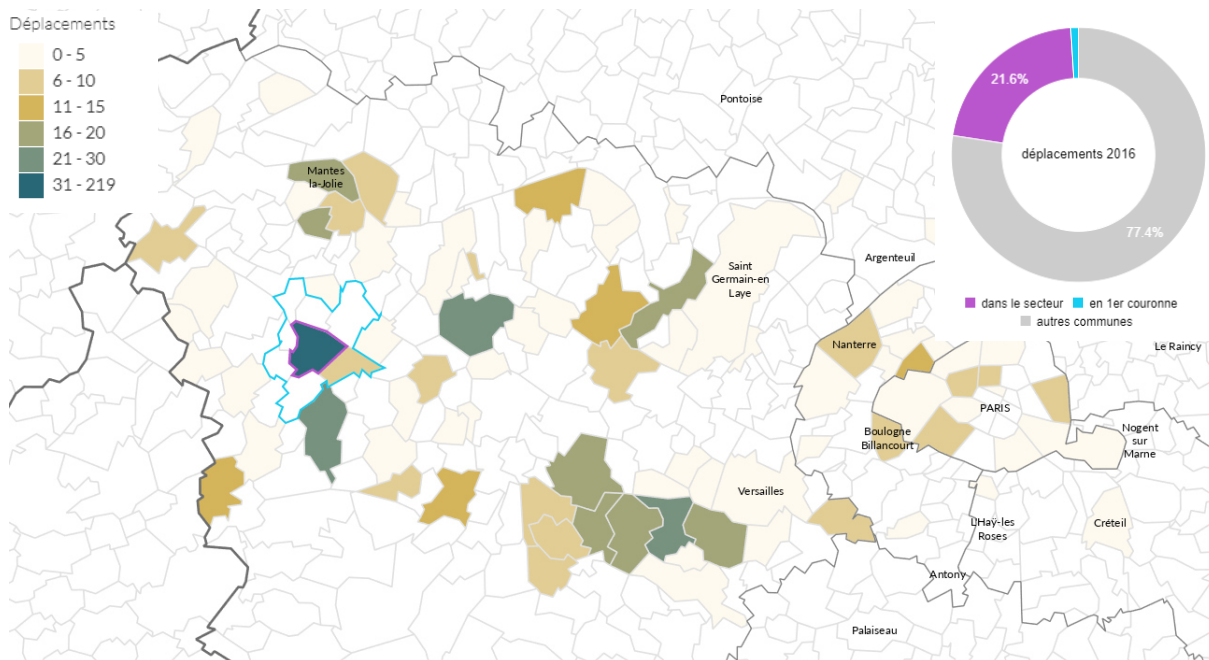
La commune de Septeuil a un indicateur de concentration de l'emploi de 55,5 en 2017. De fait, il y a environ 56 emplois pour 100 actifs à Septeuil. Cela correspond à une commune fortement résidentielle puisqu'elle n'offre pas suffisamment d'emplois pour l'ensemble des actifs de la zone.

Depuis 2012 l'indice de concentration d'emploi a légèrement diminué (-3,4 points). Cette tendance est expliquée en partie par une diminution de l'offre d'emplois sur la commune (-37 emplois). En revanche, sur la même période, le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone est stable. Le cumul de ces indicateurs, une offre d'emploi locale plus faible et un nombre d'actifs stable, permet de supposer une augmentation des déplacements pendulaires depuis 2012.

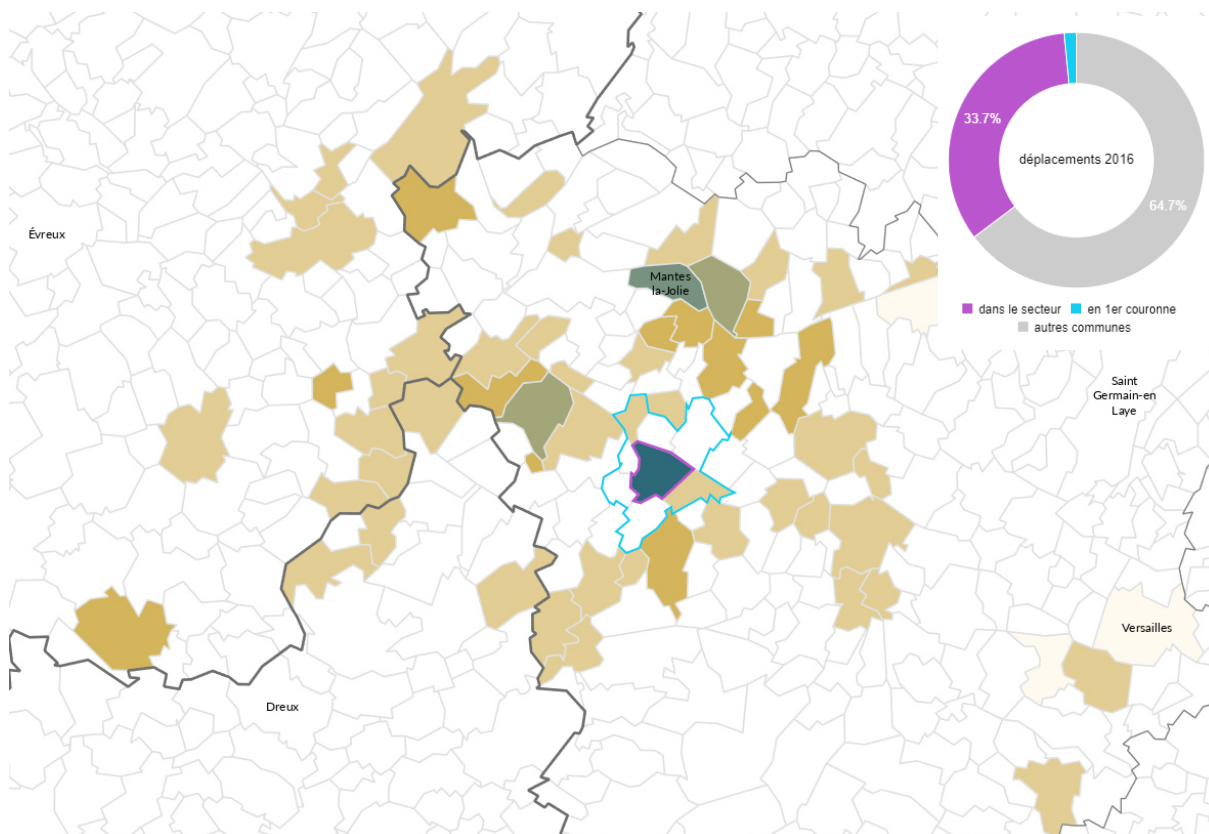
4.2.3 Mobilités professionnelles

Mobilités professionnelles sur la commune de Septeuil en 2016 (nombre de déplacements ; IAU)

Flux sortants : 1008 déplacements



Flux entrants : 645 déplacements



Sur les 1 076 actifs ayant un emploi résidant à Septeuil, près d'un sur quatre (21,6%) travaille dans la commune. Ils sont environ 30% à travailler dans une autre commune de la CCPH. De fait, près de la moitié de ces actifs (48,4%) travaillent dans des communes hors de la CCPH, principalement dans le territoire de GPSEO et dans les Yvelines.

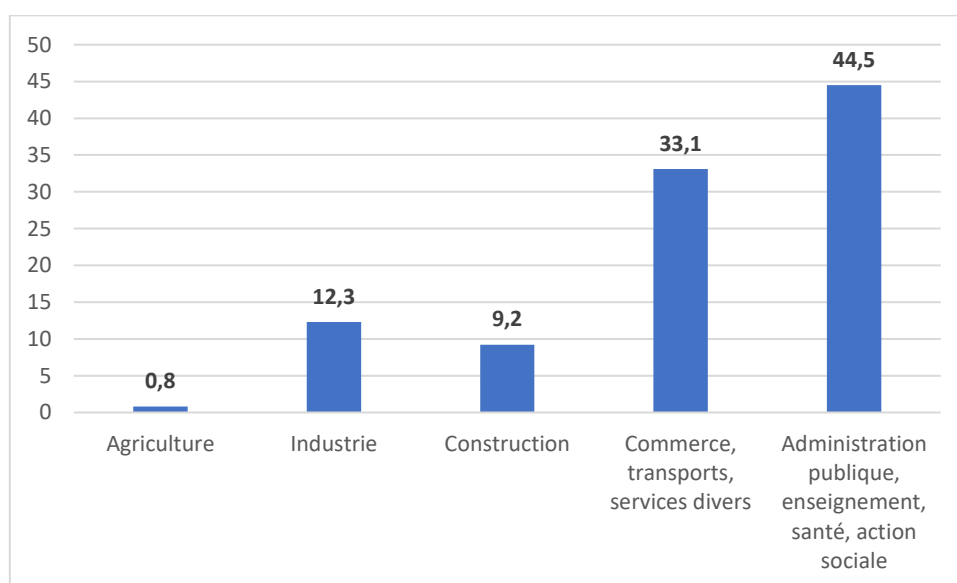
A l'inverse les actifs ne résidant pas à Septeuil et venant travailler sur le territoire proviennent pour moitié du territoire de la CCPH. Ceux provenant de la GPSEO représentent un quart des actifs venant travailler à Septeuil tandis que l'autre quart provient des départements frontaliers des Yvelines (Eure et Eure-et-Loir).

Les flux entrants et sortants démontrent que l'emploi sur Septeuil est essentiellement local puisque les septeuillais travaillent à proximité et les actifs venant à Septeuil habitent majoritairement dans un rayon de 20km.

4.3 Emplois offerts sur la commune

Selon l'INSEE en 2017, la commune de Septeuil comptait 629 emplois au lieu de travail (LT). La majorité des emplois offerts sur la commune sont dans le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Le secteur de l'agriculture est très peu représenté sur le territoire communal.

Emploi au lieu de travail (LT) sur la commune de Septeuil en 2017 (en %)



4.4 Les entreprises présentes sur la commune

Le tissu économique de Septeuil est dominé par le commerce, les services et l'artisanat. Selon l'INSEE, il existe 192 établissements actifs à Septeuil. Parmi eux, 146 (76%) sont des établissements sans salariés dont 95 ont une activité de services ou de commerce.

4.4.1 Le commerce de proximité

Dans le domaine commercial, ce sont les commerces alimentaires et de services qui sont le plus représentés. On trouve dans le centre bourg une boulangerie, une boucherie, une épicerie, un supermarché, un bureau de poste, un café-restaurant ainsi qu'un coiffeur et un fleuriste.

4.4.2 Les établissements actifs de la commune

On dénombre huit établissements actifs de plus de 10 salariés à Septeuil. Cinq ont entre 10 et 19 salariés. Une entreprise a entre 20 et 49 salariés et deux ont plus de 50 salariés.

Le premier établissement à embaucher plus de 50 salariés est l'usine **Hafner** qui emploie près de 90 personnes. En 2012, le groupe reprend l'usine de Septeuil (Yvelines) qui faisait partie de la division France de Smilde Bakery : les Délices du Palais. Cette usine, de 4 lignes de production, est spécialisée dans les produits prêts à garnir crus, cuits, secs et ambiants et permet à Hafner d'élargir sa gamme aux produits surgelés.

Le second établissement à embaucher plus de 50 salariés est la maison de retraite. La résidence Léopold Bellan est un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) privé à but non lucratif qui a une capacité totale d'accueil de 102 places. A cela s'ajoute un foyer médicalisé d'une capacité de 60 lits. Cet EHPAD est en capacité d'accueillir les individus atteints de la maladie d'Alzheimer ou apparentés.

L'établissement qui embauche 20 à 49 salariés est la plateforme de tri postal. Cette plate-forme rassemble et centralise le courrier des entreprises et des particuliers.

5 Les activités agricoles

5.1 Qualité des sols de la commune

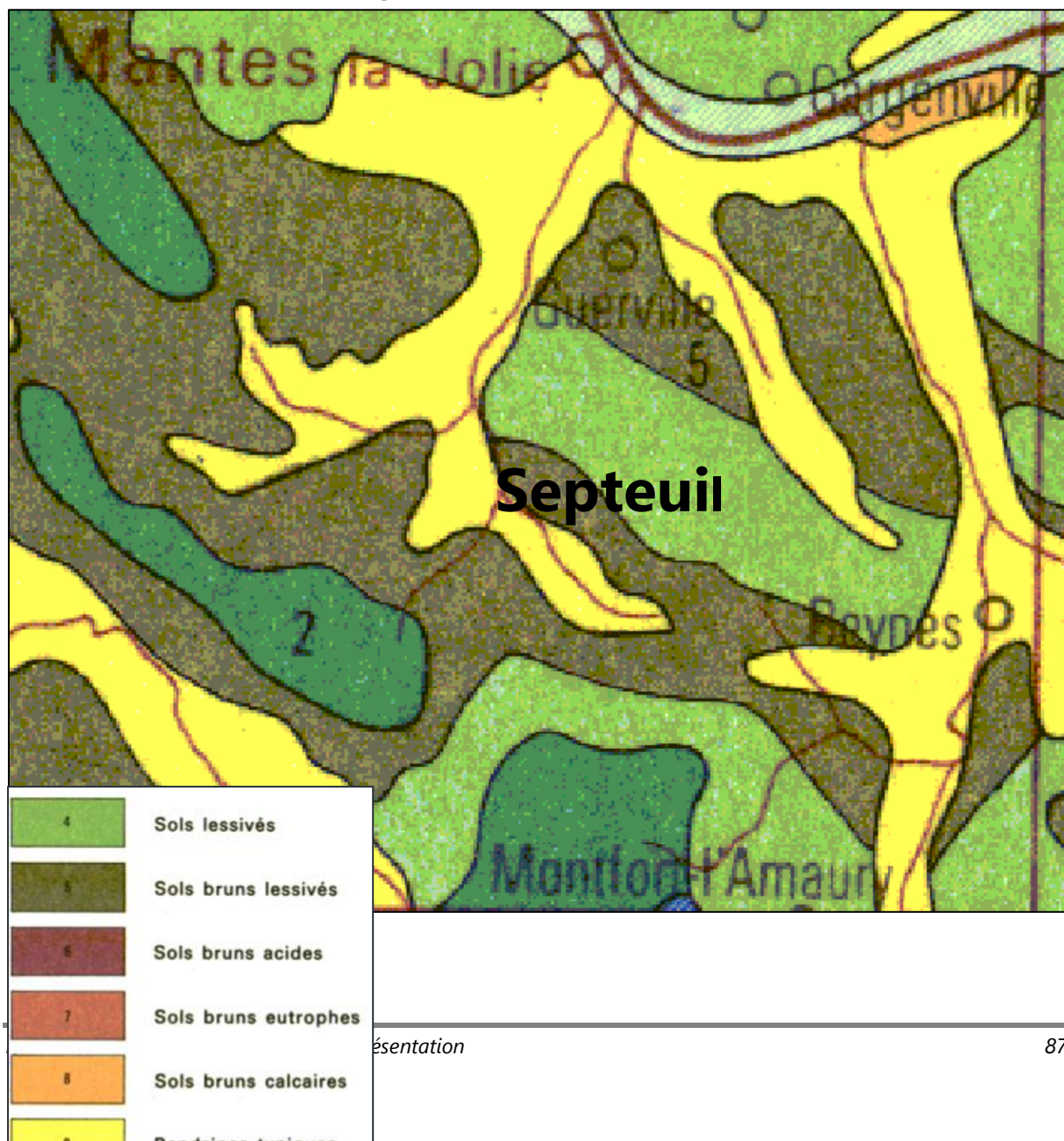
La nature des sols couvrant le territoire de la commune est en lien direct avec le contexte géologique. On rencontre deux grands types de sol sur la commune :

- Les **sols bruns lessivés** sur les secteurs de plateau : Ils occupent la partie Ouest du district, depuis la pointe de Caux jusqu'à la Brie. Il s'agit de limons éoliens, légèrement argileux déposés au cours du Quaternaire par les vents dominants venant du Nord-Ouest. Ils sont donc plus particulièrement accumulés dans les cuvettes et au pied des coteaux orientés Nord-Ouest ; leur épaisseur est décroissante depuis le Nord-Ouest

vers l'Est du district. On observe souvent un horizon enrichi en argile vers 60 cm de profondeur ; cet horizon semi-perméable provoque, en période de pluies intenses, des lentilles de nappes d'eau perchées temporaires. Afin que ces zones hydro-morphes n'affectent pas le rendement des régions de grande culture, la profession agricole a souvent recours au drainage des parcelles. Si ces installations permettent de s'affranchir des excès d'eau, elles conduisent en revanche à la concentration des produits agricoles polluants (nitrates et phytosanitaires). Les régions pourvues de cette couverture limoneuse riche sont essentiellement orientées vers l'agriculture intensive.

- Les **rendzines** au niveau de la vallée et des coteaux. Ils correspondent à des sols peu développés et par conséquent peu exploités, si ce n'est pour des cultures présentant des exigences faibles vis à vis de la qualité du substrat. Ces formations, essentiellement rencontrées sur des pentes sont dotées d'une faible capacité d'infiltration. Elles procurent par conséquent peu de protection à la masse d'eau sous-jacente et génèrent des ruissellements importants ce qui explique qu'on les retrouve souvent accumulées au pied des coteaux. Ces « sols sur cailloux » observés dans la région Champagne sont exploités à des fins vinicoles.

Pédologie du bassin de la Seine (BRGM)



5.2 Evolution de l'activité agricole

Source : Recensement Général Agricole 1988, 2000, 2010, 2020

Définitions :

La **superficie agricole utilisée (SAU)** est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe (STH) et les cultures permanentes (vignes, vergers...). À ce titre, elle ne comprend pas les prairies permanentes et les bandes tampons.

La **surface toujours en herbe (STH)** correspond à la SAU occupée en herbe, semée depuis au moins 5 ans ou naturelle.

Sur la période de 1988 à 2020, on observe une diminution de la Surface Agricole Utilisée par les exploitations de la commune (-87 %). Entre 2010 et 2020, la commune a perdu 75% de sa Surface Agricole Utilisée.

Superficie agricole utilisée (en ha)			
2020	2010	2000	1988
35	144	406	290

Le nombre d'exploitants a diminué entre 1988 et 2010 (-7 exploitations), l'agrandissement des structures de la commune explique cette tendance, mais stagne depuis 2010.

On observe aussi sur cette période une diminution de la surface en terres labourables parallèlement à une diminution des surfaces toujours en herbe. Cela peut être lié à la diminution de l'activité d'élevage de plein air.

Entre 2010 et 2020, la diminution des surfaces en terres labourables dans les exploitations de la commune continue sa progression. Encore une fois, cela s'explique par la diminution du nombre d'exploitations.

Par ailleurs, **en 2020**, la Surface Toujours en Herbe représentait 42 % de la SAU totale, soit moitié moins qu'en 2010, indiquant le poids relatif de l'élevage sur la commune.

En 2010, il existait 4 exploitations sur la commune soit sept de moins qu'en 1988. En 2020, ce chiffre baisse encore pour atteindre 3 exploitations.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			
2020	2010	2000	1988
3	4	10	11

5.3 Occupation des sols

Le registre parcellaire graphique est une base de données géographique servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). La version anonymisée contient les données graphiques des îlots (unité foncière de base de la déclaration des agriculteurs) munis de leur culture principale.

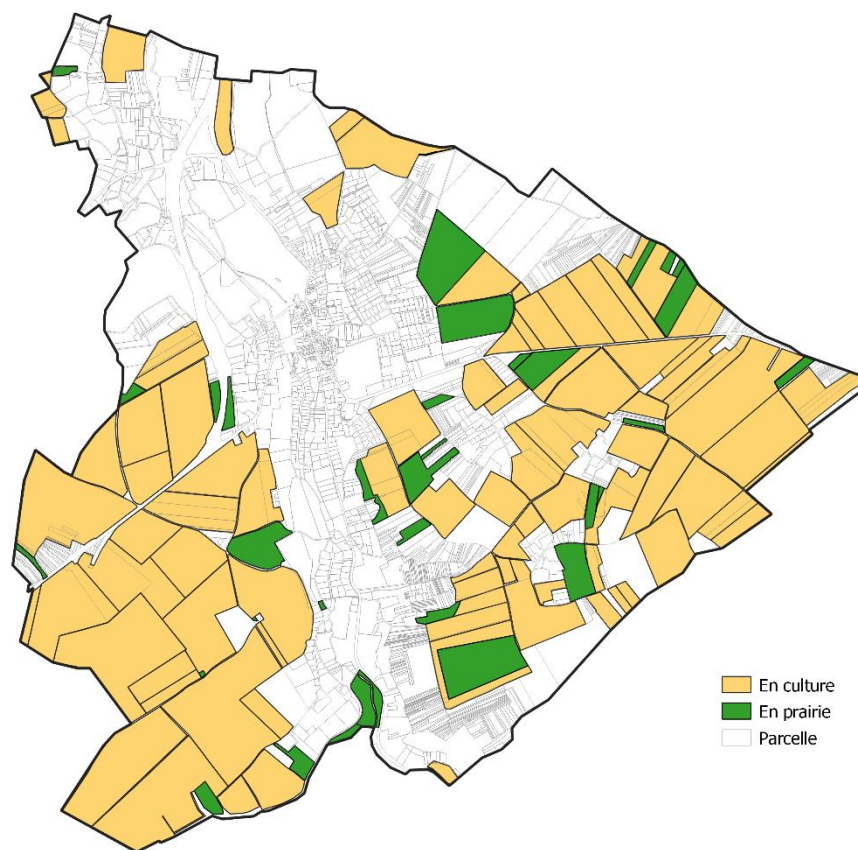
En 2020 les espaces agricoles recensés à la PAC représentent **51,3 %** de la surface communale soit **482 hectares**. Depuis le recensement agricole de 2017, la commune a perdu 21 hectares d'espaces agricoles.

En 2020 les cultures majeures sont le blé et l'orge.

Registre Parcellaire Graphique de 2020

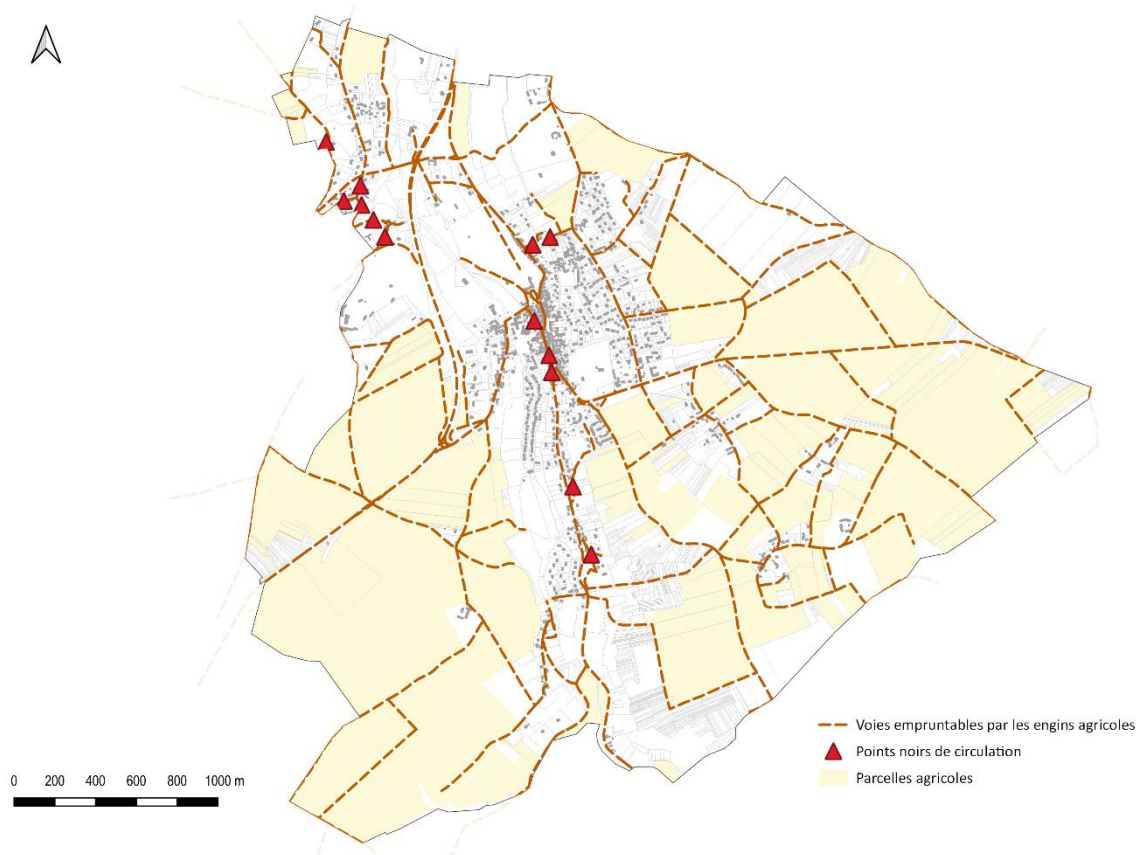
Type de culture	Surface dédiée (en ha)
Blé	82
Maïs	16
Orge	166
Gel	47
Colza	89
Protéagineux	39
Plantes à fibres	0
Prairies	8
Autre oléagineux	12
Fourrage	18
Autres cultures	6
TOTAL	482

Espaces agricoles déclaré à la PAC par les exploitants en 2020



5.4 Les circulations agricoles

Les circulations agricoles en 2021 (données commune)



Les terres exploitées sont relativement bien desservies en routes et chemins, permettant la circulation des engins agricoles. On observe ainsi un maillage important sur la commune, et particulièrement dans le sud du territoire. Des difficultés de circulation des engins sont toutefois relevées concernant la traversée Nord-Sud de la commune, dues notamment à l'étroitesse de la rue de l'Yveline, qui est partagée avec le reste des véhicules. Les difficultés sont encore plus nombreuses en centre-bourg, et s'expliquent par la fréquentation plus importante de celui-ci et par le un stationnement illicite ou gênant des véhicules sur voirie rendant très difficile le passage des engins agricoles. Des points noirs de circulation sont également recensés au Nord-Ouest du territoire, rue du Moulin de la Planche, chemin de Crèvecoeur et chemin des Bouillons, en raison de l'étroitesse de ces chemins.

5.5 Etat des lieux en 2020

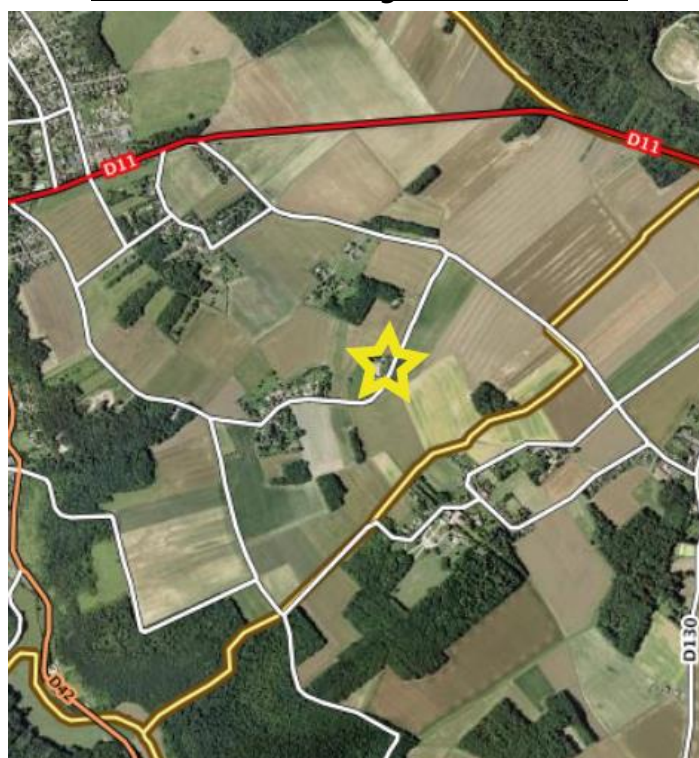
Une réunion de concertation a été organisée avec les principaux exploitants agricoles sur le territoire. Quasiment tous ont leur siège sur une commune voisine. Le seul site encore en exploitation sur le territoire communal est la ferme à proximité du hameau des Plains.

Les principaux indicateurs :

- Aucune parcelle n'est cultivée en bio à ce jour sur le territoire.
- Aucune parcelle n'est irriguée
- Quasiment toutes les parcelles du plateau entre les Gravières et les Plains sont drainées

- En matière de difficulté d'accès, la rue principale et la rue Maurice Cléret sont problématique en raison de la circulation routière et des véhicules en stationnement.
- Le nombre d'emploi direct est estimé à 2 à Septeuil (céréalier + apiculteur), les autres exploitants étant implantés en dehors de la commune.
- Un projet d'implantation d'un hangar agricole est relevé pour stocker des engins. Cette demande sera prise en compte dans le cadre du dispositif réglementaire de la zone A (agricole). Il n'existe pas de projet de diversification à ce jour.
- En matière de devenir des exploitations, il n'y a pas de projet de reprise à ce jour pour les exploitants sur la commune qui approche de l'âge de la retraite.

Localisation du site agricole en activité



5.6 Principe de réciprocité

"Les exploitations d'élevage disposent d'installations pouvant présenter des nuisances pour le voisinage dont l'aménagement ou le développement est soumis à l'application de réglementations sanitaires très strictes (Règlement Sanitaire Départemental -R.S.D.- ou législation sur les installations classées).

Selon la taille et la nature des troupeaux, ces réglementations impliquent, pour toute construction liée à l'élevage, le respect d'un recul de 50 à 100 m selon les cas, de toute habitation de tiers ou des limites d'urbanisation.

La même exigence d'éloignement s'impose à toute nouvelle construction ou changement de destination d'immeubles habituellement occupés par des tiers situés à proximité d'installations d'élevage (article L. 111-3 du Code Rural).

Une commune peut décider, par secteur, de fixer des règles d'éloignement différentes des distances réglementaires mais cela ne peut empêcher les extensions limitées et les travaux rendus nécessaires par les mises aux normes des bâtiments agricoles ; par contre, dans les secteurs ainsi définis, il n'est plus possible de déroger aux règles de distance. Cependant, dans un souci de limiter les conflits de voisinage et

la remise en cause de l'activité agricole, on cherchera, dans la mesure du possible, à observer une distance du recul maximale entre les installations agricoles et les constructions destinées aux tiers."

Lors de la réunion regroupant les exploitants, aucun bâtiment n'a été identifié comme générant des nuisances.

4EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement est l'occasion de présenter les différentes caractéristiques du territoire de la commune en termes d'enjeux environnementaux et d'analyser les perspectives d'évolution.

Il s'agit également d'effectuer un bilan aussi exhaustif que possible de l'ensemble des problématiques environnementales afin de mesurer les atouts, les faiblesses et les éléments de contraintes à prendre en compte.

1 Environnement physique

1.1 Le relief

Le relief de la commune est marqué par les vallées de La Flexanville et de La Vaucouleurs. Le point culminant de la commune est à la côte + **158 mètres** et se situe à l'Est du territoire communal.

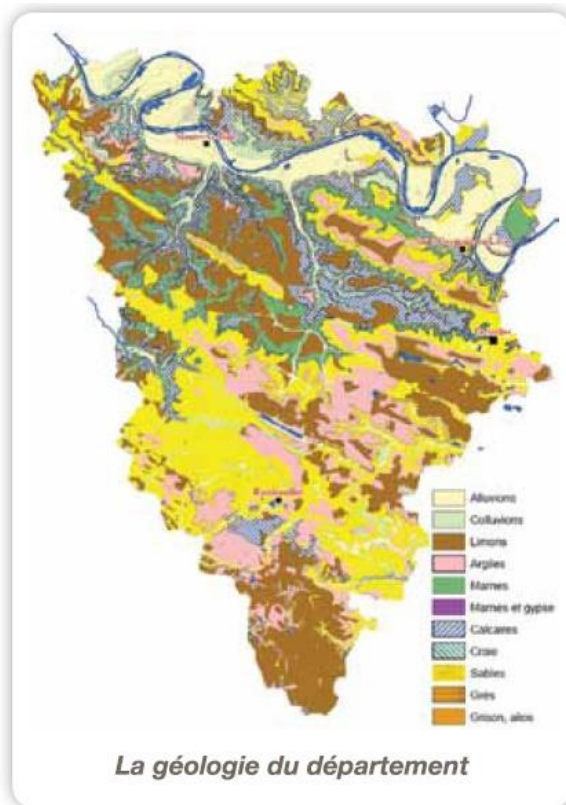
Le point bas est à la côte + **53 mètres** et se trouve à l'extrême Nord de la commune au sein de la vallée de La Vaucouleurs.



1.2 La géologie

D'un point de vue géologique, le département des Yvelines, comme toute l'Île de France, est constitué de couches alternées de sables et de calcaires, plus ou moins mêlés d'argile.

Les sables se sont maintenus dans un grand nombre d'endroits, tandis qu'ailleurs réapparaît la couche calcaire. Les bords de la Seine sont une terre d'alluvions.



La structure géologique des Yvelines s'insère dans celle de l'Île-de-France et plus généralement du bassin parisien, vaste cuvette sédimentaire, approximativement centrée sur Paris.

Elle est formée d'un empilement, de couches sédimentaires de l'ère tertiaire, alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un socle épais de craie du Crétacé supérieur qui affleure rarement sauf sur les versants de certaines vallées. Les sédiments tertiaires ont été fortement érodés par les cours d'eau, principalement la Seine, et remplacés dans le fond des vallées par des alluvions quaternaires.

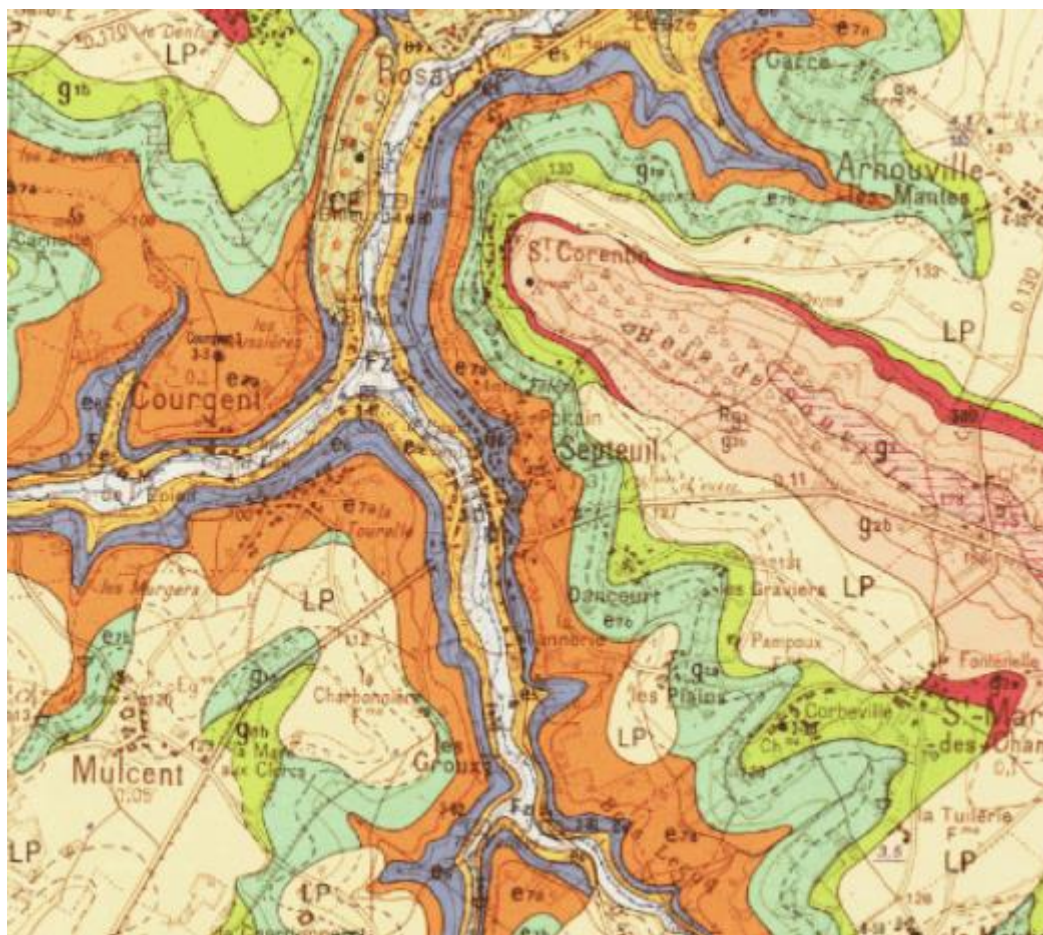
Sur les plateaux, d'importants dépôts éoliens de loess ont donné naissance à de riches sols agricoles.

Les couches dures, marno-calcaires, résistant mieux à l'érosion, ont donné naissance à des plates-formes légèrement inclinées, qui structurent le paysage. Dans le Sud des Yvelines, la plate-forme structurale du calcaire de Beauce (Stampien) domine la région de Rambouillet et disparaît progressivement dans la partie Nord où elle apparaît encore dans les hauteurs de la forêt de Marly et du plateau des Alluets, et sous forme de buttes-témoins sur la rive Nord de la Seine. Elle laisse la place vers le Nord à la surface structurale du calcaire grossier (Lutétien). Dans les zones de transition apparaissent les sables de Fontainebleau (Stampien).

Ces couches ont subi le contrecoup des plissements alpins et formé un léger plissement d'axe Sud-Est - Nord-Ouest.

Au quaternaire, lors des phases de glaciations, les méandres de la Seine ont érodé les alluvions anciennes, formant de hautes terrasses alluviales, notamment dans les boucles de Saint-Germain et de Moisson.

Carte géologique de Septeuil au 50 000ème (BRGM)



	Meulière de Montmorency (meulière et argile) de 1 à 6 m d'épaisseur (Stampien supérieur lacustre)		Colluvions mêlées de blocs éboulés
	Sables de Fontainebleau (25 à 50 m). Stampien s.s. marin		Couverture limoneuse des plateaux et des versants
	Marnes à Huîtres, argiles à Corbules et autres dépôts argileux. Faciès de base du Stampien s.s. marin		Colluvions dominantes dans le remplissage des fonds de vallons
	Formation de Brie (meulières, calcaires et marnes, 1 à 5 m). Stampien inférieur, Sannoisien		Alluvions actuelles ou subactuelles : vases et sables
	Glaises à Cyrènes et Argiles vertes (marnes, argiles), de 0,5 à 6 m d'épaisseur. Stampien inférieur, Sannoisien		Burdigalien résiduel : Sables de Lozère" (sables grossiers et argiles), en poches ou associés aux formations superficielles
	Présence locale de calcaire dans les Glaises à Cyrènes et Argiles vertes (marnes, argiles), de 0,5 à 6 m d'épaisseur. Stampien inférieur, Sannoisien		Formation résiduelle à Meulière de Montmorency (cailloutis de meulière et argile sableuse) sur Sables de Fontainebleau g2b
	Marnes supragypseuses (marnes plus ou moins calcaires, 1 à 12 m). Ludien		Formation de Brie résiduelle (meulières, calcaires et marnes) sur Stampien inférieur argileux
	Marnes vertes (s.l.) indifférenciées (4 à 16 m). Ludien à Stampien inférieur (Sannoisien)		
	Calcaire de Septeuil (ou de Champigny), de 0 à 12 m d'épaisseur. Sépiolites supérieures et "Marnes à Pholadomyes" (calcaires et marnes, 0 à 6 m). Ludien (Eocène supérieur)		
	Marinésien : Calcaires et marnes de Saint-Ouen, de 0 à 15 m d'épaisseur. Auversien : calcaires marins, saumâtres ou lacustres, Sables et grès de Beauchamp, Sépiolites inférieures (1 à 5 m).		

Sur la commune on retrouve les formations suivantes :

Dans le fond de Vallée (FZ) : **Alluvions actuelles et subactuelles : limons, argiles, tourbes, sables fins.** Dans la basse vallée de la Vaucouleurs, les alluvions sont des limons argileux avec des fragments de calcaires tertiaires, à la partie inférieure notamment. On peut localement rencontrer de la tourbe. A Rosay, leur épaisseur totale serait de l'ordre de 7 m, alluvions anciennes comprises. Dans quelques ravins étroits (haute Vaucouleurs, ru de Flins, etc.) on rencontre aussi des alluvions grossières à galets et blocs plus ou moins roulés d'origine proche (colluvions ou éboulis repris et entraînés par des rus à caractère torrentiel).

Lutétien (e5) : Calcaire grossier, Marnes et caillasses.

Sur les Coteaux :

Bartonien (e6) : Auversien-Marinésien.

Calcaires, marnes, dolomies, grès, silexites. L'épaisseur totale du Bartonien sur le territoire de la feuille Houdan est extrêmement variable : 1 à 20 m et peut-être plus. Les épaisseurs maximales (10 à 20 m) occupent largement la zone synclinale axée sur Dammartin-en-Serve, Septeuil, Osmoy et Villiers-le-Mahieu. Le Bartonien inférieur (Auversien) se compose de plusieurs formations peu épaisses, d'extensions variables. Le Bartonien supérieur (Marinésien) est constitué des Calcaires et marnes de Saint- Ouen : calcaires peu épais passant à une importante formation calcaro-marneuse dans la zone synclinale.

Ludien inférieur (e7a). Calcaires marins à Potamides, Marnes à sépiolite, calcaires d'eau douce.

Le Ludien inférieur comprend :

- à la base, des formations marines ou saumâtres d'extension limitée,
- au sommet, une formation calcaire franchement continentale de grande extension, le Calcaire de Septeuil.

Il correspond sensiblement au Calcaire de Champigny du Sud-Est du Bassin de Paris. Ce sont des marnes blanches ou un peu rosées, plastiques, souvent mêlées de marnes vert bleu en inclusions ou en traînées irrégulières ; altérées à l'affleurement elles prennent des teintes beiges. Au sommet, elles sont souvent blanches, plus compactes, avec parfois des niveaux d'argile rosée ou violacée.

Cette formation paraît étroitement localisée à la zone synclinale ; elle est bien visible en affleurement dans le ravin au Nord-Est de Flacourt (le Clos Gouget) et a été observée aux environs de Courgent, de Rosay et d'Osmoy.

Sur les espaces de plateau :

Couverture limoneuse des plateaux et des versants (LP). Une couverture de limons, souvent décalcifiés, se rencontre fréquemment sur les plateaux, recouvrant divers terrains tertiaires ainsi que la craie ou plutôt ses formations résiduelles à silex. Des limons, parfois très épais, se rencontrent aussi sur des pentes exposées au Nord et à l'Est, s'accumulant parfois au bas des

versants ; ils proviennent vraisemblablement du colluvionnement des sols et de la couverture limoneuse des plateaux, tendant à combler les irrégularités topographiques.

Les limons sont particulièrement développés dans les environs d'Arnouville, Jumeauville, Hargeville, Goupillières où ils forment sur les plateaux une couverture presque continue, avec des épaisseurs de l'ordre de 3 à 4 mètres. D'importants placages de même épaisseur existent près de Saint-Martin-des- Champs et Flexanville.

Ludien supérieur (e7b- g1a.) Marnes supra gypseuses. — Stampien inférieur faciès sannoisien. Argiles vertes. Ces deux formations, d'aspect très voisin et affleurant rarement, n'ont pas toujours pu être distinguées sur la carte. Elles constituent un ensemble marneux où les teintes verdâtres dominant (Marnes vertes) et dont l'épaisseur varie de 5 à 15 m en général. Cette épaisseur est maximale (15 m et plus) dans une zone étroite (1 à 2,5 km) bordant au Nord-Est le synclinal de l'Eure (Villiers-le-Mahieu, Saint-Martin-des- Champs, Septeuil, Longnes) ;

Stampien inférieur, faciès sannoisien (Sannoisien supérieur) (g1b). Formation de Brie (meulières, calcaire et marnes) et Calcaire de Sannois.

La Formation de Brie s'étend sur l'ensemble du pays tertiaire à l'exception de l'extrême Sud-Est du territoire de la feuille (Galluis, Grosrouvre). Elle couvre de vastes surfaces sur les plateaux, soit en place, soit à l'état résiduel, plus ou moins affaissée et démantelée. Les meulières de Brie se retrouvent en abondance, remaniées, dans les formations superficielles des pentes et des vallons. Elle est constituée de calcaires continentaux souvent silicifiés et enrobés d'argile brune, de marnes crème, beiges ou brunâtres, avec parfois de minces niveaux d'argile magnésienne grise.

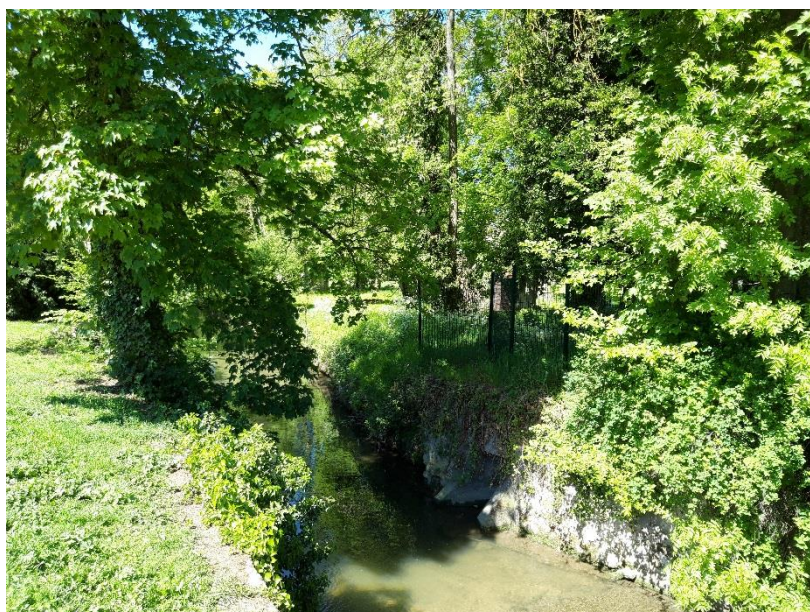
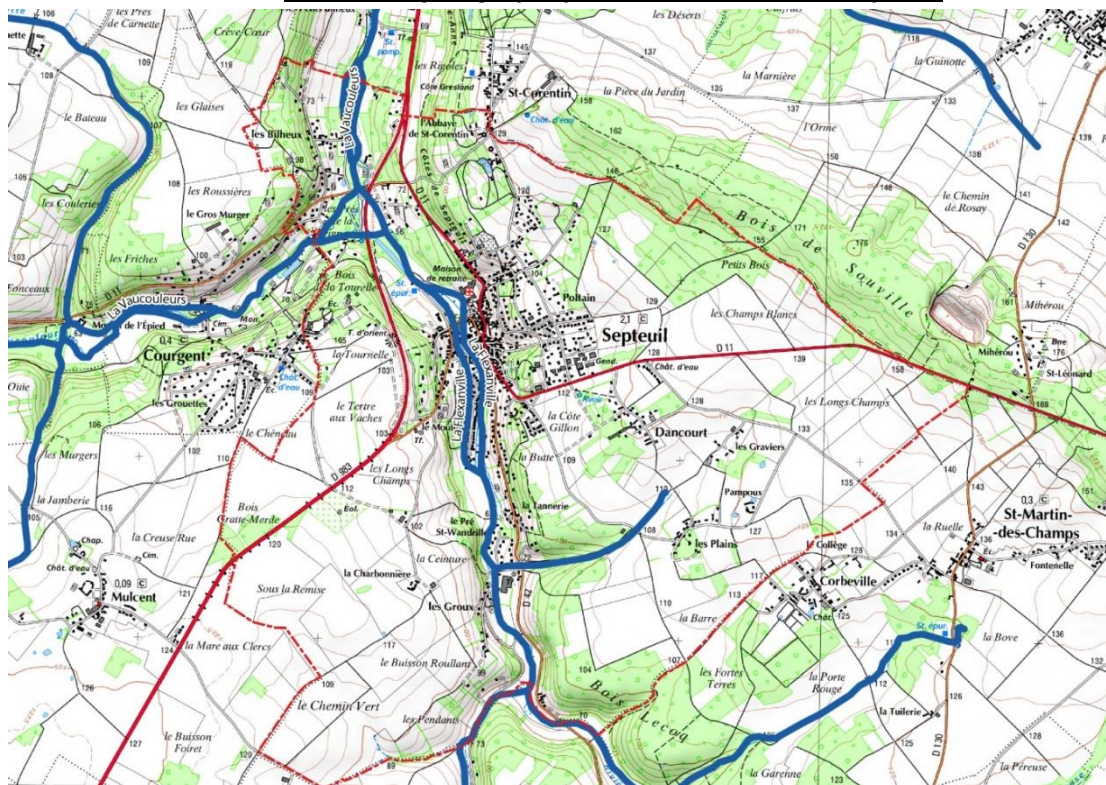
1.3 Hydrographie et hydrologie

1.3.1 L'hydrographie

La commune est parcourue par différents cours d'eau :

- **La Flexanville** longue de 11,1 km, affluent de la Vaucouleurs, elle parcourt la commune selon l'axe Sud Nord.
- **La Vaucouleurs** longue de 21,9 kilomètres, affluent de rive gauche de la Seine. Son bassin versant couvre 18 440 hectares et concerne environ 30 000 personnes.

Le réseau hydrographique sur la commune de Septeuil

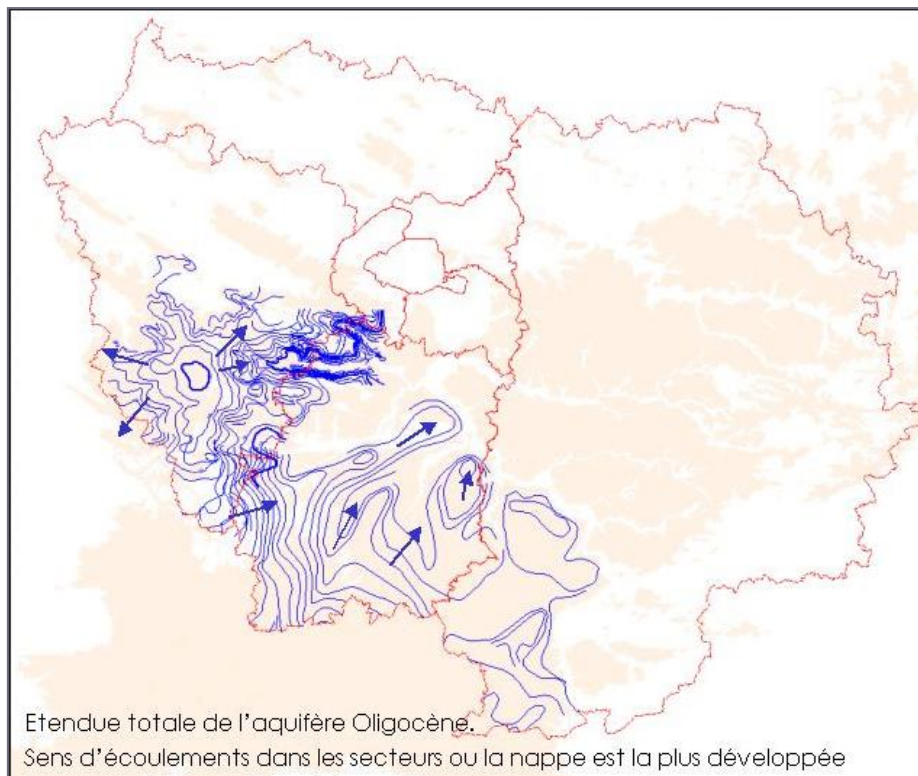


1.4.1 **Le contexte hydrogéologique :**

Le territoire du bassin versant de la Vaucouleurs compte trois nappes aquifères :

- La nappe la plus superficielle, celle de l'Oligocène, présente dans les sables de Fontainebleau, sur l'amont du bassin versant. Cette nappe de grès et sables est soutenue par les marnes à huîtres et les argiles vertes, horizons imperméables.

Nappes de l'Oligocène



- La nappe de l'Eocène sous-jacente, qui siège dans des formations calcaires et sableuses. Elle est séparée de la nappe de la Craie (en dessous) par des argiles. Le toit de la nappe est constitué par les formations marneuses et peu perméables du Ludien.

La nappe de la Craie, dont l'extension est la plus importante, en liaison avec les nappes alluviales de la Vaucouleurs et de la Seine, et avec les cours d'eau eux-mêmes de manière plus faible.

1.5 Le climat

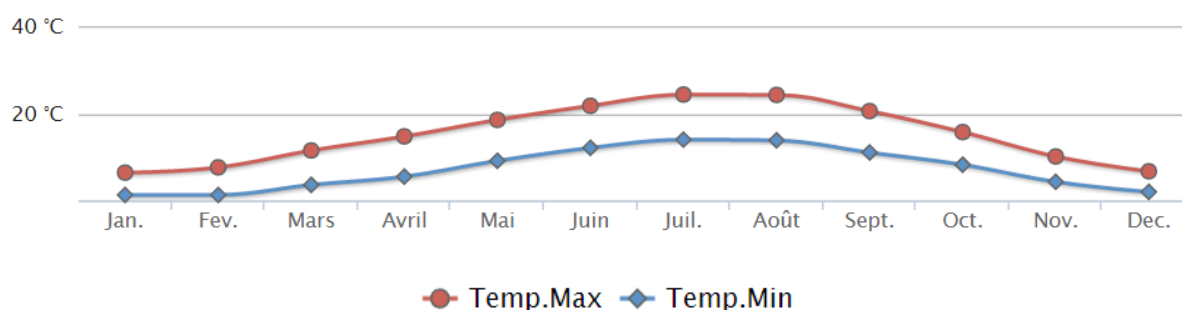
1.5.1 Le climat des Yvelines

Le climat des Yvelines est tempéré, soumis aux influences océaniques vers l'Ouest, et continentales vers l'Est, atténuées toutefois par le réchauffement dû à l'agglomération parisienne.

Il n'est pas très humide, avec une moyenne annuelle de précipitations de 673 mm. Les vents dominants sont de secteur Ouest et des épisodes orageux sont assez fréquents en été.

La moyenne des températures annuelles relevées à la station météorologique départementale de Trappes sur une période de trente ans (1961-1990) s'élève à 10,3 °C avec des moyennes maximales et minimales de 14,2 °C et 6,3 °C.

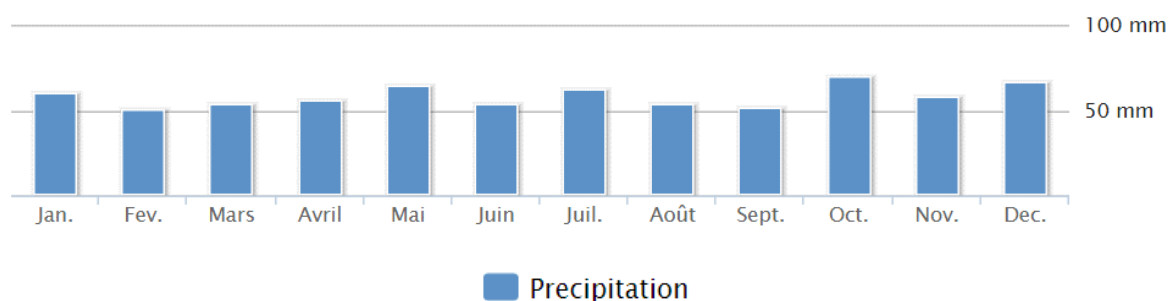
Températures moyennes maximum et minimum
(1981-2010 - station climatique de Trappes)



La moyenne annuelle des précipitations à Trappes, sur la période 1961-1990, s'élève à 673 mm, avec des variations saisonnières peu marquées.

Les mois de mai et novembre sont les mois les plus pluvieux avec 63,1 et 60,9 mm, février et août étant les moins pluvieux avec respectivement 49,4 et 49,8 mm. Dans le Nord du département, les vallées de la Seine, de l'Oise et de la Mauldre souffrent d'un déficit de précipitations (pluviosité annuelle comprise entre 550 et 600 mm).

Précipitations moyennes (1981-2010 - station climatique de Trappes)



L'ensoleillement moyen annuel est de 1687 heures (station météo de Trappes).

Des variations locales (microclimats) affectent en particulier les versants de la vallée de la Seine exposés au Nord ou au Sud. Il existe aussi de forts contrastes entre les zones urbaines à l'Est et les zones rurales à l'Ouest, tant au niveau des températures qu'au niveau du nombre de jours de neige ou de brouillard. Le nombre moyen annuel de jours où la température dépasse 30° C varie de 10 à 20, le minimum étant atteint dans les zones boisées du Sud-Est du département, et le maximum dans le Nord-Est et le long de la vallée de la Seine du fait de l'îlot de chaleur urbain existant au centre de l'agglomération parisienne. Le nombre de jours de gel est également très contrasté avec 40 jours de gel/an à Trappes contre 88 jours de gel/an à Saint-Arnoult- en-Yvelines en forêt de Rambouillet.

1.5.2 Évolution du climat en Ile-de-France

En Île-de-France, comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures, surtout marquée depuis le début des années 1980.

Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures minimales et maximales annuelles de l'ordre de 0,3°C par décennie.

À l'échelle saisonnière, c'est l'été qui se réchauffe le plus, avec des hausses de l'ordre de 0,4 °C par décennie, suivi de près par le printemps avec une hausse de l'ordre de 0,3 °C par décennie. En automne et en hiver, les tendances sont également en hausse, mais avec des valeurs moins fortes, de l'ordre de +0,2 °C par décennie.

En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gel diminue. Le climat de la région reste marqué par l'îlot de chaleur urbain parisien, phénomène lié à la présence de l'agglomération parisienne et son tissu urbain très dense. Il en résulte des températures nocturnes plus élevées à Paris que sur les zones rurales alentour.

En ce qui concerne les précipitations, le signal du changement climatique est moins manifeste en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. En Île-de-France, sur la période 1959-2009, les tendances sont peu marquées.

Ces changements ont des impacts sur l'évaporation des sols, qui s'accroît, conduisant à des sécheresses plus fréquentes et plus intenses.

Les tendances des évolutions du climat au XXI^e siècle en Ile-de-France

- Poursuite du réchauffement au cours du XXI^e siècle en Île-de-France, quel que soit le scénario
- Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005
- Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI^e siècle, mais des contrastes saisonniers
- Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario
- Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^e siècle en toute saison

2 Les milieux naturels

2.1 Les espaces naturels

2.1.1 L'inventaire ZNIEFF

Définition

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels et constituent le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Sans valeur réglementaire, cet inventaire sert de référence pour la mise en place de mesures de protection. On distingue deux types de ZNIEFF, pouvant concerner le milieu terrestre et marin :

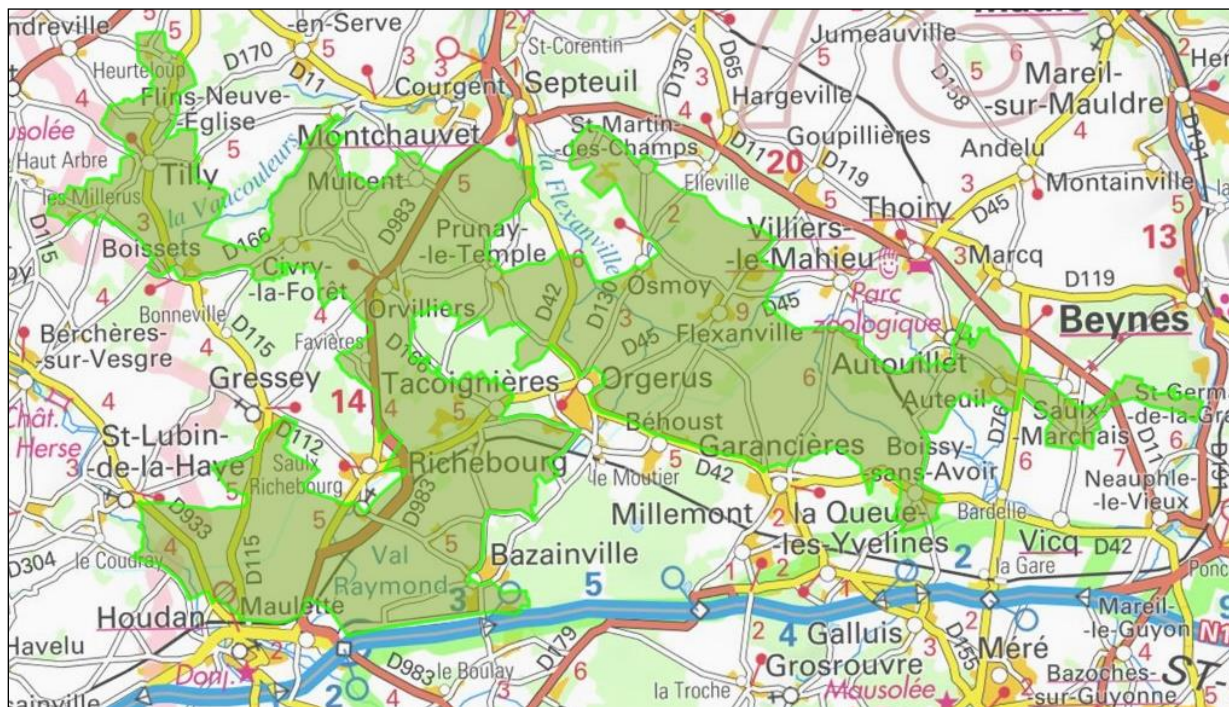
- *Les ZNIEFF de type 1 : superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Elles ont en un enjeu de préservation.*
- *Les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Des terrains peuvent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.*

Il existe une ZNIEFF sur le territoire communal.

La ZNIEFF continentale de type 2 « PLATEAU DU GRAND MANTOIS ET VALLEE DU SAUSSERON »

Ce vaste périmètre qui s'étend sur 22 communes constitue un regroupement de deux anciennes ZNIEFF de type II délimitées par Ecosphère en 2003 (« Plateau de Bazainville et Vallée du Sausseron » n° 110020345 et « Plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville » n° 110020362) en faveur de la Chevêche avec respectivement 5 et 17 territoires occupés par l'espèce connus à l'époque.

Cette vaste zone recouvre une partie du plateau agricole qui s'étend entre Tilly et Auteuil et se connecte par le Sud au niveau de Richebourg avec la vallée du Sausseron.



Elle renferme l'une des plus importantes populations de la Chevêche d'Athéna en Ile-de-France. Entre 2008 et 2015, près de 100 territoires occupés par l'espèce au sein de ce périmètre ont été mis en évidence lors des inventaires spécifiques (repassé) : 50 territoires en 2008, 65 en 2010, 77 en 2012 et 87 en 2015 ! Les densités d'individus les plus fortes ont été observées principalement sur Civry-la-Forêt avec 11 territoires occupés, Flexanville, Orvilliers et Tilly (8 sites) et Orgerus (7 sites). Le faible « turn over » et la fidélité importante de l'occupation des sites pendant cette période (35 sites occupés 3 années consécutivement et 20 sites deux années consécutivement) témoignent de la bonne vitalité démographique de ce noyau de population.

Sur la dernière période, le nombre de couples nicheurs connus (reproduction en nichoirs) est passé progressivement de 12 en 2008 et 2009, 13 en 2010, 15 en 2011, 20 en 2012, 19 en 2013, 18 en 2014 pour atteindre 23 couples en 2015.

Le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), autre espèce menacée liée aux agrosystèmes niche régulièrement sur ce secteur du Mantois avec au moins 3 couples recensés sur les communes de Civry la Forêt (2) et Flexanville (1) dans la période 2008-2010.

Sur la commune d'Orvilliers, la présence de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) vient d'être mise en évidence en 2011 au niveau du ru de Prunay. Plusieurs individus (dont 1 tandem) ont pu être observés mais l'autochtonie de l'espèce reste à vérifier.

Il est à noter que la source du Ru de Prunay coule en permanence, y compris au cours des épisodes secs de l'année 2011. Ce ru permanent qui circule en contexte agricole ouvert et bien ensoleillé, présente des tronçons à végétation aquatique dense favorable au développement larvaire de cet odonate menacé. A Flexanville, une station du rare Orchis bouffon (*Anacamptis*

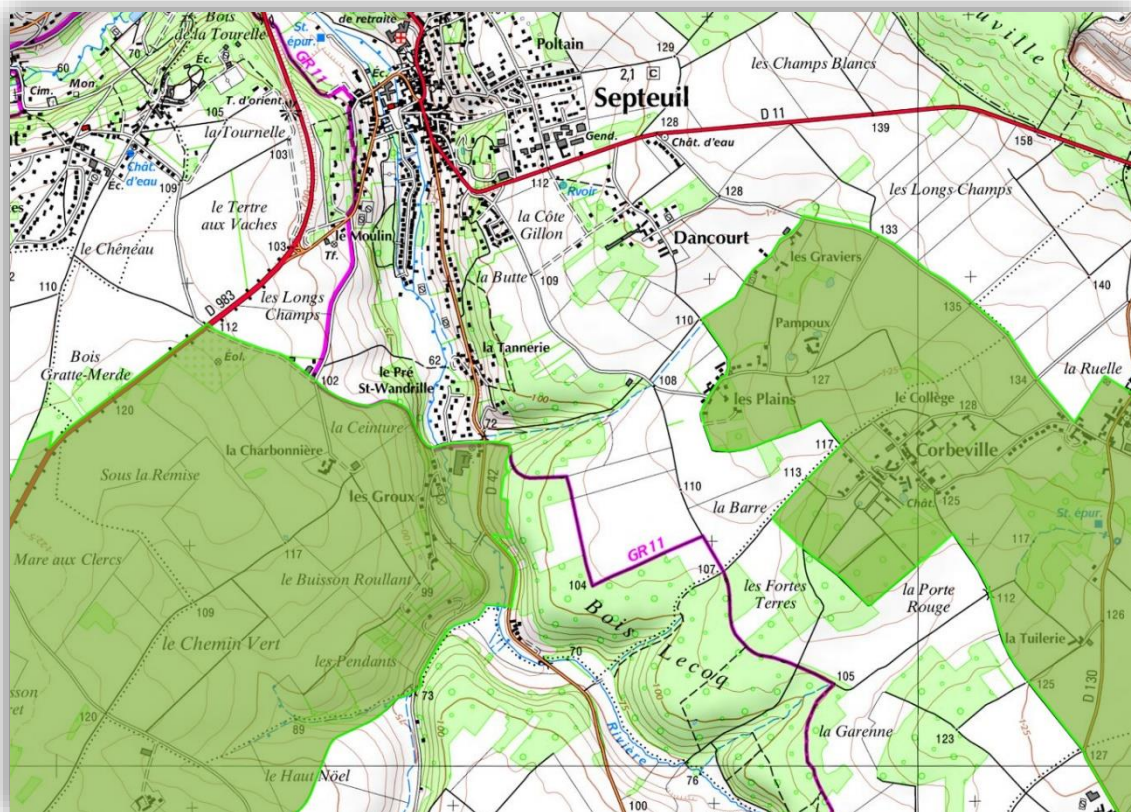
morio) vient d'être découverte récemment sur les franges d'une jachère. L'espèce pourrait se maintenir sur ce secteur dans les dernières pelouses et au niveau des ourlets calcicoles des boqueteaux.

On mentionnera également la présence de plusieurs mares de plein champs qui abritent de petites populations (5 à 15 mâles chanteurs) de Rainette arboricole (*Hyla arborea*) sur les communes de Behoust, Civry-la Forêt, Flins-Neuve-Eglise, Mondreville, Mulcent et Tilly.

L'existence de nombreux boqueteaux et remises boisées disséminés au sein de la matrice agricole permet d'observer également des espèces aux mœurs forestières comme la Martre des pins et le Blaireau présents en petites populations isolées ou encore le Cerf élaphe qui fréquente les zones de grandes cultures du printemps jusqu'en fin d'été.

Enfin, le Loir (*Glis glis*) a fait l'objet d'une observation fugace dans un nichoir à chouette chevêche en 2005 sur la commune de Boissets. Il est probable que cette espèce discrète qui colonise les vergers et jardins dans les hameaux et les fermes isolées soit plus abondante qu'il n'y paraît.

La ZNIEFF 2 à Septeuil



2.1.2 Natura 2000

« Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

En la matière, les deux textes de l'Union les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZPS). La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement). »

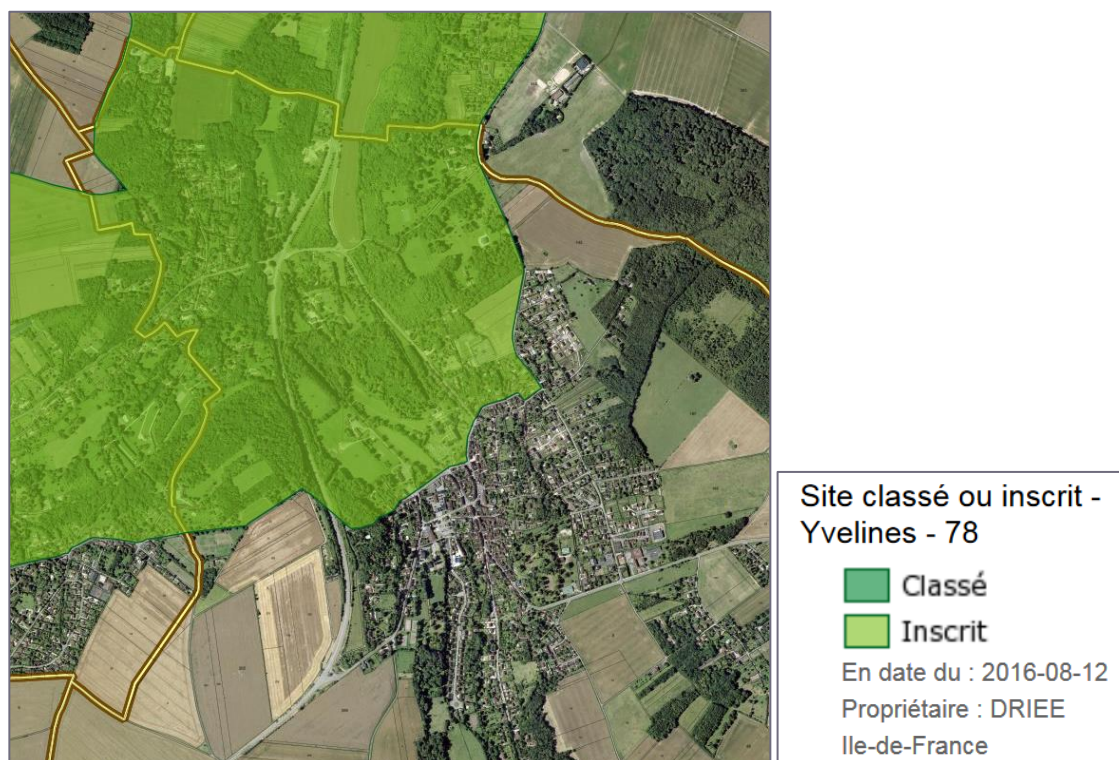
Il n'existe pas de zone natura 2000 sur le territoire communal.**2.1.3 Site classé et site inscrit**

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la préservation ou la conservation présente un intérêt général. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.

Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État, et fait partie des missions du ministre de l'écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés par les directions régionales de l'environnement, et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement sont prises par décret, après consultation de la commission supérieure des sites et du Conseil d'État, ou plus rarement par arrêté ministériel. Néanmoins, ceci s'opère dans les deux cas après une instruction locale qui comprend une enquête administrative, la consultation des collectivités locales et de la commission départementale. Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale des sites.

Cette mesure est une application de la loi du 2 mai 1930 modifiée (codifiée aux articles L341-1 à 22 du code de l'environnement) sur la protection des monuments naturels et sites de caractères artistiques, historiques ou légendaire.

Septeuil accueille un site inscrit le 8 février 1972 dénommé «Vallée de la Haute-Vaucouleurs».



Périmètre des sites inscrit et classé sur la commune de Septeuil

2.1.4 Les zones humides

Définition

Les zones humides sont des écosystèmes à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques (eau douce ou marine) caractérisés par la présence d'eau plus ou moins continue.

En droit français, les zones humides sont définies comme « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L. 211-1 du Code de l'environnement).

Cadrement réglementaire

1) Dispositions du Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme déterminent « les conditions permettant d'assurer [...] la préservation de la qualité [...] de l'eau, [...] des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, [...] la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, [...] des pollutions et des nuisances de toute nature.

Compte tenu des fonctions écologique, hydrologique et épuratrice assurée par les zones humides, leur préservation via les documents d'urbanisme est donc un moyen de contribuer à la protection de la biodiversité, à la préservation de la ressource en eau et à la prévention des risques naturels d'inondations.

2) Cadrement SDAGE

Selon l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

SDAGE du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE propose (entre autres) une politique ambitieuse visant à mettre fin à la disparition des zones humides et à protéger leurs fonctionnalités. Il demande aux documents d'urbanisme d'être compatibles avec l'objectif de protection des zones humides.

Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides.

Les SCOT, PLU et cartes communales sont compatibles avec cet objectif de protection des zones humides.

C'est le cas des Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) humides et des zones naturelles d'expansion de crue. C'est également le cas des deux types de zones humides – Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particuliers (ZHIEP) et Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE) – qui peuvent être définies par arrêté préfectoral et constituent, alors, des servitudes à intégrer aux documents d'urbanisme.

Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

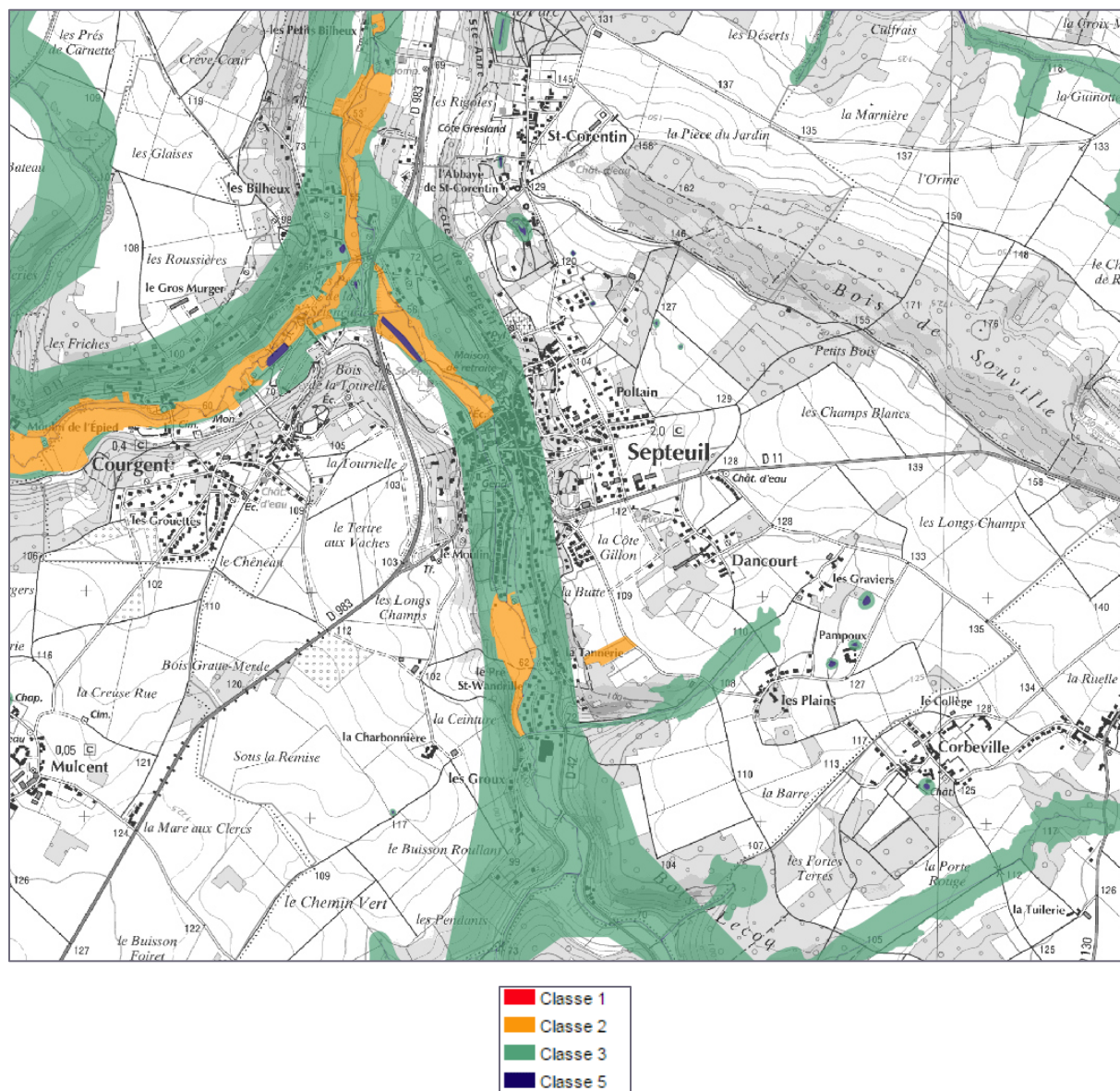
Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides.

La commune est concernée par des espaces en eau et des secteurs de classe 2, 3 et 5.



La « Classe 2 » correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différente de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires.

La « Classe 3 » correspond à une probabilité importante de zones humides. Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

La « Classe 5 » correspond à une Enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau : à la fois les cours d'eau et les plans d'eau.

La commune est concernée par des secteurs potentiellement humides. Le projet devra, en application des dispositions législatives, réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE, prendre en compte ces éléments dans la définition du projet de développement.

2.2 Les milieux forestiers

Le plan local d'urbanisme doit préserver l'intégrité des espaces boisés et forestiers repérés au schéma directeur de la Région Île-de-France.

L 311-1 du code forestier : « Les bois et forêts des particuliers sont ceux qui appartiennent à des personnes physiques ou à des personnes morales de droit privé et qui ne relèvent pas du régime forestier. »

L 312-1 du code forestier : « Doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion agréé, sous réserve des dispositions de l'article L. 122-5, les bois et forêts des particuliers constitués soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares, soit d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire, situées dans une même zone géographique définie par décret. »

Les parcelles isolées d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret ne sont pas prises en compte pour l'application du premier alinéa. Le propriétaire peut toutefois les inclure dans son plan simple de gestion.

Le ministre chargé des forêts peut, en outre, fixer pour chaque département un seuil de surface inférieur, compris entre 10 et 25 hectares, sur proposition du conseil d'administration du Centre national de la propriété forestière, en tenant compte des potentialités de production, de l'intérêt écologique et social, de la structure foncière des forêts du département et des programmes régionaux de la forêt et du bois. »

En dehors des dispositions obligatoires du SDRIF proscrivant toute urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois de plus de 100 hectares, implanter les extensions ou constructions nouvelles avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière des bois, quelle que soit leur superficie, permettra d'éviter des problèmes de sécurité et conflits avec les riverains (élagage, problèmes d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempêtes...).

2.3 La prise en compte des continuités écologiques

2.3.1 Données du SRCE Ile-de-France

La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) constitue l'une des réponses à ce constat partagé.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

La trame verte et bleue correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ».

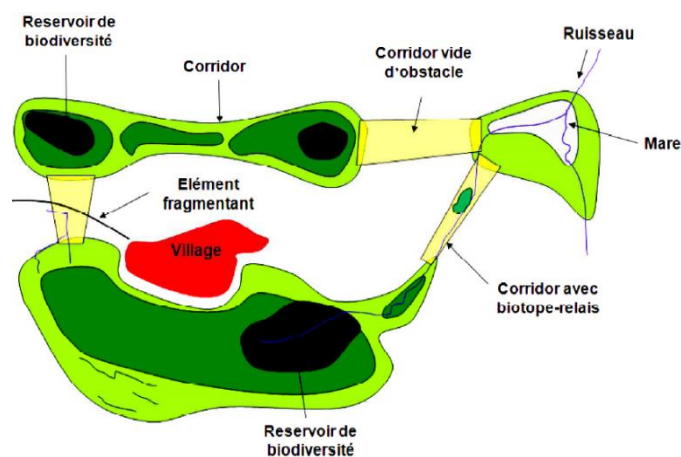
Définition de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- *De réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;*
- *De corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches.*
- *De cours d'eau et canaux, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.*
- *De zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois.*

Schématisation de la notion de continuité écologique (d'après ECONAT)



Le schéma régional de cohérence écologique, volet régional de la trame verte et bleue

Les composantes de la trame verte et bleue en Île-de-France : principales caractéristiques

Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques de la sous-trame considérée. En Île-de-France, quatre sous-trames ont été identifiées : arborée, herbacée, des grandes cultures, des milieux aquatiques et corridors humides.

SOUS-TRAME ARBOREE

Forêts, petits boisements, formations artificielles (parcs, plantations, peupleraies, vergers), haies rurales et alignements d'arbres en ville ou le long des infrastructures, arbres isolés dans les jardins ou dans l'espace rural.

→ 358 850 ha, soit 29,7 % du territoire régional



©PNRVF

SOUS-TRAME GRANDES CULTURES

Outre les grands espaces cultivés (grande culture et maraîchage), en particulier des mosaïques agricoles et des secteurs de concentration de mares et mouillères.

→ 549 600 ha soit 45,6 % du territoire régional



©PNRHVC

SOUS-TRAME HERBACEE

Multiplis habitats présentant des enjeux très différents et caractérisés par la faible superficie et la dispersion des parcelles, et par l'extrême hétérogénéité de leur composition : prairies, pelouses calcaires, landes et pelouses acides, formations herbacées marécageuses, friches, espaces verts herbacés, bernes herbeuses des grandes infrastructures.

→ 115 014 ha, soit 9,5 % du territoire régional



SOUS-TRAME DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES CORRIDORS HUMIDES

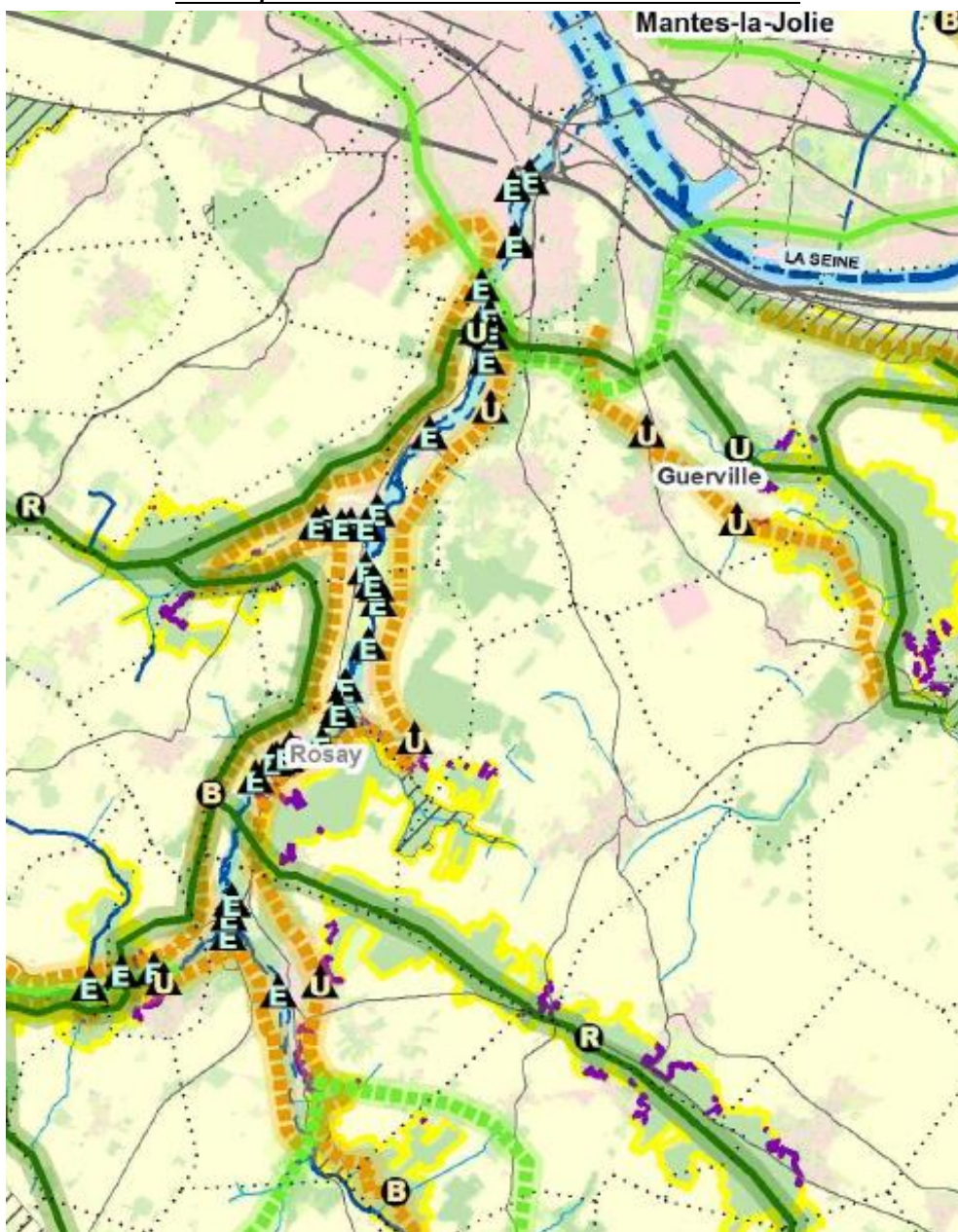
Composée d'éléments multiples, avec de nombreux points d'interface avec les autres sous-trames : eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux), eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères), zones humides herbacées (bas-marais, tourbières, roselières, prairies humides, communs avec la sous-trame herbacée) et arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, communs avec la sous-trame boisée).

→ 54 749 ha soit 4,5 % du territoire régional, dont 2/3 de zones humides



Les composantes

Les composantes à l'échelle de la Vallée de la Vaucoleurs



1. aux continuités écologiques :

La commune est traversée par des corridors des sous trames herbacée au Sud de la commune, calcicole le long des coteaux des vallées, bleue le long des cours d'eau.

2. aux éléments fragmentant :

La commune comprend plusieurs éléments fragmentant des sous trames bleues, calcicole et arborée.

3. l'occupation des sols :

La commune est occupée en majorité par des espaces agricoles et boisés et des espaces urbanisés dans le fond de vallée.

Les objectifs de restauration à l'échelle de la Vallée de la Vaucouleurs



1. les corridors à préserver ou restaurer :

Le corridor à préserver est : le corridor alluvial multi-trames le long des cours d'eau hors contexte urbain.

Les corridors à restaurer sont : le corridor alluvial multi trame en milieu urbain le long des cours d'eau, ainsi que le corridor des milieux calcaires.

2. les éléments fragmentant à traiter prioritairement :

La commune comprend quelques obstacles à l'écoulement considérés comme des éléments fragmentant à traiter prioritairement.

4. les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités :

Les éléments d'intérêt majeur sont : la mosaïque agricole, les milieux humides et les réservoirs de biodiversité.

5. l'occupation des sols écologiques :

Les éléments communaux sont identiques à ceux de la carte des composantes.

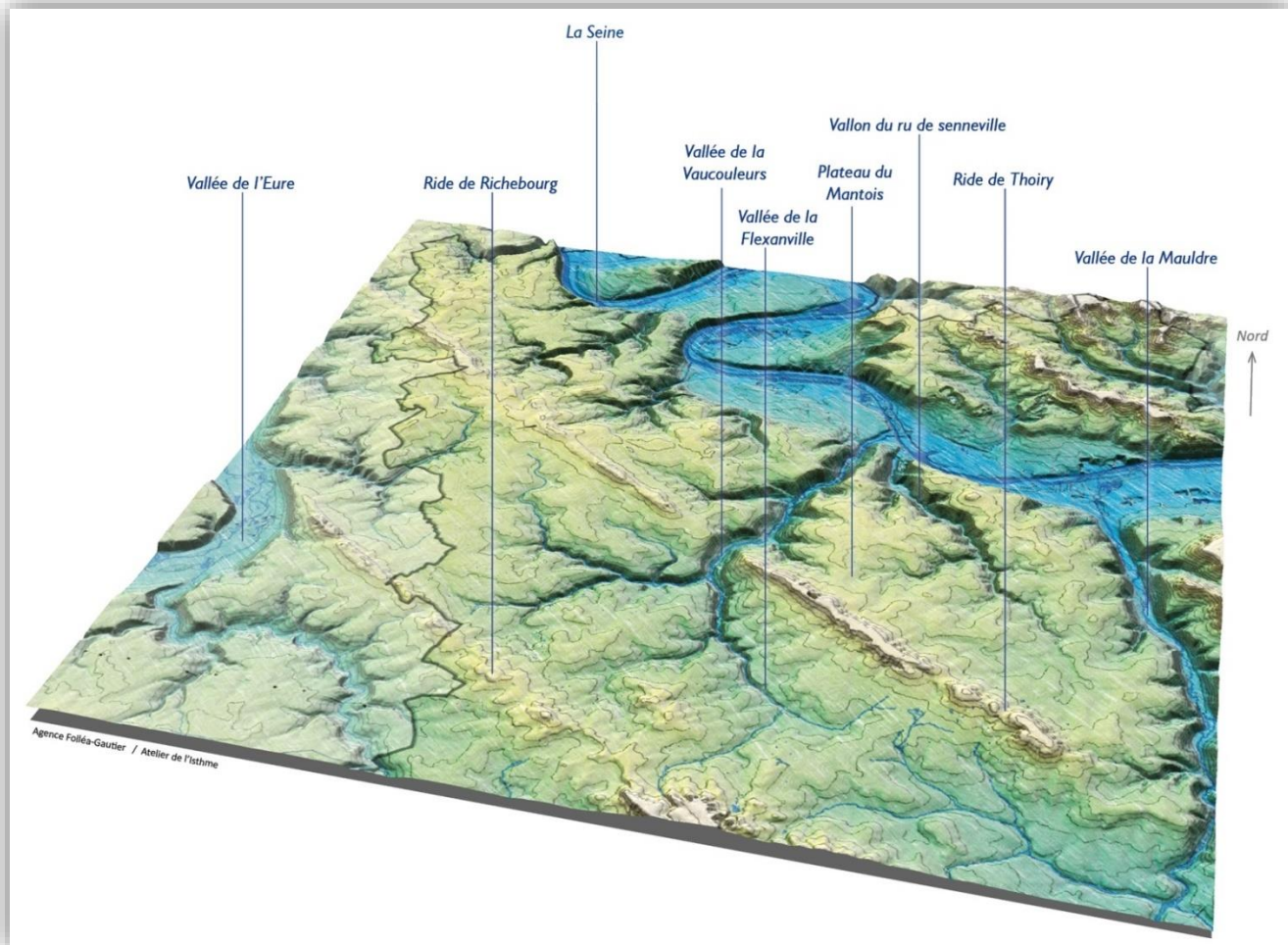
Les principaux corridors sont situés dans la vallée, par ailleurs la commune est limitrophe au Nord Est avec un corridor de la sous trame arborée qu'il conviendra de prendre en compte dans le projet communal d'urbanisation.

3 Le paysage

Extraits de l'atlas des paysages des Yvelines

3.1 L'atlas du paysage des Yvelines

3.1.1 Entité paysagère : Plateau du Mantois



Un plateau ouvert et ondulé, unifié par les grandes cultures

Le plateau du Mantois se présente comme un vaste paysage ouvert, grâce aux grandes cultures de céréales et d'oléoprotéagineux, aujourd'hui largement dominantes.

Creusé notamment par la vallée de la Vaucouleurs, qui y dessine une césure d'aspect boisé, il est animé de douces ondulations, à la faveur des petits affluents de l'Eure, de la Vaucouleurs et plus vivement de la Seine, et des rides de sables de Fontainebleau qui suivent la direction Nord-Ouest/Sud-Est.



Des éléments ponctuels qui enrichissent le paysage

Cet espace de cultures est enrichi d'éléments ponctuels : les bois et bosquets approfondissent les vues et constituent autant d'îlots de nature, précieux pour la biodiversité ; les villages se succèdent à quelques kilomètres de distance les uns des autres.



3.1.2 Entité paysagère : Vallée de la Vaucouleurs



La vallée de la Vaucouleurs s’allonge en Nord-Sud sur une quinzaine de kilomètres, sur une largeur d’un peu plus d’un kilomètre au cœur du plateau du Mantois.

A l’amont de Montchauvet vers sa source située sur les hauteurs de la ride de Richebourg, elle ne forme plus qu’un léger plissement, tout comme ses principaux affluents (la Flexanville, le ru de Prunay) à l’amont de Septeuil. A l’aval elle débouche dans l’agglomération de Mantes-la-Jolie et la vallée de la Seine.

Un évènement dans le Mantois

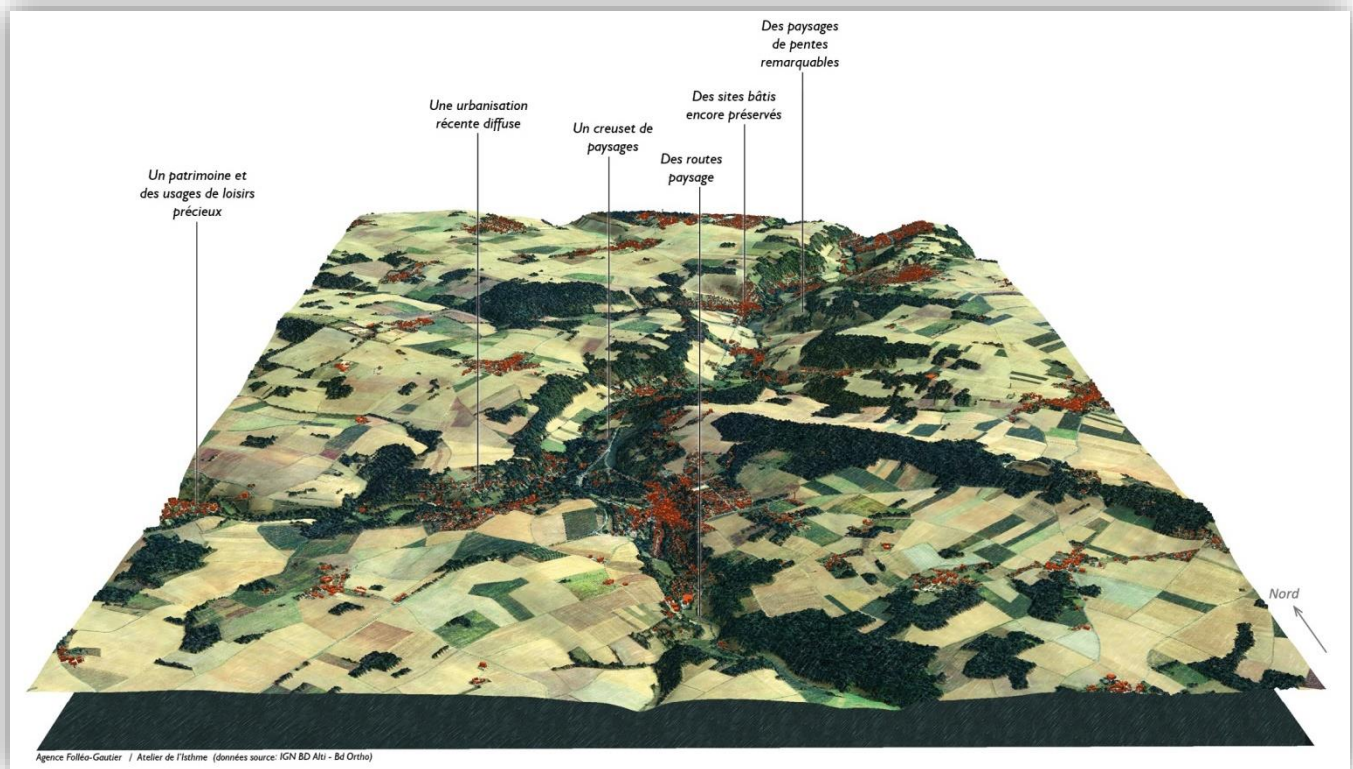
La vallée de la Vaucouleurs, comme la Mauldre à une douzaine de kilomètres, constitue un événement au cœur des grandes étendues des plaines et plateaux céréaliers qui accompagnent la vallée de la Seine en rive gauche.

Les routes qui y descendent composent autant de portes d'entrées valorisantes, ouvrant des vues d'ensemble sur la vallée.



Vallée de la Flexanville.

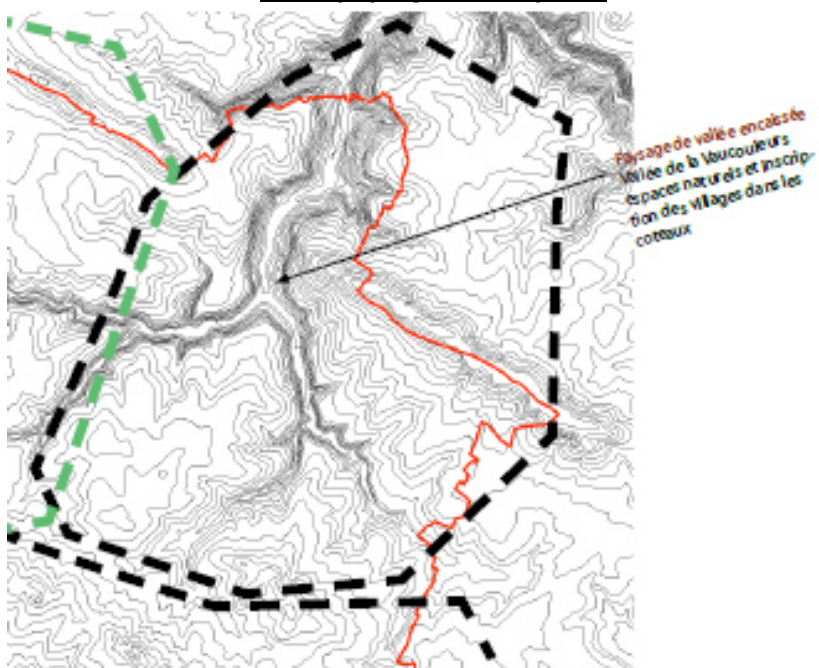
© 2014 Agence B. Folléa - C. Gautier paysagistes urbanistes / DRIEE-IF / Conseil Général des Yvelines



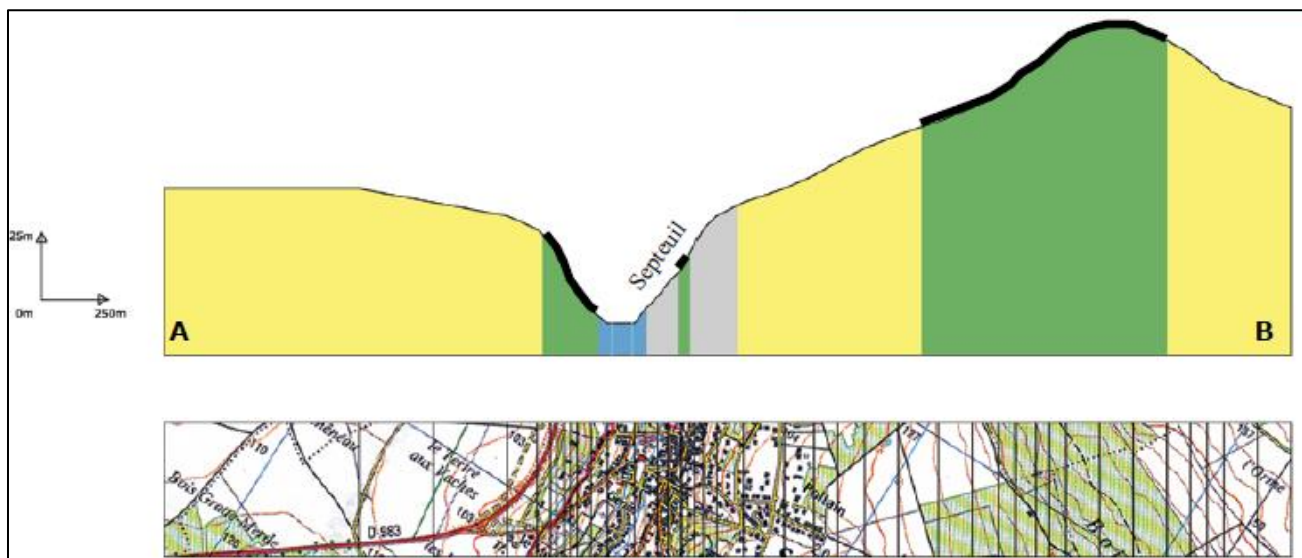
3.2 La Charte Paysagère du Pays Houdanais

En 2007, la CCPH a entrepris de mettre en œuvre une étude sur les paysages et la gestion de l'espace du Pays Houdanais. Cette étude a été réalisée avec l'appui financier du Conseil Départemental des Yvelines dans le cadre d'un contrat de développement équilibré. La « Charte paysagère » du Pays Houdanais a été adoptée par le conseil communautaire en janvier 2011. Ce document comporte un diagnostic des paysages du territoire et un programme d'actions visant à protéger et conserver le patrimoine paysager, urbain et environnemental du territoire. Cette Charte paysagère sert désormais de référence à l'échelle des 36 communes du territoire mais n'a pas pour autant de caractère réglementaire.

La commune de Septeuil est identifiée dans l'unité des paysages de vallée encaissée.

Entité paysagère de Septeuil

Sur l'ensemble de l'entité, toutes les routes et les villages ont dû composer avec les reliefs importants, tantôt en fond de vallée, tantôt sur les coteaux. En bord de coteau, les routes offrent des vues très remarquables sur les fonds de vallées et multiplient les situations de co-visibilité ou de face-à-face. Les entrées de Septeuil par la route en bordure de coteau ménagent des vues intéressantes vers la Vaucoleurs.

Coupe de la vallée du Flexanville

La Charte identifie plusieurs enjeux sur cette entité paysagère :

Limitier Contenir	<ul style="list-style-type: none">- l'urbanisation sur les plateaux et en dehors des bourgs- la disparition des vergers et des pelouses calcicoles
Conforter Soigner Améliorer	<ul style="list-style-type: none">- découverte qualitative des paysages par la route de la Vaucouleurs- le maillage de sentes au travers du coteau- la perception des paysages, panoramas et cônes de vues remarquables- le patrimoine bâti des villages en bord de la Vaucouleurs (Montchauvet, Courgent, etc.)- la mosaïque de milieux et la qualité des aménagements des bords de ru
Initier Créer	<ul style="list-style-type: none">- une affirmation du rôle de centralité de Septeuil (commerces, services, etc.) avec une structuration et une densification du coeur de bourg- une meilleure lecture du parcours de l'eau et du réseau d'espaces interstitiels au coeur des villages- une pérennisation des activités permettant le maintien d'espaces ouverts dans le fond de vallée- un contrat de bassin de la Vaucouleurs

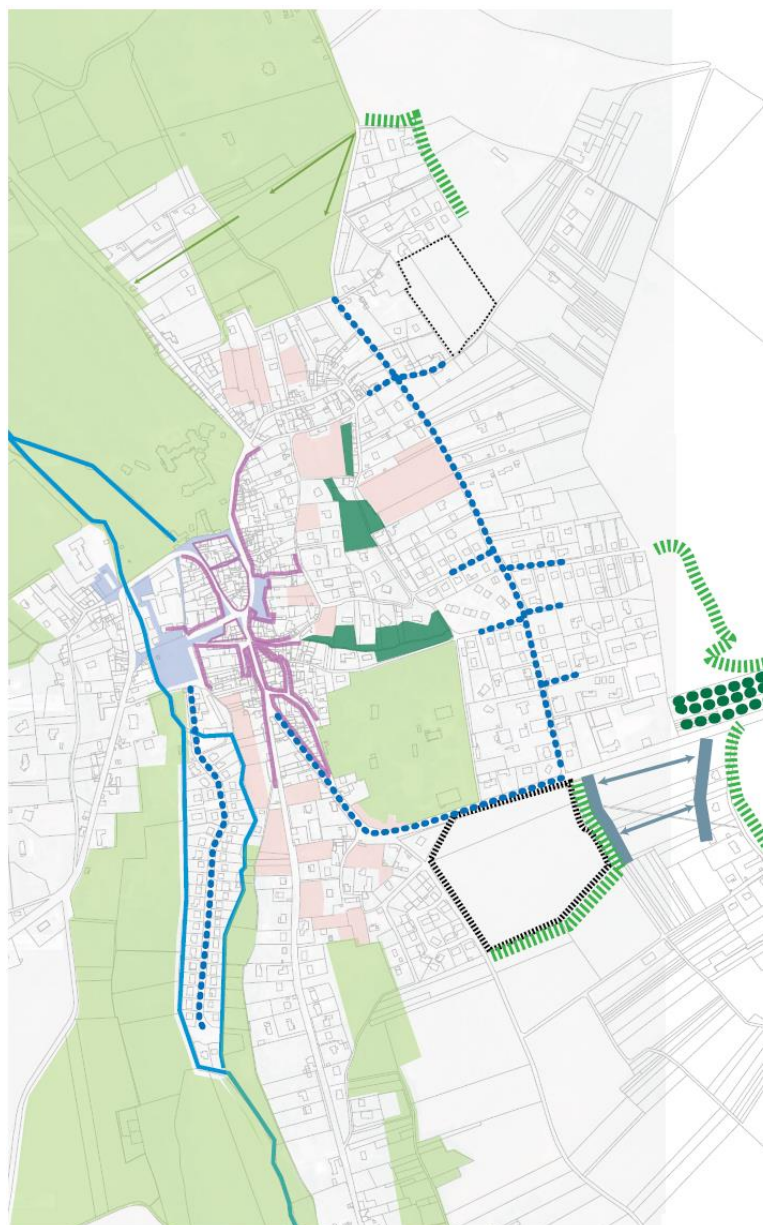
Extrait de la charte : « *La configuration de la commune de Septeuil, dont le bourg est inscrit dans une vallée encaissée, offre un potentiel remarquable pour structurer des espaces naturels de proximité et assurer l'accessibilité des espaces naturels avoisinants.*










Les continuités naturelles préservées au regard de leur caractère de zone inondable, traversent l'agglomération : jardins privés, zones agricoles, jardins publics, leur présence est largement valorisée, jusqu'à la traversée des espaces urbains, où le caractère artificialisé du cours d'eau prévaut.

D'autres types d'espaces préservés (boisements, parcs), et la présence toute proche de la forêt, que les habitants peuvent atteindre en empruntant des sentes pittoresques, donnent tous les atouts à la commune pour valoriser le rôle social des « liaisons naturelles » à préserver au cœur des bourgs.

La plupart des communes du territoire disposent d'atouts à valoriser en ce sens. »

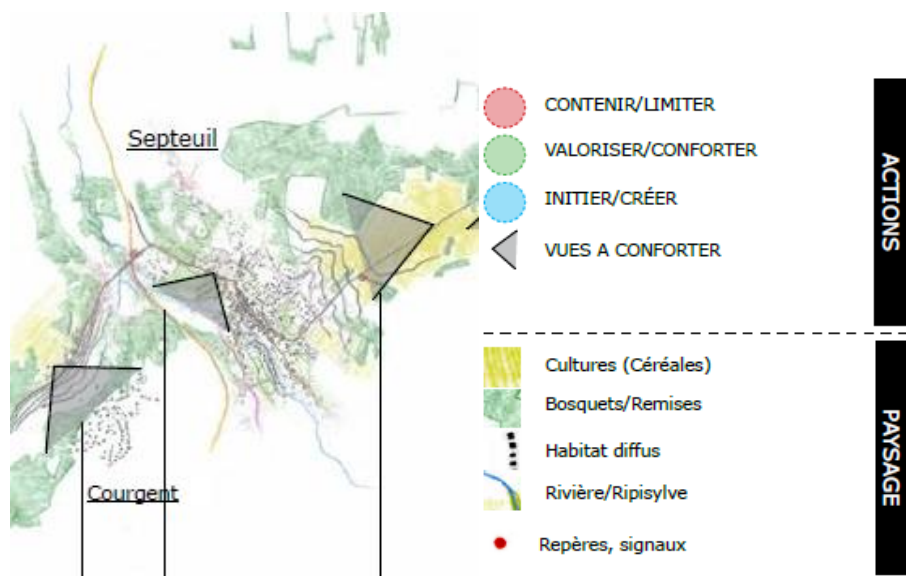
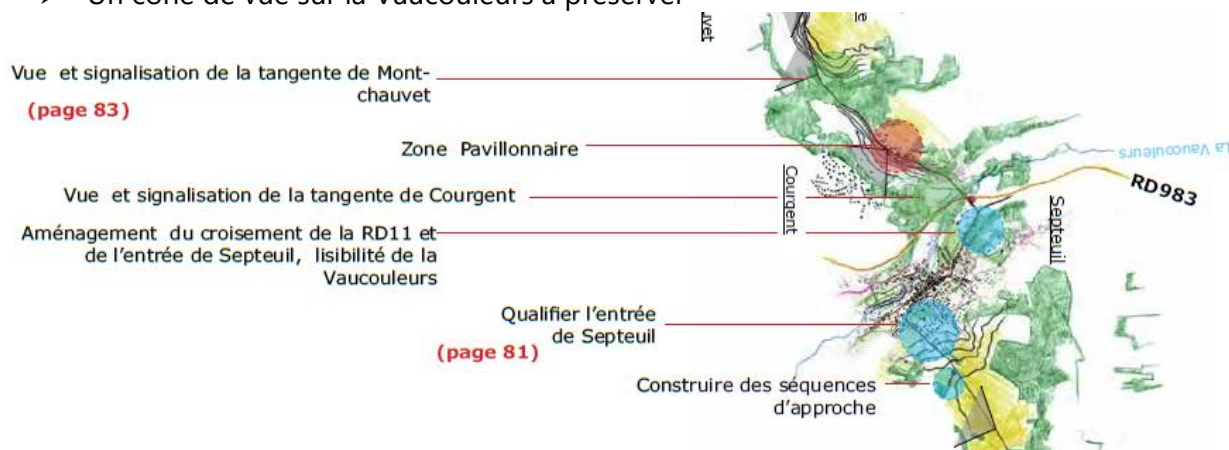
Extrait de la Charte Paysagère de Septeuil



-  Parcelles constructibles en extension d'urbanisation à remettre en question
-  Coupures d'urbanisation à conserver
-  Parcelles constructibles en "creux" à urbaniser en priorité
-  Bosquets existants à conserver
-  Franges urbaines à recomposer, traitement paysager
-  Front bâti à structurer (façades, clôtures minérales, plantations)
-  Ensemble bâti remarquable à valoriser : éviter les constructions neuves aux abords, imposer des règles architecturales
-  Espace public à requalifier
-  Espace ouvert à préserver

Dans le programme d'action, la charte identifie sur la commune :

- Deux entrées de ville à traiter
- Un cône de vue sur la Vaucouleurs à préserver



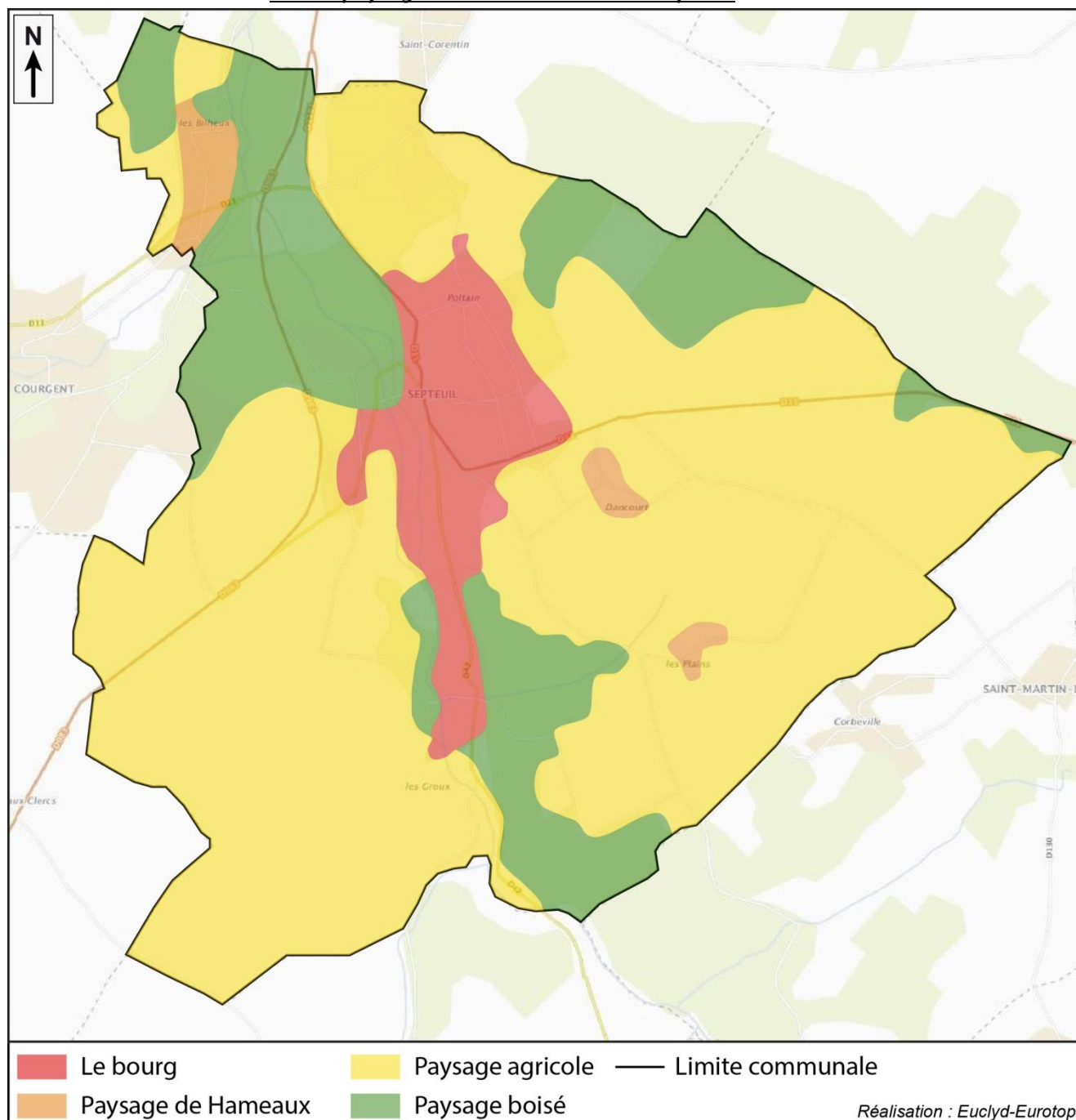
Point de vue sur la vallée à l'est et à l'ouest de la commune



3.3 Le paysage communal

Le village se caractérise par la forte présence de la végétation qui sert d'écrin au bâti des coteaux. Les grandes forêts ont été morcelées mais l'espace forestier a été sauvegardé, évitant l'interruption des couloirs écologiques. On remarque notamment, sur l'ensemble du territoire communal, la présence de plusieurs espaces boisés appartenant à des massifs de plus de 100 hectares. Il convient de prendre en compte cette végétation forestière qui joue un important rôle de tampon dans l'écoulement des eaux de ruissellement.

Entités paysagères sur la commune de Septeuil



Paysage de bourg et boisé



Malgré l'extension de l'urbanisation, il subsiste des espaces ouverts, cultivés, jardinés ou pâturés au sein et autour du village. Toutefois, en raison d'un tissu parcellaire très morcelé et d'un bâti dense, ces espaces sont peu nombreux dans le centre du village. En revanche, le village n'étant pas visible des plateaux, rien n'arrête le regard d'un plateau à l'autre laissant ainsi la place à des vues panoramiques. Ces vues constituent par ailleurs des espaces tampon avec les différents hameaux.

Les entités paysagères sont représentées par :

- Les espaces cultivés voués à la culture céréalière et oléagineuse,
- Les bois situés sur les coteaux, sur les plateaux et dans la vallée de la Flexanville,
- Les prairies humides implantées en fond de vallée.

On remarque que les espaces naturels en fond de vallée se réduisent peu à peu au profit de l'urbanisation.

Septeuil est dotée de nombreux endroits sensibles en raison notamment de sa topographie et de son paysage de qualité, d'où son appartenance à un site inscrit. On peut toutefois citer la zone des coteaux qui nécessite une réflexion quant à l'extension de son urbanisation, ainsi que les secteurs situés à proximité de la rivière, en raison du risque lié à la zone inondable.

Paysage de la Flexanville et de coteau boisé à Septeuil



Paysage agricole et boisé



Les nombreuses prairies recensées sur le territoire communal participent à préserver le caractère rural de Septeuil et sont considérées comme des fenêtres sur le paysage. Ce caractère rural est également renforcé par la présence d'éléments bâtis tels qu'un lavoir, un pont romain ou encore un relais de chevaux.

La commune est riche en points de vue remarquables compte tenu d'une part de la diversité de ses paysages et d'autre part de l'important dénivelé qui dégage des vues lointaines sur le village et sur certaines communes voisines. A différents endroits, les boisements dominent la perception lointaine et le bâti disparaît dans la végétation.

Vue sur Courgent depuis Septeuil



Paysage de hameaux de la commune de Septeuil (Street view)



Les percées visuelles sont localisées principalement dans les quartiers récents du village et dans certains hameaux. En effet, la forte densité du centre ancien et l'environnement boisé des hameaux, laissent peu de place à ces trouées. En revanche, le relief permet de dégager quelques micros espaces visuels qui participent au caractère rural de la commune.

La présence d'un bâtiment désaffecté à l'entrée de village Nord constitue un point noir dans le paysage. En effet, cette construction qui périclité, surplombe la voie et de ce fait est visible depuis la route départementale. Une réflexion devra être conduite sur le devenir et le zonage de ce site afin de participer à l'amélioration de l'entrée de village.

Point noir dans le paysage en entrée de village



On note, par ailleurs, la bonne insertion de la déviation de la RD 983 qui met en valeur le nymphée gallo-romain découvert à proximité.

La collectivité est sensible à la qualité remarquable du paysage de la commune et souhaite préserver son cadre de vie et ainsi garantir le caractère rural du territoire.

4 Risques et nuisances

Le Dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) des Yvelines recense les risques connus ou prévisibles.

Le DDRM a pour objectif d'identifier et de prendre en compte les risques majeurs, naturels, technologiques ou liés à l'activité humaine ainsi que de décrire des mesures simples et immédiates de protection individuelle. Il s'agit d'un recensement et non pas d'un document opérationnel, d'où son caractère relativement simplifié. Il a été élaboré pour la plus grande partie par compilation de données connues, publiées et dont la plupart ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux.

Le DDRM des Yvelines précise ainsi que la commune est soumise aux risques relatifs aux transports des matières dangereuses et inondation. La commune est également soumise au risque retrait-gonflement des argiles.

De 1985, à 2016, 5 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris. Un 6^{ème} a été pris en 2019 pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018, liés à des phénomènes de mouvements de terrain différentiels constitutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols.

Inondations, coulées de boue et glissements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19850003	19/05/1985	19/05/1985	15/07/1985	27/07/1985

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19990252	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF20010009	03/12/2000	03/12/2000	03/04/2001	22/04/2001
78PREF20140004	08/06/2014	08/06/2014	04/11/2014	07/11/2014
78PREF20160576	30/05/2016	01/06/2016	26/10/2016	07/12/2016

4.1 Les risques naturels

4.1.1 Les inondations et ruissellements

A l'origine du phénomène d'inondation par ruissellement se trouve un évènement climatique important, par exemple une pluie de très forte intensité ou un cumul important de pluie sur plusieurs jours.

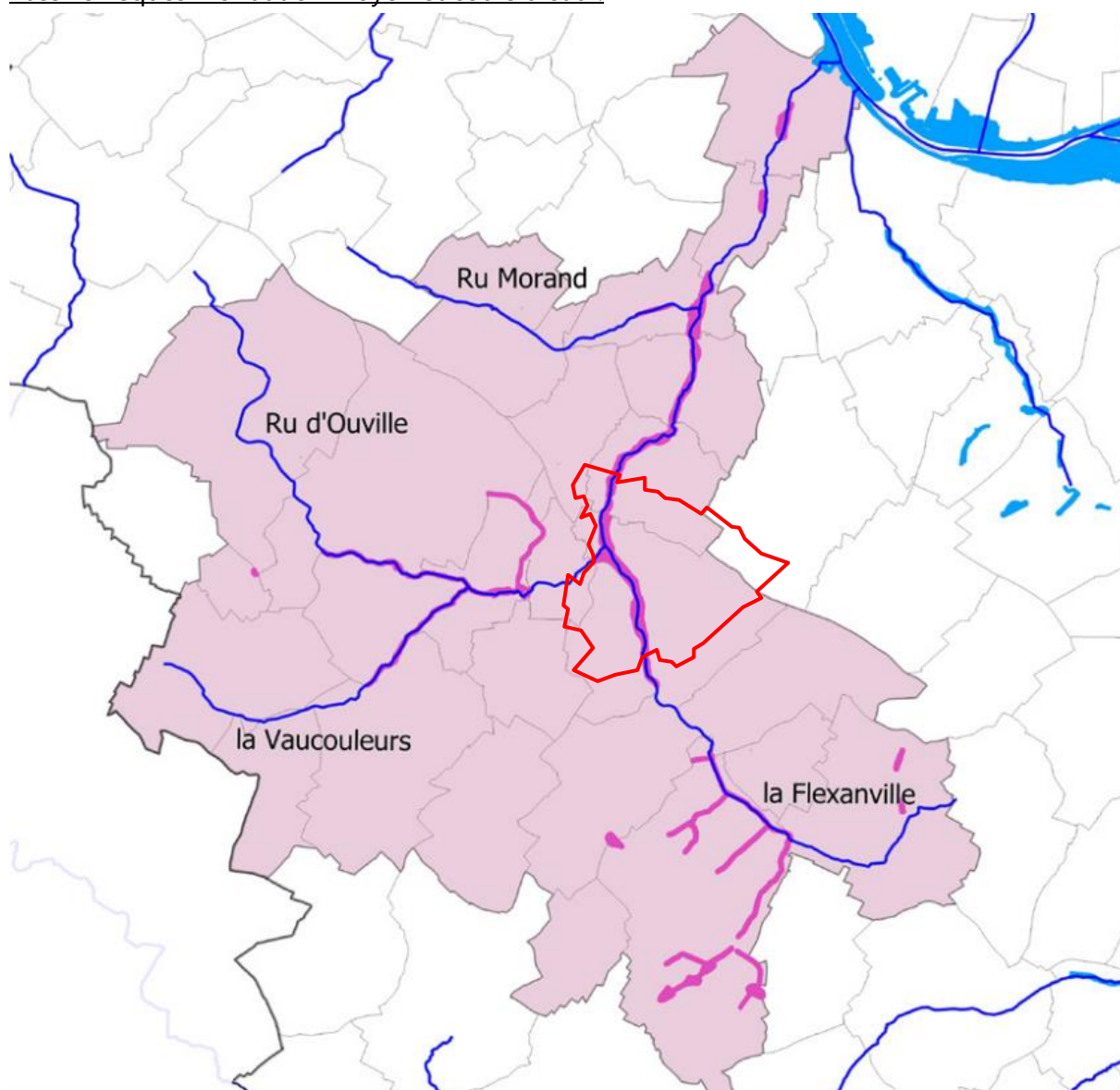
L'inondation par ruissellement se traduit par un écoulement d'eau important en dehors :

- du réseau hydrographique, c'est-à-dire dans des zones habituellement sèches ou dans des cours d'eau intermittents ;
- du réseau d'évacuation des eaux pluviales, c'est-à-dire dans les rues.

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.

Ces territoires à risque important d'inondation correspondent à des zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque.

Bassins risques inondation moyen et cours d'eau :



L'ensemble du bassin-versant de ce cours d'eau, affluent en rive gauche de la Seine, se trouve dans le département des Yvelines. Les principaux aléas concernés sont les suivants :

- inondation par débordement de la Vaucouleurs, de la Flexanville et de leurs petits affluents;
- inondation par ruissellement et coulées de boue (secteur rural) ;
- remontées de nappes (limité) ;
- les communes concernées font l'objet d'un périmètre de type R111-3 approuvé le 2 novembre 1992, qui identifie notamment des zones « de type A », donc fortement protégées (inconstructibles).

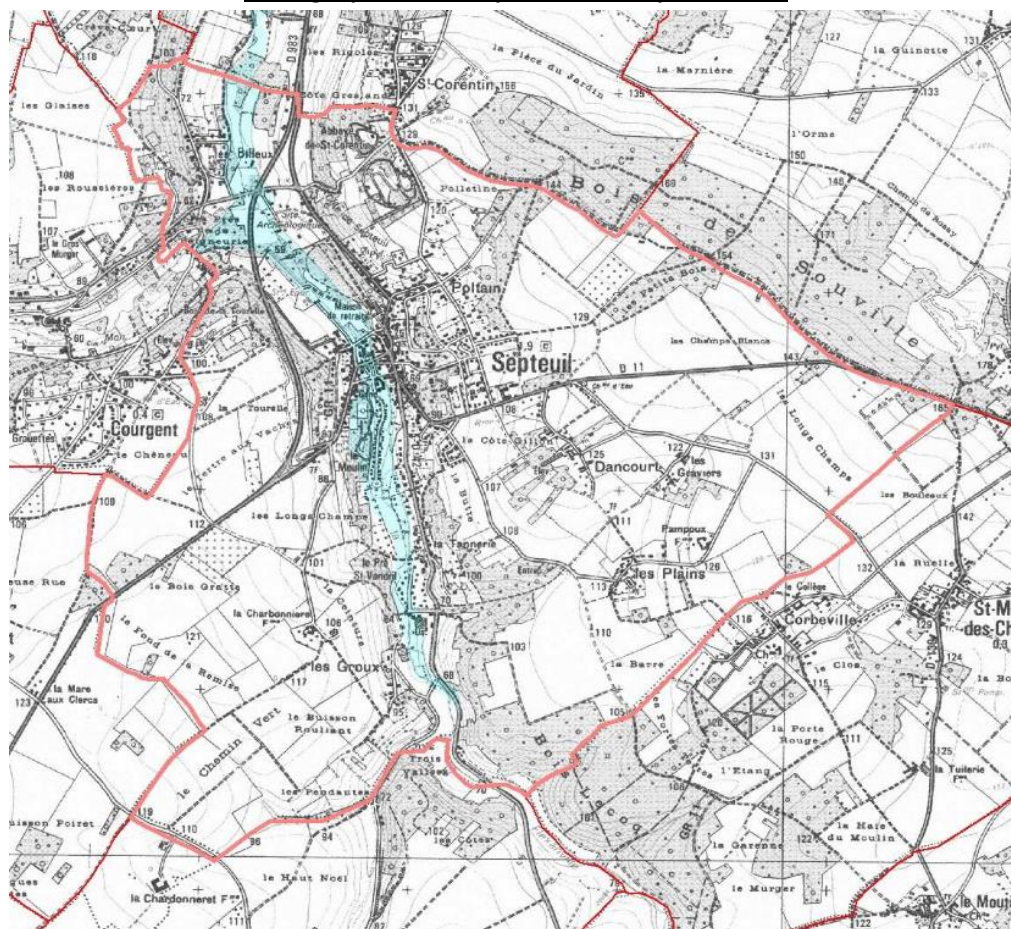
Plusieurs évènements récents sont survenus sur ce bassin :

- inondations de décembre 1999 et décembre 2000 : fortes pluies, ruissellement sur versants agricoles, débordement de la Flexanville et de la Vaucouleurs ;
- inondations de mars 2001 : débordement des cours d'eau suite à des évènements pluvieux de période de retour inférieure à 10 ans mais survenant sur des sols déjà saturés en eau ;
- ruissellement et coulées de boue en octobre 2007 : orage de période de retour élevée (environ 100 ans), centré sur le bassin-versant : dégâts sur habitations et voiries.

À l'exception de Mantes-la-Ville, à la confluence avec la Seine, le bassin-versant de la Vaucouleurs est essentiellement rural, les enjeux étant concentrés sur les habitations des villages de fond de vallée.

En matière de gestion des risques majeurs, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a institué les plans de prévention des risques naturels. Ces documents sont élaborés à l'initiative de l'Etat et sont approuvés par arrêté préfectoral.

La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) disponible en Mairie approuvé par arrêté préfectoral le 12/02/2019.

Cartographie des risques naturels prévisibles**4.1.2 Le risque lié aux remontées de nappes**

Les nappes phréatiques sont dites « libres » lorsqu'aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, qui constituent la zone non saturée (ZNS), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car : les précipitations sont les plus importantes, la température et l'évaporation sont faibles et la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

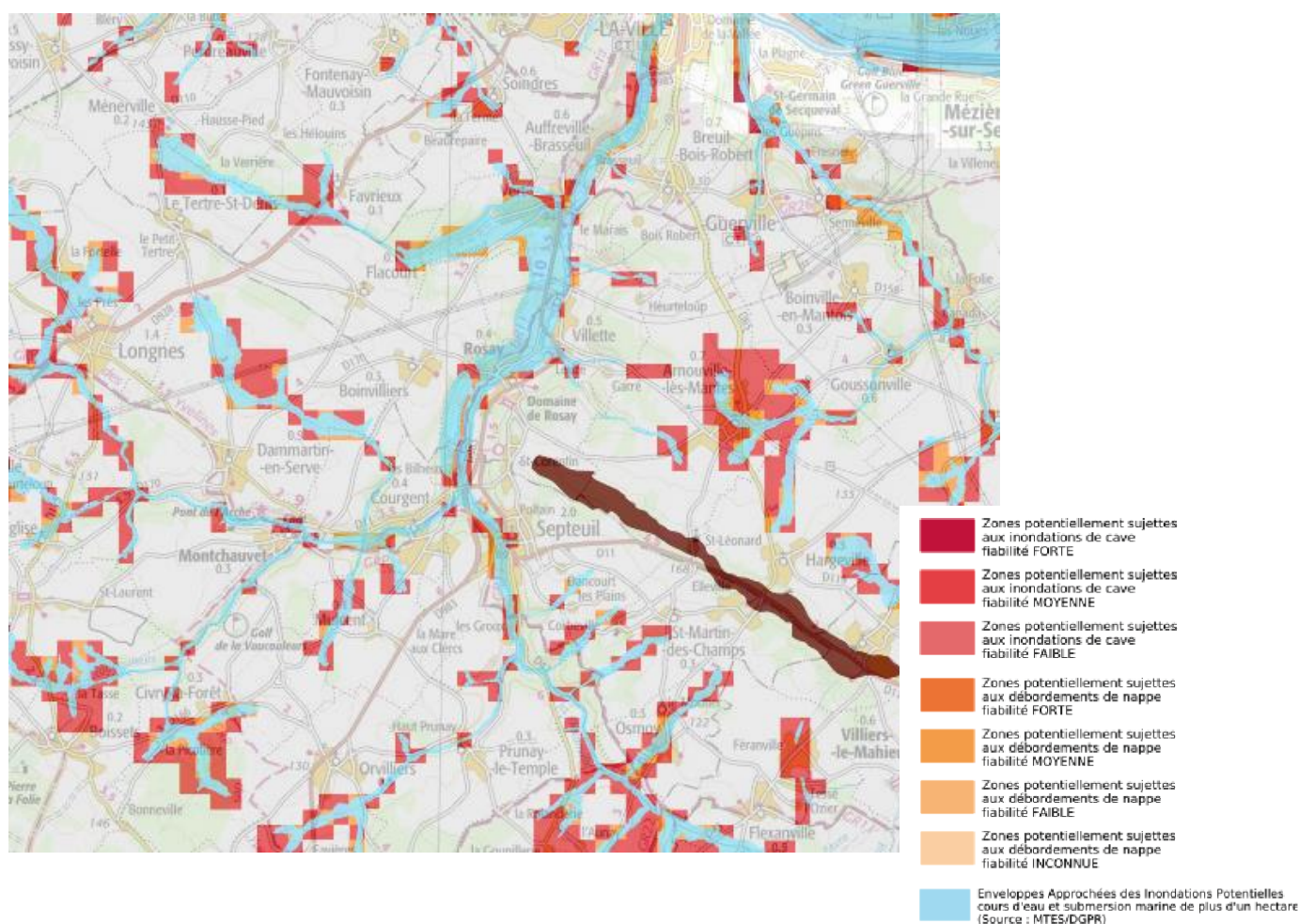
Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La commune de Septeuil est principalement concernée par des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et aux inondations par débordements des cours d'eau.

Risques remontées de nappes sur la commune de Septeuil (Géo-risques)



4.1.3 Le risque retrait-gonflement des argiles

Données du schéma départemental des risques naturels majeurs des Yvelines

Une sinistralité forte a été observée depuis le début des années 1990, pour l'essentiel sur des maisons individuelles. Cette sinistralité a motivé de nombreuses demandes communales de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, avec des années marquantes comme lors de la sécheresse de 2003 où un dispositif exceptionnel d'indemnisation a dû être mis en place pour gérer les nombreux sinistres des communes non reconnus dans l'arrêté interministériel. Le graphique suivant montre l'évolution des reconnaissances Cat-Nat pour ce risque.

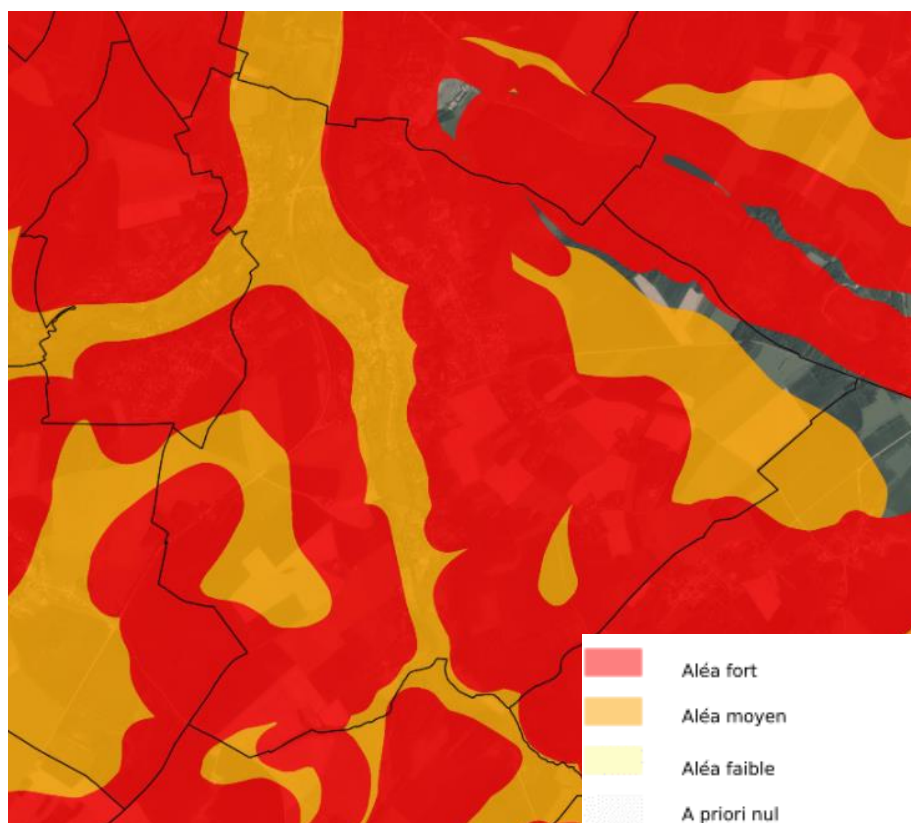
Une réflexion a été engagée par les services de l'État afin de déterminer les secteurs où la nécessité de prévenir les désordres, et donc d'informer aux mieux les constructeurs et propriétaires, était la plus forte.

La liste des communes prioritaires en découlant, initiée par la DRIEE au niveau régional, a été complétée par la DDT78 par une approche fine à partir de l'analyse des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou projets de PLU. Plusieurs bassins de risque ont ainsi été délimités.

La carte des aléas met en évidence plusieurs secteurs à l'aléa fort ou moyen à l'échelle de la commune.

Aléas retrait-gonflement des argiles

La prévention du risque retrait-gonflement des argiles n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti. Si les nécessités de protection justifiaient que les constructions soient soumises à des conditions spéciales dans ces secteurs, ceux-ci apparaîtraient dans les documents graphiques du PLU.



4.2 Les risques technologiques

4.2.1 Lutte contre le saturnisme infantile

Le PLU devra faire mention de l'obligation de réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) dans les annexes.

Dans le cadre du dispositif de la lutte contre le saturnisme infantile, la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) est obligatoire en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 ;
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

4.2.2 Sites et sols pollués

Avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la réglementation du 8 février 2007 (textes et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Ces renseignements sont disponibles sur la base de données BASOL, qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics.

Selon cette base, un site BASOL est identifié sur la commune.



Le site en question est une ancienne station-service, dont l'activité a cessé en 2015. Un rapport de diagnostic pollution réalisé en 2015 indique l'absence de pollution à proximité des cuves. Des travaux de réhabilitation des sols et sous-sol ont été effectués sur le site.

La base de données BASIAS, est quant à elle un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.

Selon cette base, il existe plusieurs sites répertoriés sur la commune.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF7802079	SOC ?		?	SEPTEUIL	D35.2	Ne sait pas	Inventorié
IDF7802080	CARS HAMAYON (S.A.), anc. TRANSPORTS SEPTEULLAIS (S.A.R.L.)		23 Rue Fernand Bréan (anc. route de Versailles)	SEPTEUIL	H49.39	Activité terminée	Inventorié
IDF7802081	DESMARAIS (Station service)		7 Rue Maurice Cléret	SEPTEUIL	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
IDF7802082	SOC ?		Route Mantes de	SEPTEUIL	C25.61Z	Ne sait pas	Inventorié
IDF7802083	STATION SERVICETOTAL	Relais de la Pierre Batn	Route Mantes de, RN183	SEPTEUIL	G47.30Z	En activité	Inventorié
IDF7802084	PROMOTECNICS (S.A.)		1 Rue Moulin du	SEPTEUIL	C20.16Z	Ne sait pas	Inventorié
IDF7802085	LES DELICES DU PALAIS (S.A.), anc. SOCIETE LES CHAMPIGNONNIERES DE SEPTEUIL		Route Orgerus d'	SEPTEUIL	A01.2 C10.7	En activité	Inventorié
IDF7802086	SOC ?		Rue Saint Corentin (CV3 - anc. route de Versailles)	SEPTEUIL	F42	Activité terminée	Inventorié

Localisation des sites BASIAS



L'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols avant tout projet d'aménagement. La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sites de sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

4.2.3 Champs électromagnétiques

L'instruction du 15 avril 2013 recommande aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μ T, et d'autres valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques sont listées dans le décret n°2002-775.

De plus, la construction d'antennes relais est soumise aux dispositions du PLU, qui peut prévoir des limitations à leur implantation, à condition de les justifier dans son rapport de présentation.

4.2.4 Le transport des matières dangereuses

Le risque transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation.

Il est à noter que le risque lié aux canalisations est un risque fixe (à rapprocher des risques liés aux installations classés) alors que celui lié aux transports modaux (routiers, ferroviaires et fluviaux) est un risque mobile par nature et couvert par un régime réglementaire totalement différent.

Les canalisations de gaz

Les canalisations sont un moyen de Transport de Matières Dangereuses (TMD) globalement sûr, comparé aux autres modes possibles. Toutefois :

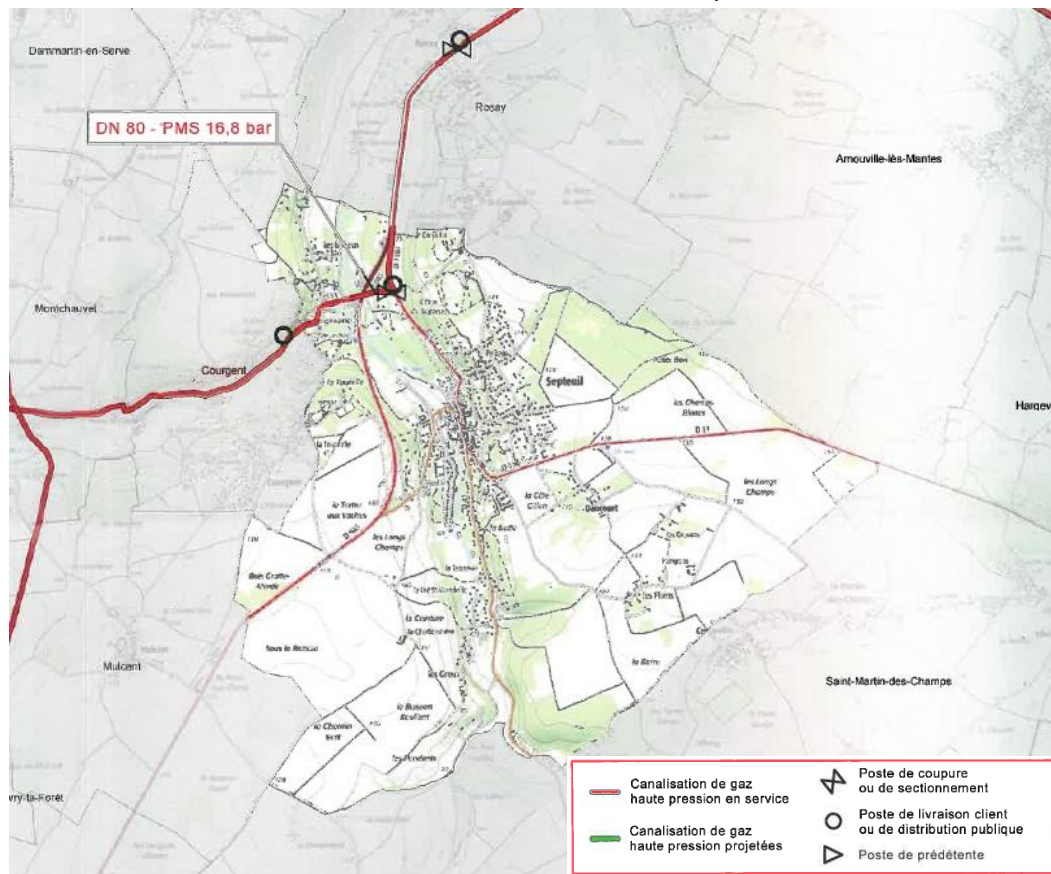
- Bien qu'ils soient rares, les accidents peuvent être très graves ;
- Les réseaux vieillissent : moyenne d'âge 29 ans en 2006 (26 ans pour les réseaux de transport de gaz) ;
- L'urbanisation a beaucoup progressé au voisinage de certaines canalisations, augmentant le nombre de personnes exposées ;
- La prévention des agressions par travaux tiers (2/3 des fuites, la quasi-totalité des ruptures) doit être encore renforcée.

Les accidents liés aux canalisations de transport consistent nécessairement en une perte de confinement qui peut avoir comme cause :

- L'agression physique de l'ouvrage, notamment lors de travaux de tiers (cas le plus fréquent) ;
- Des risques particuliers locaux (glissement de terrain, vides souterrains, séisme, etc.) ;
- Corrosion, érosion mécanique extérieure, défaut de construction à l'origine de brèches de faibles diamètres.

Les conséquences envisageables de telles atteintes aux ouvrages de transport sont la rupture complète de l'ouvrage ou la formation de brèches de divers diamètres. En fonction des dommages causés à l'ouvrage, de la nature du produit transporté, mais aussi des caractéristiques techniques de la canalisation, doivent être envisagées :

- L'émission de produits toxiques pour l'homme. On parle d'effets toxiques ;
- Une inflammation du rejet, provoquant un dégagement de chaleur suffisant pour compromettre la vie humaine à proximité. On parle d'effets thermiques ;
- L'explosion du rejet entraînant la propagation d'un front de surpression (variation très brutale) pouvant avoir des conséquences sur les biens (bris de vitres, etc.) et les personnes. On parle d'effet de surpression ;
- Une pollution des sols.

Localisation des canalisations à Septeuil

Source : GRT Gaz

Sur la commune, des canalisations sont présentes. Elles font l'objet d'une servitude I3. Des contraintes en matière d'urbanisme s'appliquent aux abords des canalisations.

Les transports modaux d'hydrocarbures

Concernant les routes, le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz). En cas d'accident, les enjeux sont donc multiples : humains, économiques et environnementaux.

4.3 La qualité de l'air

4.3.1 Emissions de gaz à effet de serre

Le principal secteur émetteur de GES est le secteur des bâtiments résidentiels, qui représente 33% des émissions (émissions afférentes au chauffage urbain incluses).

Vient ensuite le secteur des transports, qui représente 32% des émissions (dont plus des 2/3 pour le transport de personnes). Plus de 80% du volume d'émissions du secteur est imputable aux modes routiers, notamment aux véhicules particuliers, aux véhicules utilitaires et aux poids lourds.

Le secteur industriel représente 10% des émissions régionales. La faiblesse en termes d'émissions du secteur industriel, pourtant très développé en Ile-de-France, s'explique par la présence limitée d'outils de production d'énergie sur le territoire et la sous-représentation par rapport aux autres régions dans le tissu industriel des branches très consommatrices d'énergie (sidérurgie, chimie, etc.).

L'agriculture et les déchets contribuent enfin à hauteur de 7% et 1% aux émissions de GES régionales.

4.3.2 Qualité de l'air et émissions de polluants atmosphériques

Contributions des grandes sources de pollution

Les émissions régionales de NOX et de COV représentent près de 10 % des émissions nationales. Les émissions de SO2 et de PM10 d'Île-de-France représentent respectivement environ 7% et 5% des émissions françaises.

Les différents types de sources considérées sont les suivants :

- Trafic routier : ce secteur comprend les émissions liées au trafic routier ainsi que celles des stations-services.
- Secteur résidentiel et tertiaire : ce secteur comprend les émissions liées au chauffage des habitations et des locaux du secteur tertiaire, ainsi que celles liées à la production d'eau chaude et aux installations de chauffage urbain.
- Industrie manufacturière : les émissions rassemblent celles liées aux procédés de production ainsi que celles liées au chauffage des locaux des entreprises.
- Production d'énergie : les installations concernées sont les centrales thermiques de production d'électricité, les installations d'extraction de pétrole et de la raffinerie.
- Traitement des déchets : les installations d'incinération de déchets ménagers et industriels ainsi que les centres de stockages de déchets ultimes et stabilisés de classe 2.
- Plates-formes aéroportuaires : les émissions prises en compte sont celles des vols et des activités au sol pour Roissy et Orly.

- Secteur agricole : ce secteur comprend les émissions des terres cultivées, des engins agricoles, ainsi que celles provenant des activités d'élevage et des installations de chauffage de certains bâtiments (serres, ...).
- Emissions naturelles : émissions des végétaux et des sols des zones naturelles.

Situation de la qualité de l'air en Ile-de-France

Plusieurs polluants dépassent les normes de la qualité de l'air de manière récurrente. C'est notamment le cas de l'ozone (O₃), des oxydes d'azote (NO_x), du dioxyde d'azote (NO₂), des particules PM₁₀ et PM_{2,5} et du benzène.

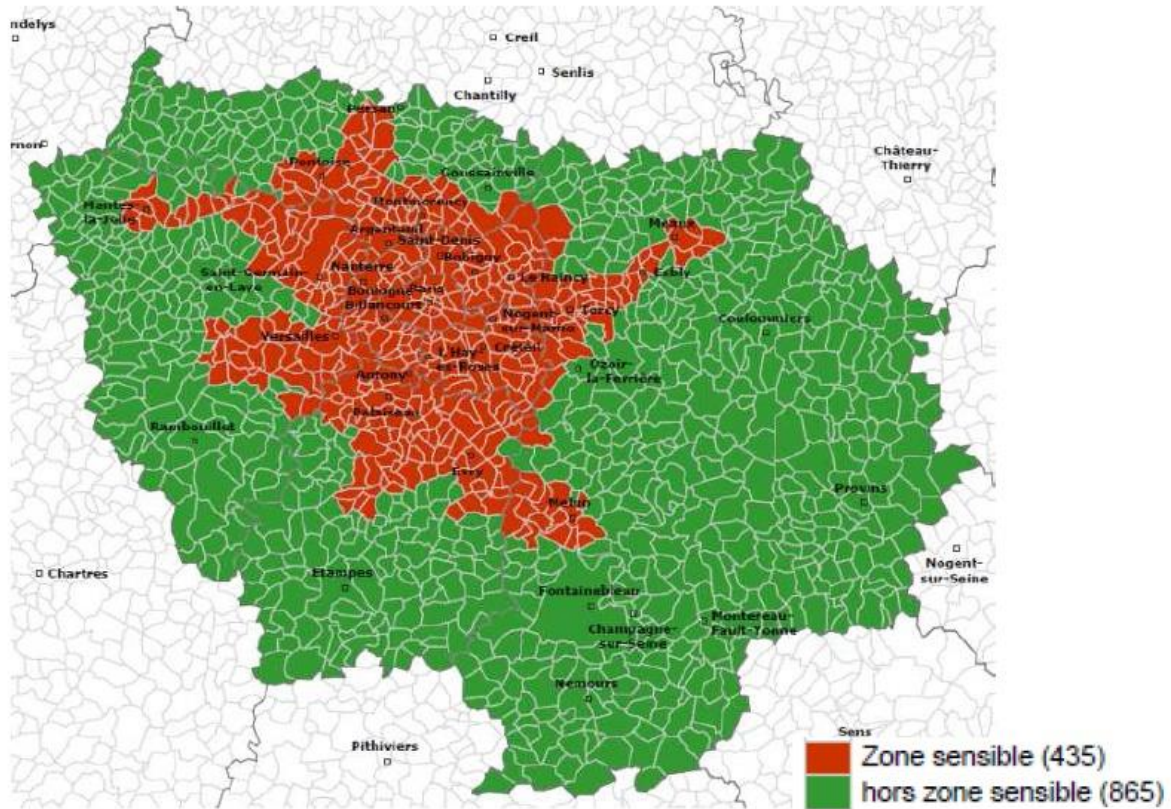
La zone sensible pour la qualité de l'air

Les émissions par habitant à Paris ou en Petite couronne sont plus faibles que la moyenne francilienne, les émissions par km² sont parmi les plus fortes sur ces départements. A contrario, les émissions dans les zones rurales de l'Île-de-France sont 6 à 8 fois moins denses que dans l'agglomération parisienne.

L'agglomération parisienne dans son ensemble émet ainsi :

- 75 % des oxydes d'azote (NO_x) de la région dont 11% par Paris
- 69 % des hydrocarbures (COVNM), dont 12% par Paris
- 49 % des particules PM₁₀, dont 5% par Paris

La cartographie de la zone sensible recoupe la Zone Administrative de Surveillance, qui correspond en très grande partie à l'agglomération parisienne. Elle englobe la totalité des habitants potentiellement impactés par un dépassement des valeurs limites de NO₂. Elle couvre également 99,9% de la population potentiellement impactée par un risque de dépassement des valeurs limites de PM₁₀.



Source : AIRPARIF – 2010

La commune est localisée hors zone sensible.

4.4 Nuisances liées au bruit

4.4.1 Le PPBE de l'Etat dans les Yvelines

Ce plan de prévention du bruit dans l'environnement est le fruit d'une collaboration entre les services de la direction départementale des territoires des Yvelines, la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France (DRIEA-IF), la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France (DRIEE-IF), les sociétés concessionnaires d'autoroutes (SAPN – COFIROUTE).

Ce projet concerne les routes nationales 10, 12, 13, 118, 184, 186, 191, les autoroutes non concédées A12, A13 entre Orgeval et Le Chesnay, A86 (hors partie souterraine entre Vélizy-Villacoublay et Rueil-Malmaison) et les autoroutes concédées A10, A11, A13 entre Orgeval et Blaru, et A14 entre Nanterre et Orgeval.

La commune n'est pas concernée par le PPBE.

4.4.2 Nuisances liées à la RD 983

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- ✓ Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995).
- ✓ Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transport terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 mètres de part et d'autre du bord, de la chaussée pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée.

En catégorie 2, cette largeur passe à 250 m.

En catégorie 3, elle passe à 100 m.

En catégorie 4, elle passe à 30 m.

En catégorie 5, elle passe à 10 m.

Selon l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, la RD 983 est classée comme catégorie 3.

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD 983	Limite Rosay PR 30+716 (RD 11)	3	100 m	Tissu ouvert

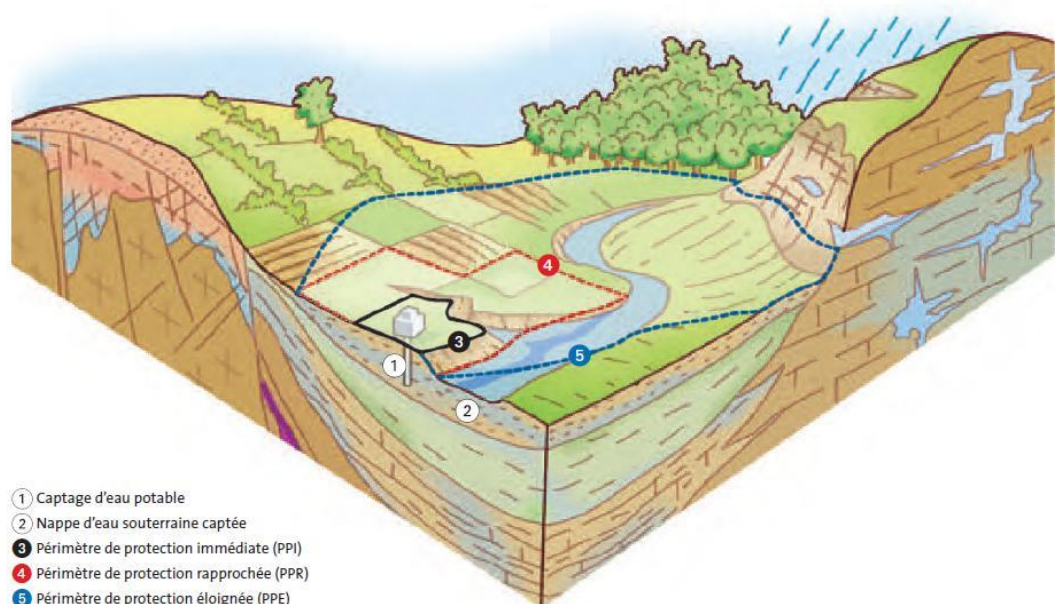
5 Gestion des ressources, naturelles

5.1 La ressource en eau

5.1.1 Périmètres de Protection et Aire d'Alimentation de Captage

Le plus ancien et le mieux connu de ces dispositifs correspond aux périmètres de protection du captage (PPC), dispositif rendu obligatoire par la loi du 16 décembre 1964 pour tous les nouveaux captages et étendu à l'ensemble des captages existants par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé publique). Ces périmètres sont principalement destinés à assurer la protection de la ressource prélevée vis-à-vis de pollutions ponctuelles et accidentelles susceptibles de survenir dans le voisinage immédiat du captage, assurer un contrôle des activités, notamment celles classées au titre d'ICPE (déchetteries, carrières, industries...) mais aussi, dans certains cas, à se prémunir contre les pollutions diffuses menaçant directement le captage.

Exemple de tracé de périmètres de protection dans le cas d'un captage d'eau souterraine en nappe d'accompagnement (c) BRGM



Depuis la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, n°2006-1772, article 21), la prise en compte des problématiques de pollutions diffuses s'est traduite par un dispositif, complémentaire aux PPC, visant la mise en place de mesures de protection sur tout ou partie de l'Aire d'Alimentation du Captage (AAC).

Sous cette appellation sont alors considérées l'ensemble des surfaces contribuant à l'alimentation du captage ou, autrement dit, l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement. En vertu de cette définition, la délimitation de l'AAC doit à minima inclure les différents niveaux de PPC et venir s'articuler avec les dispositifs de protection déjà existants de manière cohérente et complémentaire (des actions de lutte contre les pollutions diffuses étant parfois déjà incluses dans les prescriptions du PPR).

Distinctions réglementaires et pratiques entre Périmètres de Protection et Aire d'Alimentation

	Périmètre de protection immédiate et rapprochée	Aire d'alimentation
Base juridique	Article L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique	Article L.211-3-5 de la loi sur l'eau et les Milieux Aquatiques / Article R. 114-1 et R. 144-5 du code rural
Etendue	Généralement quelques hectares	Généralement plus vaste que celle du PPC
But	Protection contre les pollutions ponctuelles et accidentelles	Lutte contre les pollutions diffuses
Moyens d'action	Prescriptions et indemnités	Programme d'actions (financé au besoin les premières années)
Application	Systématique et obligatoire pour tous les captages	A l'initiative du préfet qui a la possibilité de rendre les mesures de protection obligatoires dans le cadre d'un dispositif ZSCE

La commune est concernée par des protections de captage pour trois captages :

- **Le captage sur la commune de Rosay au Nord de la commune.**
- **La commune de Courgent (au nord-ouest)**
- **Le forage des Trois vallée (au sud)**



5.2 Les ressources du sol et du sous-sol

5.2.1 Les carrières

Le schéma départemental des carrières est le document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L.515-3 du Code de l'Environnement.

Les autorisations de carrières ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les orientations et objectifs définis par ce schéma, en plus des textes de la législation des installations classées.

Le schéma départemental des carrières constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.

Il est constitué d'une notice présentant et résumant son contenu, d'un rapport et de documents graphiques.

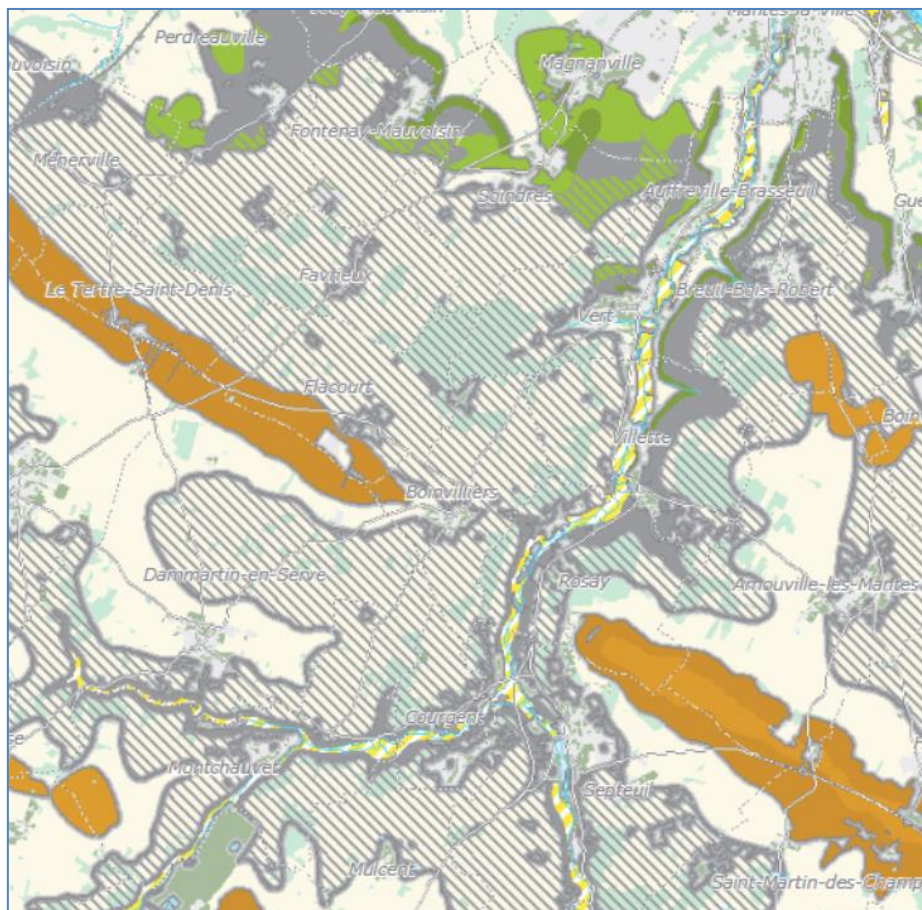
Un schéma départemental des carrières présente :

- Une analyse de la situation existante concernant, d'une part, les besoins du département et ses approvisionnements en matériaux de carrières et, d'autre part, l'impact des carrières existantes sur l'environnement ;
- Un inventaire des ressources connues en matériaux de carrières qui souligne éventuellement l'intérêt particulier de certains gisements ;
- Une évaluation des besoins locaux en matériaux de carrière dans les années à venir, qui prend en compte éventuellement des besoins particuliers au niveau national ;
- Les orientations prioritaires et les objectifs à atteindre dans les modes d'approvisionnement de matériaux, afin de réduire l'impact des extractions sur l'environnement et de favoriser une utilisation économe des matières premières ;
- Un examen des modalités de transport des matériaux de carrières et les orientations à privilégier dans ce domaine ;
- Les zones dont la protection, compte tenu de la qualité et de la fragilité de l'environnement, doit être privilégiée ;
- Les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement des carrières.

Il est accompagné de documents graphiques établis à l'échelle du 1/100 000 qui présentent de façon simplifiée, mais explicite :

- Les principaux gisements connus en matériaux de carrières,

Carte des gisements de matériaux de carrières hors contrainte de fait



Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapure

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E<1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

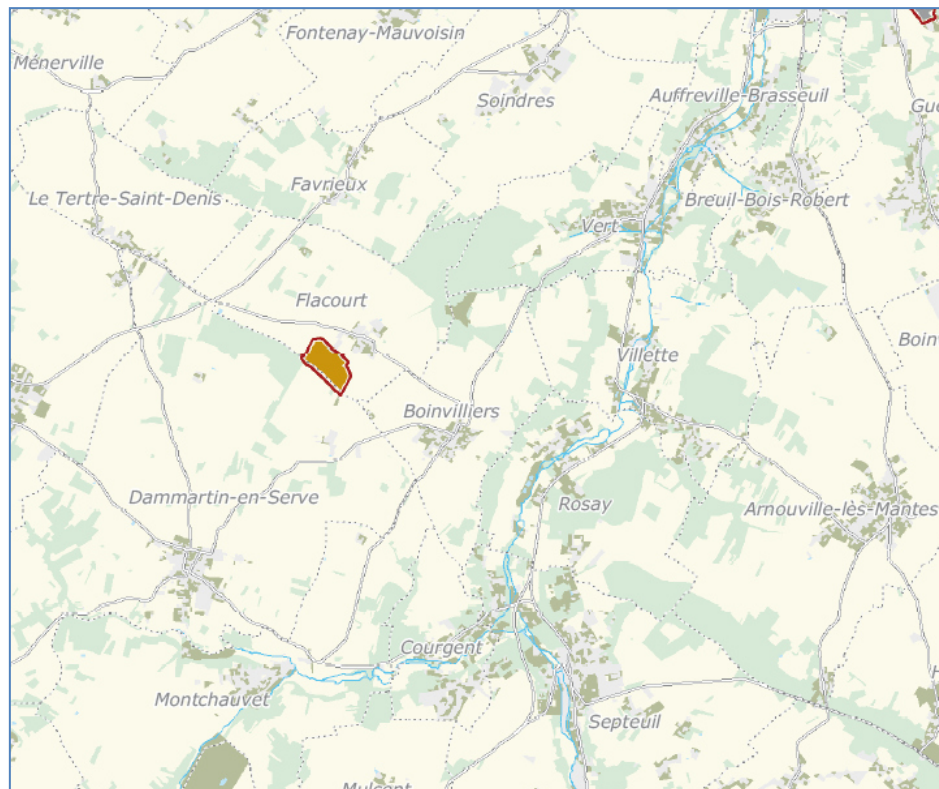
Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement

Les matériaux présents sur la commune sont des sablons et des calcaires, marnes et argiles à ciment sous recouvrement.

- L'implantation des carrières autorisées.

Carte des surfaces autorisées à l'exploitation



périmètre total de la carrière

Type de matériaux exploités dans le(s) secteur(s) autorisé(s)

	Granulats alluvionnaires
	Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles
	Sablons
	Silex et chailles
	Silice ultrapure
	Calcaires, marnes et argiles à ciment
	Calcaires industriels
	Argiles nobles pour céramiques et réfractaires
	Argiles communes pour matériaux de construction
	Gypse
	Pierres dimensionnelles

Il n'existe pas de surface autorisée de carrières sur la commune de Septeuil.

Les carrières proches sont celle de Flacourt (extraction de sablons) et celles de Guerville et Mézières-sur-Seine (extraction de calcaires, marnes et argiles à ciment).

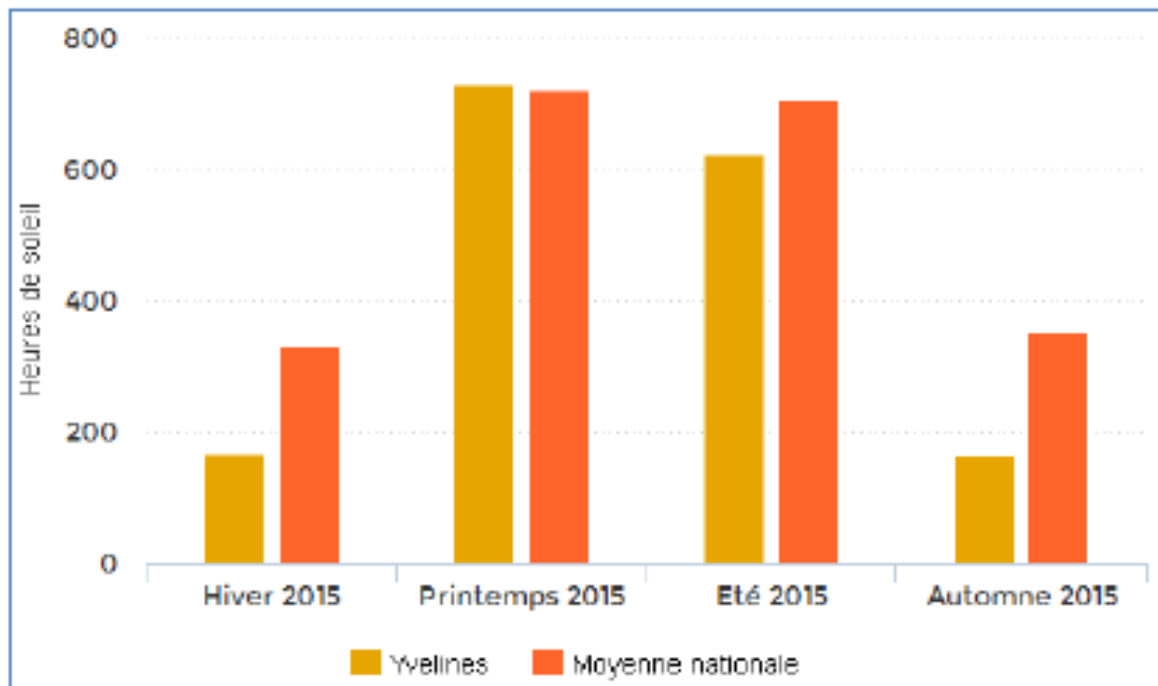
6 Energie

6.1 Les sources d'énergies valorisables

6.1.1 L'ensoleillement

Le département des Yvelines a connu 1687 heures d'ensoleillement en 2015. C'est moins que la moyenne nationale des départements qui est de 2110 heures de soleil par an. Autrement dit les Yvelines ont bénéficié de 70 jours d'ensoleillement sur l'année 2015.

Ensoleillement des Yvelines en 2015



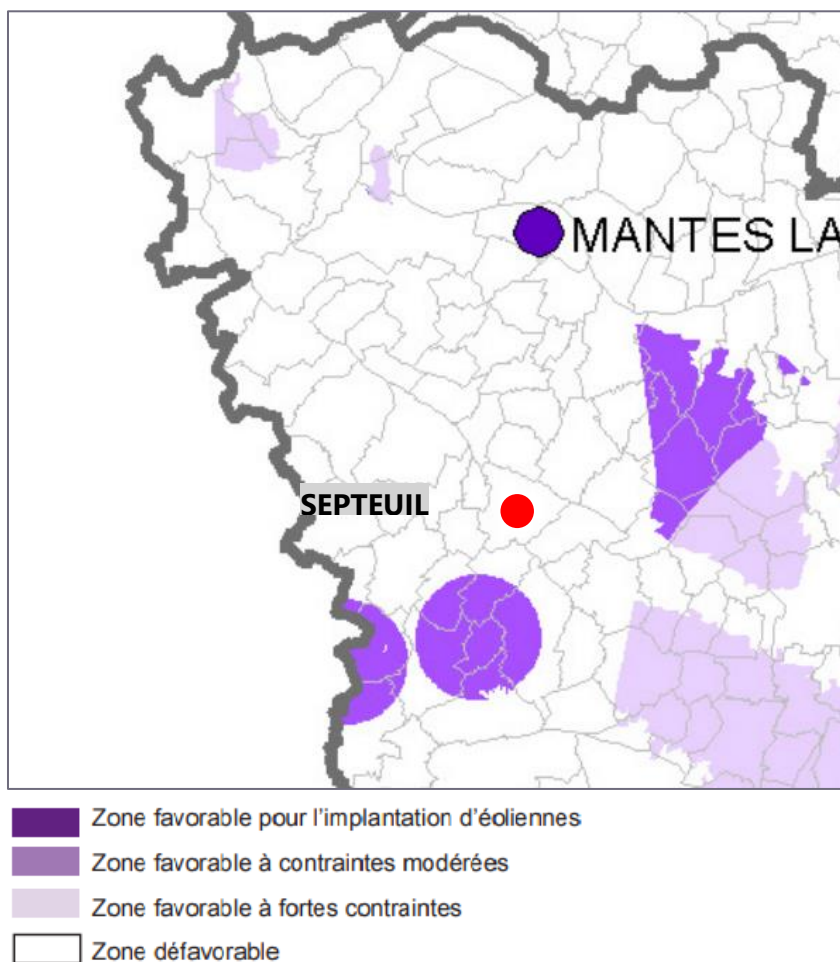
Source : METEO France

Cette moyenne, bien que relativement faible permet tout de même l'exploitation de l'énergie solaire sous forme passive (orientation des habitats) ou active (panneaux solaires).

6.1.2 Le potentiel éolien

Le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France identifie les secteurs favorables à l'implantation d'éoliennes. Cependant la commune de Septeuil est identifiée comme défavorable à l'implantation d'éolienne.

Toutefois, le schéma régional éolien a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours.



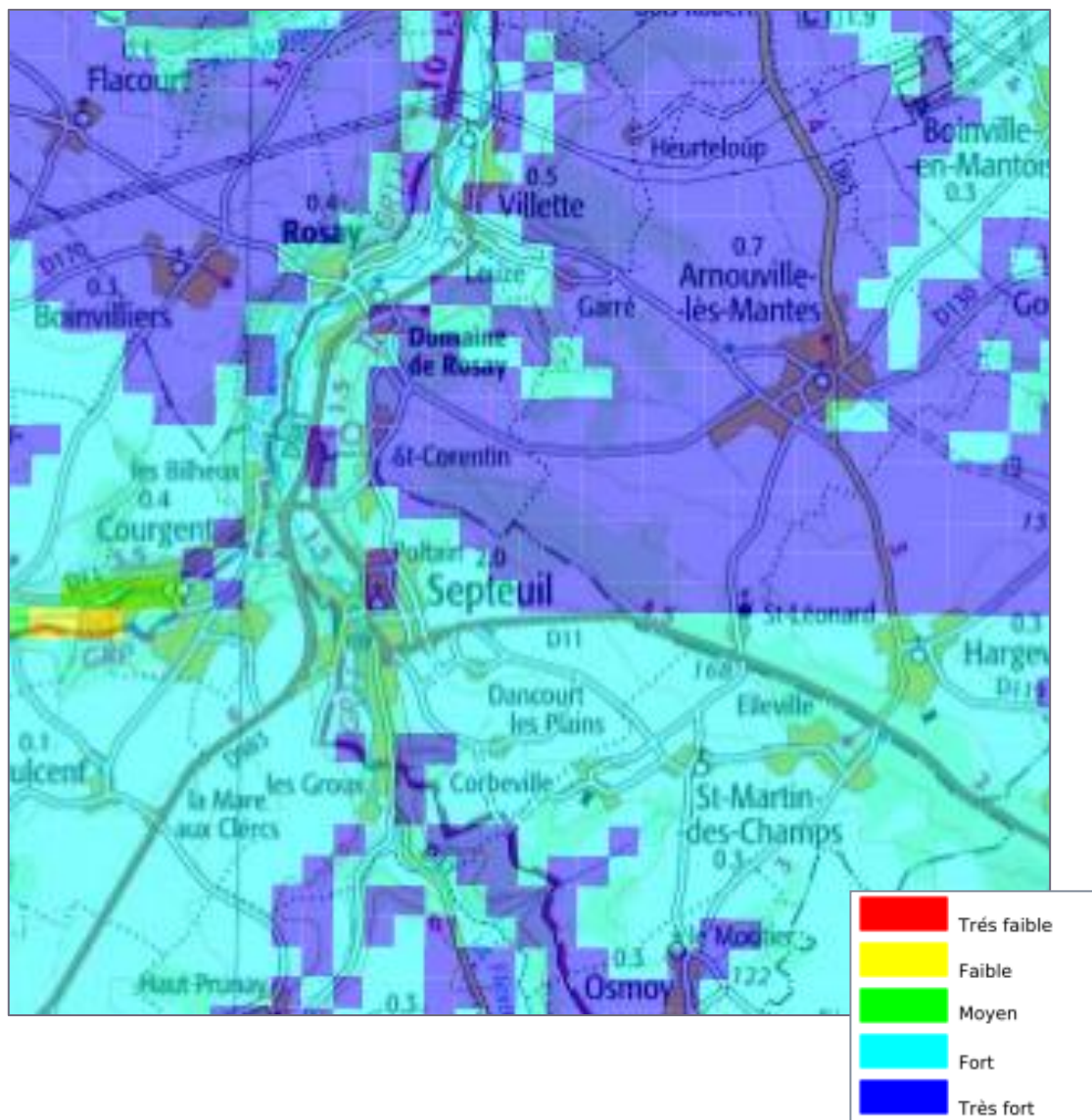
6.1.3 La géothermie

L'énergie géothermique désigne l'énergie provenant de la chaleur contenue dans la croûte terrestre et dans les couches superficielles de la terre. On distingue habituellement deux formes d'énergie géothermique avec la géothermie de surface et la géothermie profonde. La géothermie de surface consiste en la récupération de la chaleur pendant la période de l'hiver et de la fraîcheur pendant l'été à partir de la couche superficielle du sol. La géothermie profonde consiste quant à elle à capter la chaleur contenue par la croûte terrestre en vue de

produire du chauffage lorsque la température est inférieure à 90°, ou même de l'électricité dès lors que la température est comprise entre 90 et 150°.

Sur le territoire de Septeuil le potentiel géothermique est globalement fort. On retrouve également un potentiel très fort sur le plateau agricole Est.

Potentiel géothermique sur la commune de Septeuil



6.1 La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre

6.1.1 La consommation d'énergie

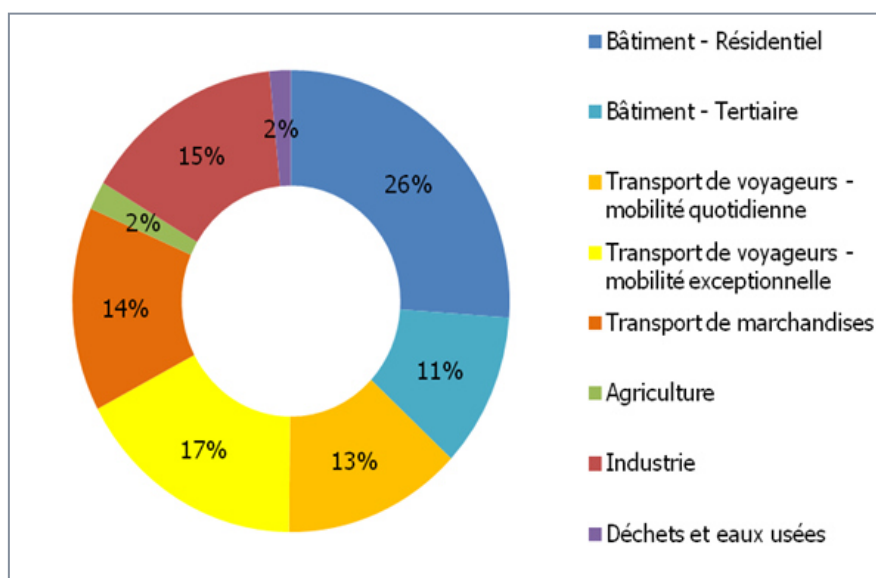
En accord avec les exigences du décret qui définit l'élaboration des SRCAE, le bilan régional est établi pour l'année de référence de 2005, qui correspond à l'année pendant laquelle les consommations énergétiques ont été les plus élevées en France comme en Ile-de-France. Ces données 2005, qui structurent le bilan, peuvent être complétées par des données plus récentes si ces dernières existent, afin de donner des informations quant aux tendances d'évolution depuis 2005.

La consommation énergétique finale en Ile-de-France, tous secteurs confondus était de 240 000 GWh/an en 2005. Ce niveau de consommation, le plus élevé des régions, s'explique par la forte concentration de population. Rapportée au nombre d'habitants, la consommation francilienne est en effet inférieure à la moyenne nationale (25 MWh/hab en Ile-de-France contre 32 MWh/hab en moyenne en France). Rapportée au PIB régional, l'Ile-de-France présente la plus faible consommation finale d'énergie de l'ensemble des régions françaises.

6.1.2 Les émissions de gaz à effets de serre

Le département des Yvelines, dans son PCET, a effectué un bilan des émissions de gaz à effet de serre liées aux principales activités sur le département. Les émissions yvelinoises s'élèvent à **7.6 Mteq CO₂** soit 1,5 % des émissions françaises. Ce bilan est marqué par la prépondérance des transports (44 % du bilan), des bâtiments (37 %) et dans une moindre mesure par l'industrie (15 %)

Extrait du bilan des GES des Yvelines



Le secteur du bâtiment représente 37% des GES en 2012 et le secteur résidentiel 25%. C'est le secteur le plus générateur de gaz à effet de serre dans les Yvelines. Il n'existe aucune donnée à l'échelle communale pour affiner le diagnostic.



Commune de Septeuil

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2022

Sommaire

Introduction	4
Explication des choix retenus pour établir le PLU	6
1. Choix retenus pour établir le PADD	6
2. Justification de la production de logements envisagée	19
3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD	23
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.....	24
A. OAP Zone artisanale des Champs Blancs	25
B. L'OAP Côte Gillon	27
C. L'OAP Patrimoine Centre-Ville	30
5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	32
A. La zone UA	35
B. La zone UH	40
C. La zone UP	44
D. La zone UJ	48
E. La zone UE.....	51
F. La zone AUJ	54
G. La zone AUH.....	58
H. La zone N	62
I. La zone A.....	66
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones.....	70
A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales	70
i. Espaces Boisés Classés	70
ii. Protection des lisières de bois et forêts.....	71
iii. Espaces paysagers protégés.....	73

Justifications

iv. Alignements d'arbres protégés.....	74
v. Mares et plans d'eau à préserver	74
vi. Corridors écologiques	75
vii. Zones humides à protéger	76
viii. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables	77
ix. Dispositions spécifiques applicables aux sentes à protéger	78
B. Performance énergétique et environnementale.....	79
C. Conditions de desserte des terrains et des réseaux.....	81
i. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.....	81
ii. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	81
D. Stationnement.....	83
i. Stationnement de véhicules motorisés	83
ii. Le stationnement vélo	85
7. Justification des autres dispositions du PLU.....	86
Les impacts du PLU sur l'environnement	88
Les indicateurs de suivi	104

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Septeuil ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 17 mars 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis :

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 (Sports Etudes 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 tri postal.

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.

Orientations du PADD :

AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE NATUREL ET AGRICOLE DE LA COMMUNE

- ❖ Préserver les continuités écologiques
- ❖ Assurer la qualité paysagère
- ❖ Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles
- ❖ Préserver les éléments du patrimoine bâti
- ❖ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien
- ❖ Veiller à l'utilisation économe des ressources

AXE 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET RAISONNÉ DU TERRITOIRE

- ❖ Maîtriser la croissance démographique
- ❖ Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune
- ❖ Organiser l'accueil des nouveaux logements
- ❖ Equilibrer la production de logement
- ❖ Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

AXE 3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME COMMUNAL

- ❖ Une centralité attractive et accessible
- ❖ Valorisation des déplacements doux et des espaces publics
- ❖ Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE NATUREL ET AGRICOLE DE LA COMMUNE</p> <p>❖ Préserver les continuités écologiques</p> <p>Par la valorisation de la trame verte et bleue</p> <p>La collectivité se donne comme objectif de préserver ou de mettre en place la « trame verte et bleue régionale ».</p> <p>Cette prise en compte s'appuiera notamment sur les réservoirs de biodiversité identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour la trame verte : les Bois de Souville, de la Tournelle, ... les bosquets disséminés sur le plateau agricole, les prairies de fond de vallée...• Pour la trame bleue : les mares, les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves de la Vaucouleurs et de la Flexanville... <p>Les espaces boisés de plus de 100 ha doivent être préservés. L'objectif est de préserver les lisières forestières en tant qu'espaces de transition entre les milieux boisés et les milieux agricoles en garantissant notamment un étagement de la végétation.</p> <p>La commune souhaite également préserver les espaces végétalisés présents au sein du tissu urbain afin de maintenir des espaces de respiration. Ces espaces de respiration pourront permettre également de préserver les paysages des coteaux.</p>	<p>« La configuration de la commune de Septeuil, dont le bourg est inscrit dans une vallée encaissée, offre un potentiel remarquable pour structurer des espaces naturels de proximité et assurer l'accessibilité des espaces naturels avoisinants.</p> <p>Les continuités naturelles préservées au regard de leur caractère de zone inondable, traversent l'agglomération : jardins privés, zones agricoles, jardins publics, leur présence est largement valorisée, jusqu'à la traversée des espaces urbains, où le caractère artificialisé du cours d'eau prévaut.</p> <p>D'autres types d'espaces préservés (boisements, parcs), et la présence toute proche de la forêt, que les habitants peuvent atteindre en empruntant des sentes pittoresques, donnent tous les atouts à la commune pour valoriser le rôle social des « liaisons naturelles » à préserver au cœur des bourgs. »</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Assurer la qualité paysagère</p> <p>Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation</p> <p>L'insertion paysagère des nouvelles opérations d'urbanisation est une priorité du projet communal.</p> <p>Les opérations devront s'intégrer dans la structure urbaine existante, avec comme objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'insertion dans la trame du grand paysage de plateau et vallée • La préservation des éléments du paysage existants au sein de ces espaces (parc paysager). <p>Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville</p> <p>La commune souhaite conforter les qualités paysagères existantes en entrée de ville notamment depuis Thoiry.</p> <p>Préserver le cône de vue au niveau de l'entrée de ville Nord.</p> <p>Maintenir la qualité paysagère des espaces agricoles au sein du tissu urbain</p> <p>L'objectif est de limiter l'impact paysager de futures constructions agricoles à proximité du tissu urbain qui pourraient nuire à la qualité paysagère de la commune.</p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La commune de Septeuil se situe sur le plateau du Mantois, creusé par la Vallée de la Vaucoeurs. « Il se présente comme un vaste paysage ouvert, grâce aux grandes cultures de céréales et oléoprotéagineux, aujourd'hui largement dominantes » - « Sur l'ensemble de l'entité, toutes les routes et les villages ont dû composer avec les reliefs importants, tantôt en fond de vallée, tantôt sur les coteaux. En bord de coteau, les routes offrent des vues très remarquables sur les fonds de vallées et multiplient les situations de co-visibilité ou de face-à-face. Les entrées de Septeuil par la route en bordure de coteau ménagent des vues très intéressantes vers la Vaucoeurs. » - « Les nombreuses prairies recensées sur le territoire communal participent à préserver le caractère rural de Septeuil et sont considérées comme des fenêtres sur le paysage. Ce caractère rural est également renforcé par la présence d'éléments bâtis tels qu'un lavoir, un pont romain ou encore un relais de chevaux. »
<p>❖ Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles</p> <p>Préserver les terres agricoles</p> <p>L'objectif est de protéger les espaces valorisés par l'agriculture et de conforter les identités agricoles de la commune (maraîchage, culture, élevage, vergers, ...). L'activité agricole de la commune est tournée aujourd'hui vers la culture. L'ambition communale est de préserver ces espaces. La préservation des espaces agricoles, permet le maintien d'une activité agricole communale, et participe à la préservation du paysage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - « La nature des sols couvrant le territoire de la commune est en lien direct avec le contexte géologique. On rencontre deux grands types de sol sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les sols bruns lessivés sur les secteurs de plateau (...) ○ Les rendzines au niveau de la vallée et des coteaux (...) » - « Les nombreuses prairies recensées sur le territoire communal participent à préserver le caractère rural de Septeuil et sont considérées comme des fenêtres sur le paysage. Ce caractère rural est également renforcé par la présence d'éléments bâtis tels qu'un lavoir, un pont romain ou encore un relais de chevaux. »

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Préserver les éléments du patrimoine bâti</p> <p>Les parties les plus intéressantes du patrimoine paysagé et/ou bâti seront préservées et mises en valeur pour conserver la mémoire de la commune et des lieux les plus emblématiques (le Castel de la Tournelle, le site inscrit de la Vallée de la Haute-Vaucouleurs).</p> <p>L'objectif est de préserver les hameaux des Plains, de Pampoux, des Groux et des Bilheux dans leurs contours actuels et de préserver leurs caractéristiques (bâti lâche et diffus où les habitations restent distantes les unes des autres, enveloppées de jardins).</p> <p>L'objectif est également de permettre le maintien d'un patrimoine bâti de qualité n'ayant plus de vocation agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - « 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. » - « L'Inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le parc de l'abbaye Saint Corentin. » - « Par ailleurs il existe d'autres sites d'intérêt sur la commune de Septeuil, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'ancien pont ○ Église Saint-Nicolas : ancienne chapelle du XIIIe siècle transformée au XIXe ○ Nymphée gallo-romain »
<p>❖ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien</p> <p>La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels (ruissellement, argiles, ...) et technologiques (transport des matières dangereuses sur les voies départementales).</p> <p>Il s'agit de minimiser l'exposition des populations à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés, en améliorant l'information préventive et en intégrant les études récentes notamment celles relatives au risque inondation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - « 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. » - « La commune de Septeuil est principalement concernée par des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et aux inondations par débordements des cours d'eau. » - Risque retrait-gonflement des argiles : « La carte des aléas met en évidence plusieurs secteurs à l'aléa fort ou moyen à l'échelle de la commune. » - 8 sites BASIAS sont identifiés à l'échelle de la commune - La commune est soumise au risque de transport de matières dangereuses. « Concernant les routes, le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz). En cas d'accident, les enjeux sont donc multiples : humains, économiques et environnementaux. »

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Veiller à l'utilisation économe des ressources</p> <p>Préserver la ressource en eau potable présente sur le territoire</p> <p>Les équipements de production d'eau potable sur la commune devront être protégés.</p> <p>Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales</p> <p>Le règlement sera rédigé afin de valoriser le recours aux énergies renouvelables et de permettre la limitation de la consommation d'énergie pour les habitations existantes.</p>	<p>« La population de la commune est alimentée par une eau provenant des captages d'eau de Rosay. Ainsi, Septeuil est concernée par un périmètre de protection éloignée des captages. »</p> <p>« La commune appartient à l'unité hydrographique de la Vaucouleurs (...). Les pressions sont nombreuses, en particulier : des stations d'épuration en tête de bassin versant ; un assainissement non collectif très étendu ; des pratiques agricoles intensives et des dysfonctionnements qui subsistent sur les réseaux. La qualité de l'eau potable puisée par de nombreuses petites unités se dégrade et des captages ont déjà été fermés. »</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire</p> <p>❖ Maîtriser la croissance démographique</p> <p>Le projet démographique se base sur un rythme de développement démographique adapté au caractère rural de la commune et à ses moyens, de l'ordre de +1% à l'horizon 2030.</p>	<p>« Selon l'INSEE, en 2017, la population de Septeuil s'élevait à 2 348 habitants. Entre 2012 et 2017 la commune a accueilli 46 nouveaux habitants ce qui correspond à une augmentation de 2 %, soit une augmentation annuelle de 0.39% en moyenne. 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 ». »</p> <p>« Sur la commune de Septeuil, le solde naturel est négatif tandis que le solde migratoire est positif. Depuis 1968, la population de Septeuil augmente grâce aux nouveaux arrivants. Le solde migratoire positif permet de palier au solde naturel négatif.</p> <p>Depuis les années 1980, le solde naturel négatif tend à diminuer signe que la tendance au vieillissement de la population est moins importante. Dans le même temps, hormis la période 2007 à 2012 avec une forte hausse, le solde migratoire tend à se stabiliser entre 0 et 1%. »</p>
<p>❖ Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune</p> <p>L'augmentation de la population communale à l'horizon 2030 devrait se traduire par la réalisation de 150 logements à 200 logements.</p>	<p><u>Compatibilité avec le SDRIF</u> : « Entre 2013 et 2021, la commune de Septeuil a autorisé environ 26 logements sur les espaces d'habitat sur les 105 nécessaires, soit en moyenne 3 logements par an.</p> <p>Le PLU devra donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 79 logements à horizon 2030, soit une moyenne d'environ 9 logements par an. »</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Organiser l'accueil des nouveaux logements</p> <p>Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés proches du centre-ville</p> <p>Le PLU doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ la réalisation de nouvelles constructions au sein des secteurs peu denses de la commune, dans le respect des formes urbaines environnantes, des capacités des équipements et en conservant un équilibre entre bâti et espace paysager. ❖ de favoriser la réhabilitation et l'entretien de constructions anciennes, notamment des anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus cette vocation. <p>Préserver les autres secteurs de la commune</p> <p>Les autres secteurs d'habitat de la commune sont à préserver. Il s'agira de permettre des évolutions sur le reste du territoire afin de répondre aux besoins tout en garantissant la préservation du cadre de vie.</p> <p>L'objectif est de permettre l'évolution et l'extension du bâti existant, les changements de destination et la réalisation d'annexes de taille limitée.</p>	<p>« Septeuil est constitué de plusieurs noyaux, le centre ancien et différents hameaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le centre ancien, concentré à l'intersection des 2 voies départementales où l'on trouve en plus de l'habitat, les équipements publics, les commerces et les services. On y recense un bâti dense, implanté essentiellement à l'alignement des voies. En cas de retrait des constructions, l'alignement est assuré par des murs (pierre ou végétal) ou des annexes constituant ainsi un front bâti. - Les différents quartiers voués à l'habitat résidentiel, créés à l'occasion de diverses opérations immobilières (le Four à Chaux, les Peupliers, les Tilleuls, le Pré Saint-Wandrille). - Le hameau des Bilheux, situé dans un cadre verdoyant, est constitué d'un habitat principalement ancien ; en raison de la présence de la rivière, du moulin et du lavoir, l'eau joue un rôle prépondérant dans l'environnement et le paysage. - Le hameau de Dancourt formé d'un bâti ancien réhabilité, implanté à l'alignement, et d'un bâti plus récent en retrait des voies. - Le hameau des Plains que l'on découvre tardivement, en raison d'une imposante végétation, est caractérisé par un habitat ancien clos de murs. - Le hameau des Groux, implanté à flanc de coteau, où l'on recense des anciens corps de ferme réhabilités ainsi qu'un habitat construit lors des 50 dernières années. »

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Equilibrer la production de logement</p> <p>Adapter l'offre de logement aux ressources des ménages et aux demandes de parcours résidentiels</p> <p>L'objectif est de diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale ou de répondre aux demandes de parcours résidentiels pour répondre aux besoins des habitants de la commune (jeunes ménages, personnes âgées, ...).</p> <p>Diversifier les formes urbaines produites</p> <p>Le développement d'une offre d'habitat optimisant le foncier (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, ...) s'avère prioritaire et fondamental dans les secteurs proches du centre bourg, dans un souci d'économie de l'espace et d'efficacité énergétique, mais également en vue de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution.</p> <p>Développer un habitat économe en énergie</p> <p>La commune souhaite promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers plus économes en énergie (implantations favorables au bio-climatisme, réflexions concernant un éclairage public économe en énergie, mobilisation du potentiel de recours aux énergies renouvelables, compacité du bâti...).</p>	<p>« Les résidences principales sont essentiellement de grands logements puisque 73,9% d'entre eux sont composées de 4 pièces ou plus. Pour rappel, les ménages sont composés, en moyenne, de 2,5 individus. Depuis 2012, la part de 2 pièces a augmenté de 1,6 point alors que celle des 5 pièces et plus n'a augmenté que de 0,4 point. Cela montre un processus de diversification du parc de logements sur la commune de Septeuil. Le parc de logements de la commune est adapté aux familles, mais peu pour les personnes seules ou les ménages sans enfants. »</p> <p>« Depuis 2012 la part des familles monoparentales a fortement augmenté (+3,9%), passant de 6,4% à 10,3% en 2017. »</p> <p>« Depuis 2012, la part des locataires décroît passant de 21,1% à 19,3% en 2017. Néanmoins, le nombre de locataires augmente, mais moins rapidement que celui des propriétaires. »</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels</p> <p>Les besoins de la commune en matière d'activités économiques, de logements et d'équipements à l'horizon 2030 vont nécessiter une extension de l'urbanisation en continuité des espaces urbanisés actuels.</p> <p>Pour autant, elle doit être strictement liée à la réponse aux besoins communaux et ne doit pas dépasser 6,245 hectares soit 5% des espaces urbanisés conformément aux possibilités autorisées par le SDRIF.</p>	<p>« Selon le mode d'occupation du sol établi par l'Institut Paris-Région, la consommation d'espaces naturels ou agricoles s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,13 hectares sur la période 2008-2012 qui s'explique principalement par la réalisation deux opérations de lotissement individuel ; les opérations du Polletin et de la Sablonnière. - 0,64 hectare sur la période 2012-2017, qui s'explique par la réalisation d'opérations sur des dents creuses. <p>Soit un total de 3,77 hectares de consommation sur la période 2008-2017 (quasiment 10 ans).</p> <p>D'après une analyse du registre des permis de construire sur la période 2017-2020, aucune consommation n'a été relevée sur le territoire à l'exception du projet de 26 logements sociaux qui est en cours de réalisation, sur une superficie de 0,96 ha. . »</p> <p>Compatibilité SDRIF : « La capacité d'extension possible est réduite à l'horizon 2030 à 4,68 hectares. »</p> 

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal</p> <p>❖ Une centralité attractive et accessible</p> <p>La centralité fonctionnelle, recentrée autour du centre-ville, est un lieu d'animation communale (commerces, écoles, mairie, salles communales, terrain des sports, vie associative...). Sa vocation d'espace de rencontre, sa fonction de lien entre les habitants de chaque village sont amenées à être confortées. La municipalité entend organiser la place occupée par l'automobile avec comme objectif de maintenir l'accessibilité des espaces centraux, de répondre aux enjeux de déplacements supra-communaux et de répondre aux besoins des secteurs d'habitat et de commerce.</p> <p>Le développement d'un réseau de cheminements doux convergeant en direction des équipements communaux, participe au renforcement et à l'animation de cette centralité villageoise. La commune s'attachera donc à favoriser chaque fois que possible la mise en place de circulations piétonnes et cyclables.</p>	<p>« Dans le domaine commercial, ce sont les commerces alimentaires et de services qui sont le plus représentés. On trouve dans le centre bourg une boulangerie, une boucherie, une épicerie Carrefour, un bureau de poste, un café-restaurant ainsi qu'un coiffeur et un pressing. (...) En centre-ville, le domaine public est occupé par quelques commerçants : une terrasse de café, un fleuriste, un épicier (étals de fruits et légumes), un boucher (rôtissoire). En outre, une fois par an la brocante communale se déroule dans une partie des rues du village.</p> <p>En plus des voies de circulation, l'espace public est constitué de la place de la mairie, du parvis de l'église, des aires de stationnement, du parc municipal. L'espace public est dans l'ensemble bien traité. »</p> <p>« La commune de Septeuil dispose d'une réelle centralité au sein de son centre-ville qui permet une vie quotidienne de ses habitants en limitant les déplacements motorisés. »</p>
<p>❖ Valorisation des déplacements doux et des espaces publics</p> <p>L'aménagement et l'évolution des espaces publics participent à l'amélioration du cadre de vie. La qualité des espaces publics est associée à une pacification des circulations internes par la sécurisation des axes de traverse de la commune qui sera accompagnée par la recherche d'itinéraires de liaisons douces internes à la commune. Le projet souhaite également valoriser le réseau de chemins de randonnée permettant la découverte du territoire communal.</p> <p>La commune souhaite par ailleurs, développer les services aux nouvelles mobilités comme la recharge de véhicules électriques, à l'hydrogène.</p>	<p>« Selon le Conseil Départemental la commune n'est pas traversée par des pistes cyclables dédiées. Cependant la commune de Septeuil est traversée par plusieurs voies et chemins réservés aux piétons. On retrouve par ordre d'importance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le GR 11, une boucle de 618 kilomètres en Île-de-France et dans l'Oise, à laquelle s'ajoute une branche partant de Paris et rejoignant la boucle à l'Ouest de celle-ci. Le GR 11 complet a une longueur d'environ 675 kilomètres. - Des chemins et venelles insérées dans le tissu urbain, en effet la commune est parcourue par différentes venelles et chemins qui permettent de relier les secteurs d'habitat au centre-ville de la commune. »

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services</p> <p>Développer la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs</p> <p>L'objectif est de développer le niveau d'équipement existant (création d'une nouvelle salle polyvalente, d'un terrain des sports) et d'assurer dans les futures extensions une accessibilité aisée aux équipements.</p> <p>Assurer l'évolution des secteurs d'équipements (secteur de la Tournelle, maison de retraite), en permettant leurs extensions et réhabilitations.</p> <p>Développer les activités économiques et commerciales.</p> <p>Le PADD a pour objectif de valoriser la destination commerciale du centre-bourg mais également de permettre un développement économique intercommunal avec la création d'une zone d'activités.</p> <p>Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques</p> <p>L'objectif est d'améliorer les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information par le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire.</p>	<p>« Les équipements publics (église, mairie, poste,) et les commerces sont concentrés dans la partie ancienne du territoire communal qui représente le centre névralgique de commune. L'espace public demeure le lieu privilégié des différentes manifestations communales. »</p> <p>« La commune de Septeuil comporte l'ensemble des équipements permettant de la classer comme commune de la gamme de proximité. Par ailleurs elle dispose environ d'une quinzaine d'équipements des autres gammes (supérieure et intermédiaire). »</p> <p>« Le tissu économique de Septeuil est dominé par le commerce, les services et l'artisanat. Selon l'INSEE, il existe 192 établissements actifs à Septeuil. Parmi eux, 146 (76%) sont des établissements sans salarié dont 95 ont une activité de services ou de commerce. »</p> <p>« D'après le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Yvelines, Septeuil n'est pas raccordé aux réseaux de Très Haut Débit (THD). D'après l'observatoire FranceTHD, en 2017, Septeuil n'est éligible ni au câble ni au FTTH (fibre jusqu'à l'abonné). Le débit disponible, grâce à la technologie DSL, se situe, selon l'observatoire entre 30 et 100 Mbit/s. Ce taux correspond à du THD cependant celui-ci est distribué par le réseau DSL cuivre. Ainsi la perte de débit est importante et le signal s'affaiblit à mesure que l'on s'éloigne de la source.</p> <p>Septeuil dispose donc, en théorie, d'une connexion à internet de bonne qualité. Cependant l'utilisation de la technologie DSL dégrade la qualité du débit de Septeuil. »</p>

2. Justification de la production de logements envisagée

Les justifications suivantes s'appuient sur les chiffres du référentiel territorial du schéma directeur de la région Ile-de-France afin de calculer la projection sur la période 2013-2030 conformément aux orientations du SDRIF.

Evaluation de la production de logements construits sur la commune depuis 2013

La commune compte 2 337 habitants en 2013 (chiffre du référentiel territorial IAU au 31 décembre 2013). La population est en augmentation constante. Toutefois, on relève une croissance démographique faible au cours de ces dernières années de + 2% entre 2012 et 2017 due au faible renouvellement urbain de la commune. En effet, aucune opération d'envergure qui aurait pu accroître significativement la croissance démographique n'est à relever. La commune étant composée d'habitat ancien ou d'habitat individuel très constitué, le renouvellement urbain par densification est donc limité.

Ainsi les logements réalisés, accordés ou livrés sur la période 2013-2021 s'élèvent au total à 26 sur le territoire, (soit un rythme moyen sur cette période de 3 logements/an).

Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF et du PLHi de la CC du Pays Houdanais

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme, et donc le PLU, doivent être compatibles avec le SDRIF.

Dans les communes comprenant des quartiers urbanisés à optimiser, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.

A Septeuil, l'augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat correspond à la réalisation de 105 logements. Or, depuis 2013, environ 26 logements ont été autorisés en densification des espaces d'habitat.

Le PLU doit donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 79 logements en densification des espaces d'habitat à horizon 2030 (cf. tableau ci-après).

La commune respecte également les objectifs fixés par le programme local de l'habitat du pays Houdanais approuvé par le conseil communautaire du 17 mai 2017, permettant d'assurer la compatibilité avec ce document. En effet, le PLHi prévoit 29 logements dont 26 logements sociaux sur l'échéance 2016-2021. Les permis de construire pour ces 26 logements ont été accordés.

Situation en 2013	Objectifs définies par le SDRIF à horizon 2030	Situation en 2021	Reste à réaliser à horizon 2030
<u>Nombre de logements :</u> 1027 logements (source : référentiel IAU 2013) <u>Densité des espaces d'habitat :</u> 9,40 logements / ha (source : référentiel IAU 2013)	+10% de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un objectif d'une densité de 10,34 logements / ha , ce qui correspond à la réalisation de 105 logements au sein des espaces d'habitat.	26 logements en densification des espaces d'habitat qui ont été autorisés entre 2013 et 2021.	Pour atteindre les objectifs du SDRIF, le nouveau PLU doit donc permettre la réalisation d'environ 79 logements à horizon 2030 en densification des espaces d'habitat.

Conclusion :

Le PLU prévoit à l'horizon 2030 à l'intérieur des espaces d'habitat, la réalisation d'environ 100 logements au regard des potentialités identifiées dans l'analyse foncière qui figure ci-après et de ce qu'autorise le dispositif réglementaire du nouveau PLU. Cette production de logements permet de répondre favorablement aux objectifs fixés par le SDRIF et le PLHi du Pays Houdanais

De plus, la commune participe, à son niveau, de manière volontariste à l'effort de construction de logements demandé en Ile-de-France.

Evaluation de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU à horizon 2030

La commune de Septeuil a fait le choix de retenir un scénario de développement permettant une croissance démographique conforme à son niveau d'équipement et aux documents supra- communaux.

Dans l'hypothèse où la taille moyenne des ménages diminuerait (2,5 personnes par ménage aujourd'hui), il sera nécessaire de créer environ 100 logements pour faire face au desserrement des ménages¹.

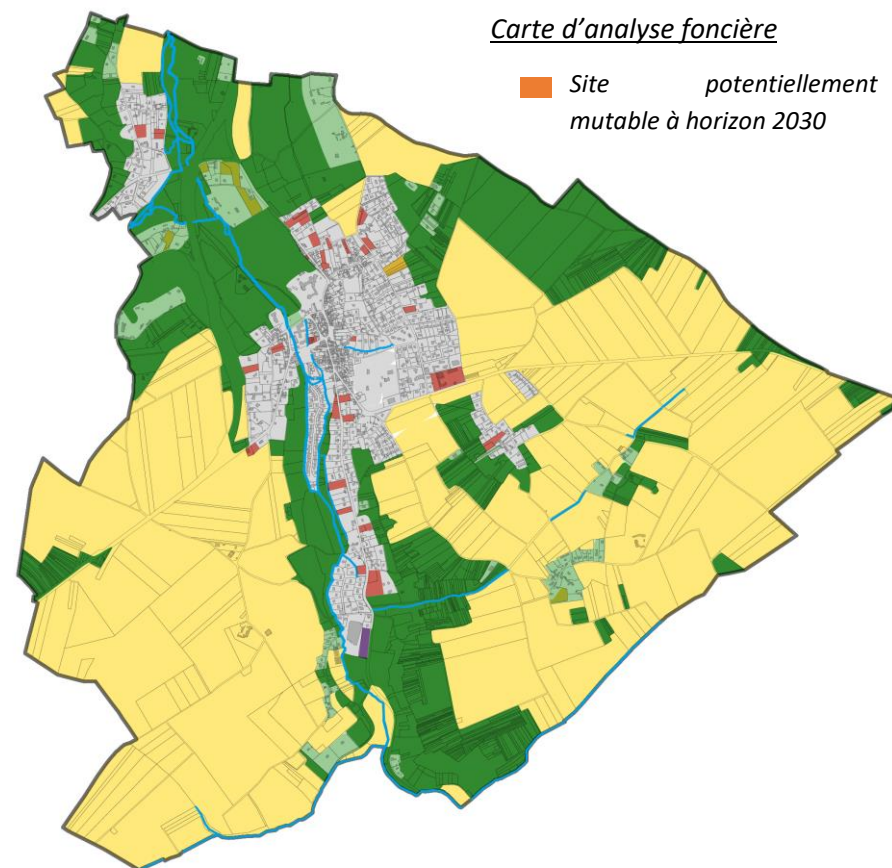
Afin de s'appuyer sur la réceptivité réelle du territoire et notamment l'ensemble des opportunités en renouvellement et comblement de dents creuses, il a été réalisé une analyse des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine pour réfléchir à de nouvelles formes de développement moins consommatrices d'espace. Le recensement de cette analyse est présenté sur la carte ci-après.

La carte présentée ci-contre, est le résultat de l'analyse sélective d'un relevé exhaustif des dents creuses et espaces mutables : en effet, un certain nombre de terrains ont été soustraits du potentiel, pour différentes raisons : espaces situés dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, espaces de respiration à préserver, topographie complexe, les terrains dont l'urbanisation entraînerait des problèmes de sécurité ou de fonctionnement urbain, etc.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ont également été intégrés à l'identification des espaces mutables.

L'identification des espaces mutables représentent une superficie de près de 3 ha.

À l'horizon 2030, on estime que 50 % de ces secteurs repérés pourront muter compte tenu de l'évolution moyenne constatée dans les années précédentes. Il est estimé que ces sites pourraient accueillir un potentiel de 80 logements dans les espaces d'habitat dans les 10 prochaines années, soit un rythme de 8 logements / an en moyenne. Ce nombre de logements est rendu possible par le dispositif réglementaire qui autorise des emprises au sol allant de 40% à 100% en zone UA et de 35% en zone UH. De plus, deux sites



¹ La variation des logements vacants et celles des résidences secondaires étant très faible (faible baisse et faible augmentation ces dernières années), ces deux variables n'entrent pas dans le calcul du point mort.

présentent un potentiel plus important au vu de leur superficie, leur accessibilité et leur localisation : le secteur du foyer rural proche de la mairie et l'emprise d'une grande propriété située le long de la rue de Versailles en entrée de village. La mutation du foyer rural ne sera possible qu'à compter de la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente prévue en zone UE et le secteur d'entrée de ville lorsque les activités présentes auront cessé.

Enfin sur le reste du territoire, majoritairement classé en zone UH (quartiers pavillonnaires), la moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 10 à 20% tandis que le règlement permet 35% maximum. La création de nouveaux logements est donc rendue possible par le PLU. On estime en tenant compte du taux de rétention foncière (l'évolution étant conditionnée à l'initiative privée), de la perspective du PLU assez courte (horizon 2030) et de la protection du patrimoine bâti et des espaces verts importante dans cette zone, un potentiel d'environ 20 logements d'ici 2030, soit à 2 logements/an.

3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

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). »

Pour Septeuil, cette capacité d'extension correspond à environ 6,28 hectares.

La commune s'est fixée comme objectif de ne pas dépasser les 5 % autorisés par le SDRIF soit 6,28 hectares. Depuis 2012, la commune a consommé 0,64 hectare selon le MOS de l'IPR et 0,96 hectare lié à l'opération de logements sociaux en cours de réalisation. De fait, **la consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon PLU peut atteindre 4,68 ha.**

Le manque de renouvellement démographique se traduit par des problèmes d'effectif dans les écoles. En effet, plus de 50% de la population a plus de 45 ans et plus de 75% des logements se composent de 4 pièces et plus. Il est donc nécessaire de relancer la construction de logements pour attirer des jeunes ménages. C'est pourquoi, la commune souhaite la réalisation d'une opération en extension urbaine pour satisfaire ses objectifs démographiques et résidentiels.

Parallèlement à l'offre en logements, la commune souhaite également créer des emplois sur la commune en réalisant une zone d'activité à vocation artisanale. Ce projet de parc d'activité est porté par la CCPH. Elle permettra également d'offrir de nouvelles conditions aux activités existantes sur le territoire.

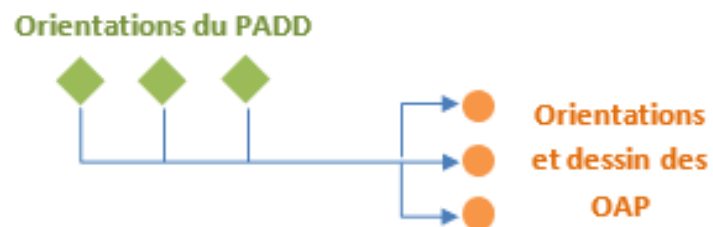
Les espaces dédiés à l'urbanisation en extension sont donc les suivants :

- OAP du secteur des Champs Blancs (zone AUJ) pour la création d'une zone d'activité liée à de l'artisanat uniquement (2,11 ha) ;
- OAP Côte Gillon (zone AUH) : projet de création d'une zone d'extension de logement (2ha).
- La création d'une salle polyvalente adaptée aux besoins de la commune, accompagnée d'une salle associative et des espaces de stationnement (0,5 ha) en zone UE ;

L'ensemble de ces projets entrent dans les capacités d'extension autorisés par le SDRIF.

4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.



Au total, 3 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.























2 OAP sectorielles :

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

1 OAP thématique :

OAP Patrimoine Centre-Ville

A. OAP Zone artisanale des Champs Blancs

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation																
<p>Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune</p> <p>Assurer la qualité paysagère</p> <p>Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation</p> <p>L'insertion paysagère des nouvelles opérations d'urbanisation est une priorité du projet communal.</p> <p>Les opérations devront s'intégrer dans la structure urbaine existante, avec comme objectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'insertion dans la trame du grand paysage de plateau et vallée- La préservation des éléments du paysage existants au sein de ces espaces (parc paysager). <p>Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal</p> <p>Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services</p> <p>Développer les activités économiques et commerciales.</p> <p>Le PADD a pour objectif de valoriser la destination commerciale du centre-bourg mais également de permettre un développement économique intercommunal avec la création d'une zone d'activités.</p>	<div></div> <p>Superficie du site : 2,1 ha Programmation : lots pour des activités de type artisanales</p> <table><tbody><tr><td></td><td>Périmètre de l'OAP</td><td></td><td>Secteur à vocation d'activités de type artisanales</td></tr><tr><td></td><td>Accès à créer (double sens)</td><td></td><td>Espace paysager d'une largeur de 5 m minimum avec les espaces résidentiels</td></tr><tr><td></td><td>Possibilité connexion de la Poste au projet</td><td></td><td>Espace paysager à traiter en limite des espaces agricoles</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Espace boisé à protéger</td></tr></tbody></table>		Périmètre de l'OAP		Secteur à vocation d'activités de type artisanales		Accès à créer (double sens)		Espace paysager d'une largeur de 5 m minimum avec les espaces résidentiels		Possibilité connexion de la Poste au projet		Espace paysager à traiter en limite des espaces agricoles				Espace boisé à protéger
	Périmètre de l'OAP		Secteur à vocation d'activités de type artisanales														
	Accès à créer (double sens)		Espace paysager d'une largeur de 5 m minimum avec les espaces résidentiels														
	Possibilité connexion de la Poste au projet		Espace paysager à traiter en limite des espaces agricoles														
			Espace boisé à protéger														

Justifications





























D'une superficie de 2,1 ha, l'OAP des Champs Blancs à vocation à accueillir une zone d'activités artisanales, conformément à l'orientation du PADD « Développer les activités économiques et commerciales ». Elle répond également au projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays Houdanais dans ses ambitions de développement économique dans ce secteur. Il s'agira d'une zone d'activités à proximité du centre-ville, mais qui intégrera des mesures participant de la qualité paysagère de la commune et de la préservation d'une continuité en termes de biodiversité. Ainsi, la zone d'activités des Champs Blancs aura un rôle paysager d'entrée de ville.

Conformément aux orientations déclinées par le PADD, l'OAP identifie les éléments de projet suivants :

- Un périmètre dédié à l'activité artisanale
- Un accès en double sens à créer
- Un espace paysager (5m) de transition avec les espaces résidentiels
- Un espace paysager à traiter en limite des espaces agricoles

Le diagnostic identifie Septeuil comme une pôle d'emplois secondaire au sein du département des Yvelines et note une diminution du nombre d'emplois à l'échelle de la commune. La zone d'activités permise par cette OAP permet de répondre à la demande d'emplois identifiée au diagnostic et s'inscrit dans la dynamique de légère croissance démographique prévue par le PLU. Ce secteur pourra également accueillir des activités déjà implantées dans le centre-ville mais inadaptées. Le projet devrait pouvoir permettre l'installation de 15 à 20 entreprises, représentant environ 50 emplois. À noter que la superficie occupée par cette OAP correspond au minimum nécessaire pour qu'elle soit viable économiquement.

B. L'OAP Côte Gillon

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation										
<p>Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune</p> <p>Assurer la qualité paysagère</p> <p>Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation</p> <p>L'insertion paysagère des nouvelles opérations d'urbanisation est une priorité du projet communal.</p> <p>Les opérations devront s'intégrer dans la structure urbaine existante, avec comme objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'insertion dans la trame du grand paysage de plateau et vallée - La préservation des éléments du paysage existants au sein de ces espaces (parc paysager). <p>Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire</p> <p>Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune</p> <p>L'augmentation de la population communale à l'horizon 2030 devrait se traduire par la réalisation d'environ 150 logements.</p> <p>Organiser l'accueil des nouveaux logements</p> <p>Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés proches du centre-ville</p> <p>Le PLU doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de nouvelles constructions au sein des secteurs peu denses de la commune, dans le respect des formes urbaines environnantes, des capacités des équipements et en conservant un équilibre entre bâti et espace paysager. • de favoriser la réhabilitation et l'entretien de constructions anciennes, notamment des anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus cette vocation. 	 <p>Superficie du site : 2,0 ha Programmation : environ 50 logements de type R+1+C</p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td> Périmètre de l'OAP</td><td> Aménager et sécuriser le carrefour par des feux tricolores</td></tr> <tr> <td> Secteur d'habitat</td><td> Garantir un recul paysager à travers un mur de clôture en pierre et une végétalisation dense le long de la rue de Versailles</td></tr> <tr> <td> Accès de desserte principale à sens unique</td><td> Aménager une liaison douce traversante (tracé indicatif)</td></tr> <tr> <td> Elargir le chemin rural n°17 pour la création d'une voie de sortie</td><td> Traiter la limite avec l'espace agricole de manière paysagée</td></tr> <tr> <td> Sécuriser la rue de Versailles en aménageant une liaison douce</td><td></td></tr> </tbody> </table>	 Périmètre de l'OAP	 Aménager et sécuriser le carrefour par des feux tricolores	 Secteur d'habitat	 Garantir un recul paysager à travers un mur de clôture en pierre et une végétalisation dense le long de la rue de Versailles	 Accès de desserte principale à sens unique	 Aménager une liaison douce traversante (tracé indicatif)	 Elargir le chemin rural n°17 pour la création d'une voie de sortie	 Traiter la limite avec l'espace agricole de manière paysagée	 Sécuriser la rue de Versailles en aménageant une liaison douce	
 Périmètre de l'OAP	 Aménager et sécuriser le carrefour par des feux tricolores										
 Secteur d'habitat	 Garantir un recul paysager à travers un mur de clôture en pierre et une végétalisation dense le long de la rue de Versailles										
 Accès de desserte principale à sens unique	 Aménager une liaison douce traversante (tracé indicatif)										
 Elargir le chemin rural n°17 pour la création d'une voie de sortie	 Traiter la limite avec l'espace agricole de manière paysagée										
 Sécuriser la rue de Versailles en aménageant une liaison douce											

Équilibrer la production de logements

Adapter l'offre de logement aux ressources des ménages et aux demandes de parcours résidentiels

L'objectif est de diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale ou de répondre aux demandes de parcours résidentiels pour répondre aux besoins des habitants de la commune (jeunes ménages, personnes âgées, ...).

Diversifier les formes urbaines produites

Le développement d'une offre d'habitat optimisant le foncier (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire...) s'avère prioritaire et fondamental dans les secteurs proches du centre bourg, dans un souci d'économie de l'espace et d'efficacité énergétique, mais également en vue de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution.

Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Valorisation des déplacements doux et des espaces publics

L'aménagement et l'évolution des espaces publics participent à l'amélioration du cadre de vie. La qualité des espaces publics est associée à une pacification des circulations internes par la sécurisation des axes de traverse de la commune qui sera accompagnée par la recherche d'itinéraires de liaisons douces internes à la commune. Le projet souhaite également valoriser le réseau de chemins de randonnée permettant la découverte du territoire communal.

Justifications

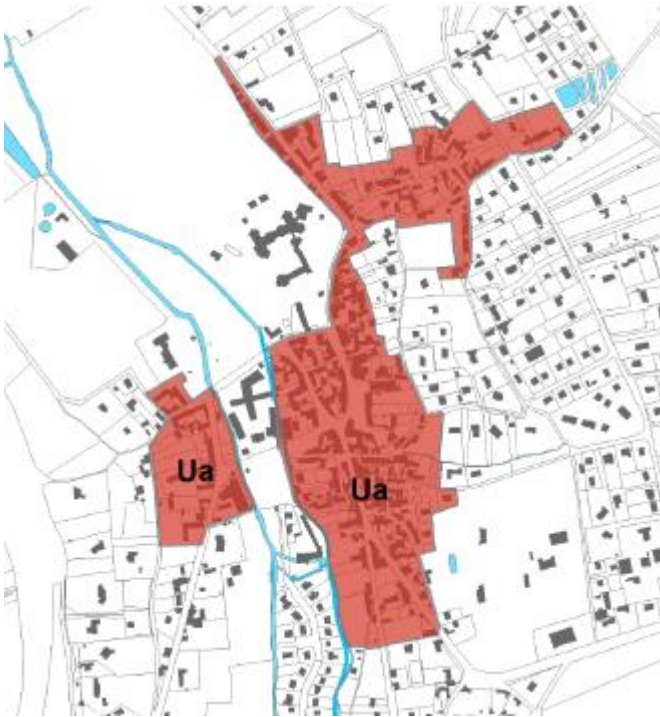
Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'une des zones à urbaniser à court terme AUh. Située le long de la rue de Versailles au niveau de l'entrée de bourg, d'une emprise totale de 20 000 m², elle revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par la commune de Septeuil. En effet, l'OAP permettra d'accueillir une offre d'environ 50 logements, répondant à l'objectif de construction défini par le PADD. Plus spécifiquement, le secteur a vocation à accueillir de l'habitat de type petit pavillonnaire afin de diversifier l'offre de logements prédominante sur la commune (à savoir de grands logements familiaux) et ainsi diversifier le type de population accueilli, conformément aux orientations déclinées dans le PADD.

Le secteur d'OAP se situe au niveau de l'entrée de bourg et en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une étude entrée de ville (Loi Barnier, articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme) puisqu'il est situé dans une bande de 75 mètres de la rue de Versailles.

L'objectif est de valoriser un secteur de taille conséquente afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ».

L'aménagement de la zone devra faire preuve de diversité et de mixité urbaine. De la sorte, la typologie des logements proposés et la densité des constructions devront être variées afin de créer une certaine convivialité au sein de la zone.

C. L'OAP Patrimoine Centre-Ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune</p> <p>Préserver les éléments du patrimoine bâti</p> <p>Les parties les plus intéressantes du patrimoine paysagé et/ou bâti seront préservées et mises en valeur pour conserver la mémoire de la commune et des lieux les plus emblématiques (le Castel de la Tournelle, le site inscrit de la Vallée de la Haute-Vaucouleurs).</p> <p>L'objectif est de préserver les hameaux des Plains, de Pampoux, des Groux et des Bilheux dans leurs contours actuels et de préserver leurs caractéristiques (bâti lâche et diffus où les habitations restent distantes les unes des autres, enveloppées de jardins).</p> <p>L'objectif est également de permettre le maintien d'un patrimoine bâti de qualité n'ayant plus de vocation agricole.</p>	<p>Prescriptions</p> <p>Chaque bâti doit respecter une unité architecturale. Cette unité architecturale doit permettre de redonner un aspect qualitatif à la commune (charme d'un bourg ancien du pays houdanais).</p> <p>Pour les bâtis existants présentant une façade ordonnancée de manière symétrique, la composition architecturale (rapport entre les murs et les ouvertures) ne peut être modifiée. De nouveaux percements peuvent être réalisés s'ils respectent l'ordonnancement de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout élément d'ornementation de façade ou tout décor mouluré (chaines d'angle, bandeaux saillants, encadrements moulurés...) doit être conservé. S'ils sont dégradés, ils doivent être reconstitués à l'identique. • La forme, les dimensions ainsi que les éléments de maçonnerie en pierre d'origine (escaliers extérieurs, linteaux, encadrements de portes et fenêtres) ne peuvent être modifiés, altérés ou recouverts. • Les arcs, linteaux, jambages en pierre existants ne seront ni supprimés, ni déplacés. <p>Pour les façades en pierres apparentes :</p> <p>Les façades en pierres appareillées doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, enduits, films. Les résines et hydrofuges incolores dans un but de protection des matériaux anciens sont autorisés. Les matériaux de façade destinés à rester apparents, ainsi que les parements et revêtements d'intérêt, doivent être conservés, et si leur état l'exige, complétés ou remplacés par le même matériau sans surépaisseur.</p> <p>Les réhabilitations de façade doivent adopter une unité de traitement, de matériaux ou de couleurs en s'inscrivant dans la continuité de l'existant.</p> 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Justifications</p>	<p>Septeuil présente de nombreux éléments urbains et architecturaux reflétant l'expression architecturale traditionnelle du Houdanais et la structure spécifique de Septeuil et ses différents hameaux. Il semblait donc évident de consacrer une OAP à la question patrimoniale de la commune. L'OAP Patrimoine suit les orientations du PADD et s'inscrit dans une démarche de préservation des éléments patrimoniaux emblématiques, des hameaux et du patrimoine agricole.</p> <p>L'OAP thématique « patrimoine » vise à définir des principes d'actions pour assurer la conservation de ce patrimoine et valoriser ce qui fait l'identité propre de ces bâtiments.</p> <p>Le règlement graphique identifie les secteurs rassemblant les bâtiments d'intérêt au titre des articles L.151-19 et R.151-7 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les prescriptions portent sur plusieurs volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La volumétrie des constructions, • Les proportions et aspects des façades, • Les ouvertures et percements, c'est-à-dire ce qui correspond aux portes, portails et fenêtres, • Les modénatures, c'est-à-dire les éléments de détails d'ornementation (moulures, corniches, bandeaux...).

5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

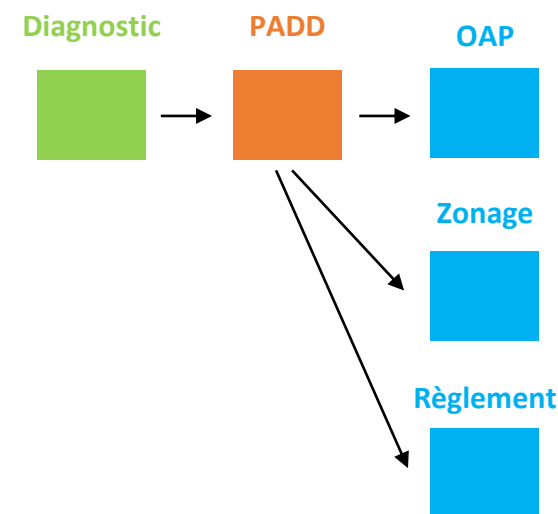
La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

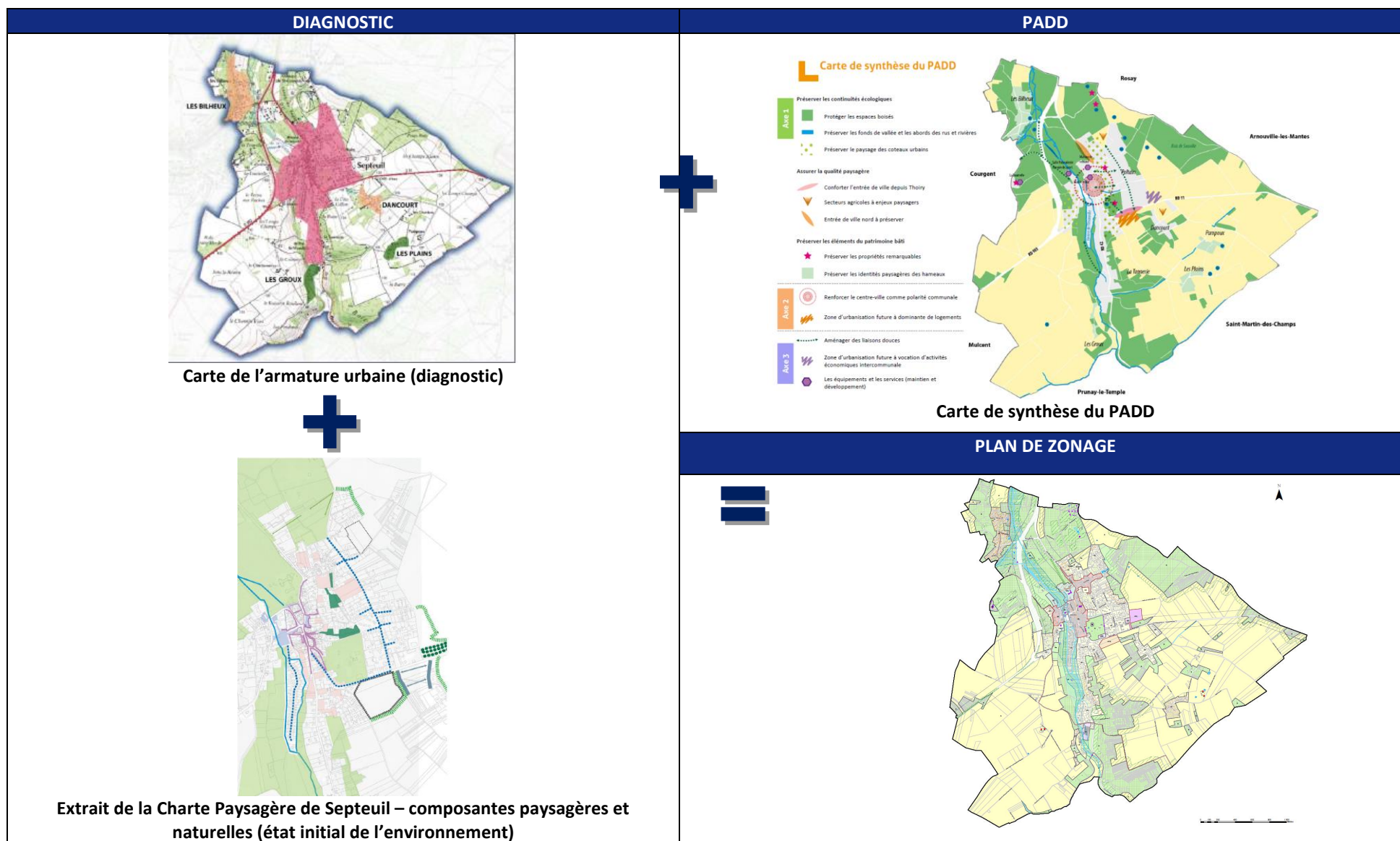
L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

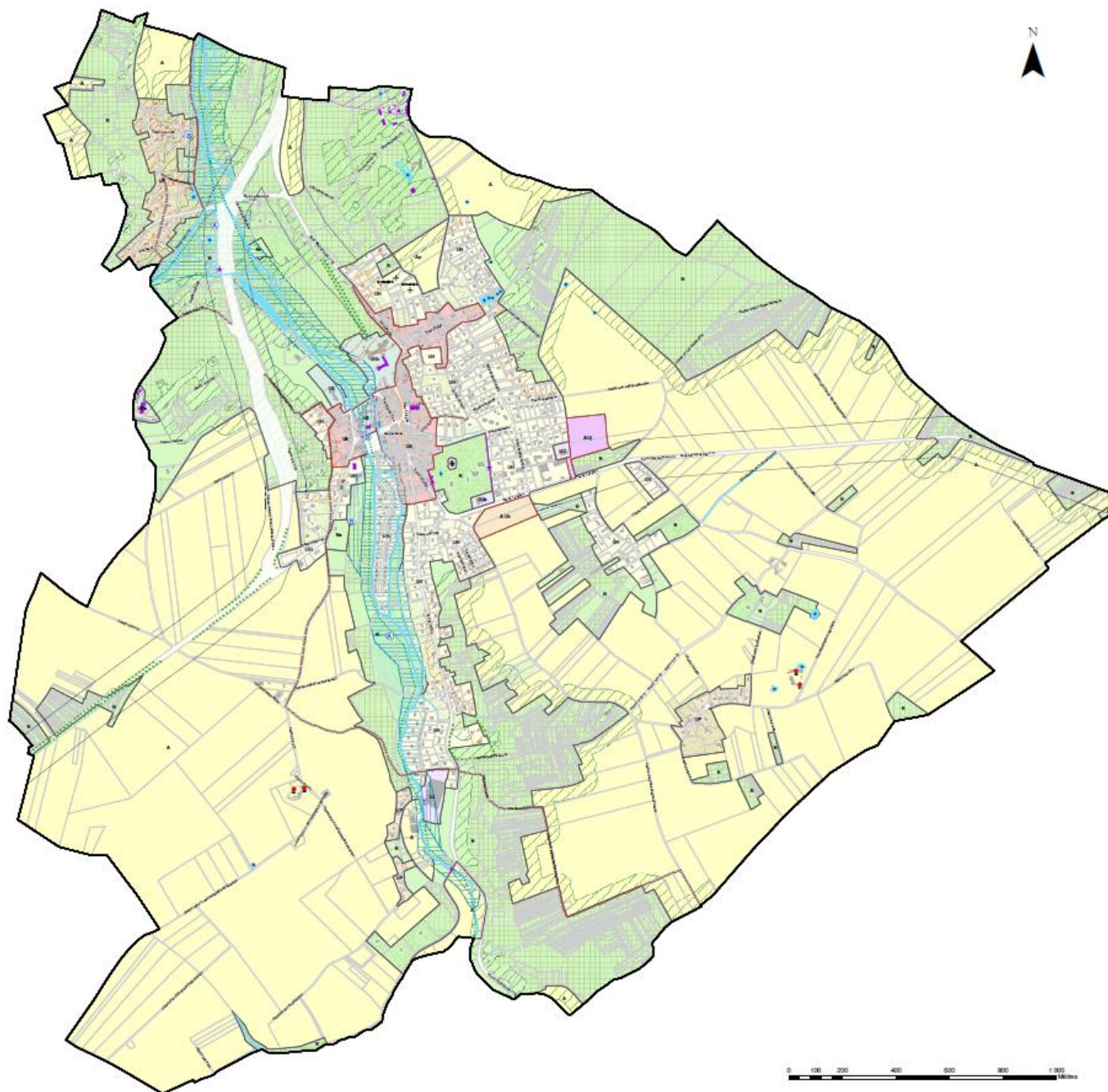
- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, développement d'une zone dédiée à l'activité artisanale, extension de la maison de retraite Léopold Bellan, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine etc.



L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.



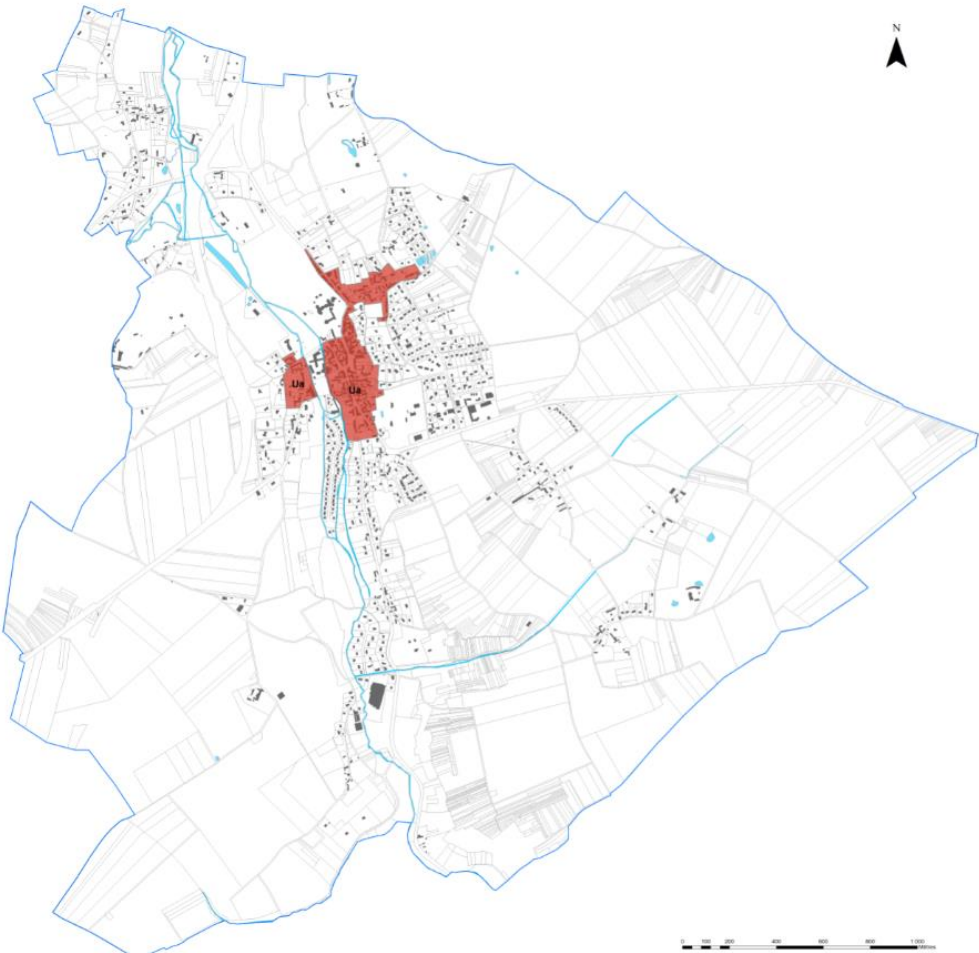
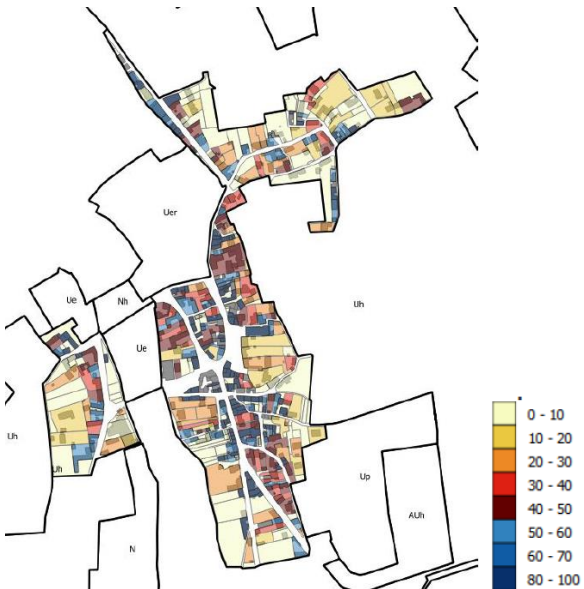
Justifications





0 100 200 400 600 800 1 000
Mètres

Plan de zonage du projet de PLU révisé



A. La zone UA

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UA est la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire constituées de constructions anciennes souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et en limites séparatives, soit le centre historique du centre-bourg. Elle 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.</p> <p>L'enjeu de la zone UA est de préserver les caractéristiques qui font l'identité du centre-bourg (petites parcelles, alignement, emprise au sol, façades, etc) tout en permettant l'évolution des parcelles les plus grandes. La cartographie ci-dessous montre les importantes différences d'emprise au sol présentes dans cette zone.</p> <p>La zone UA du PLU révisé regroupe les zones UA et UB du PLU actuel, correspondant à un même type de morphologie et de structure urbaine.</p> 

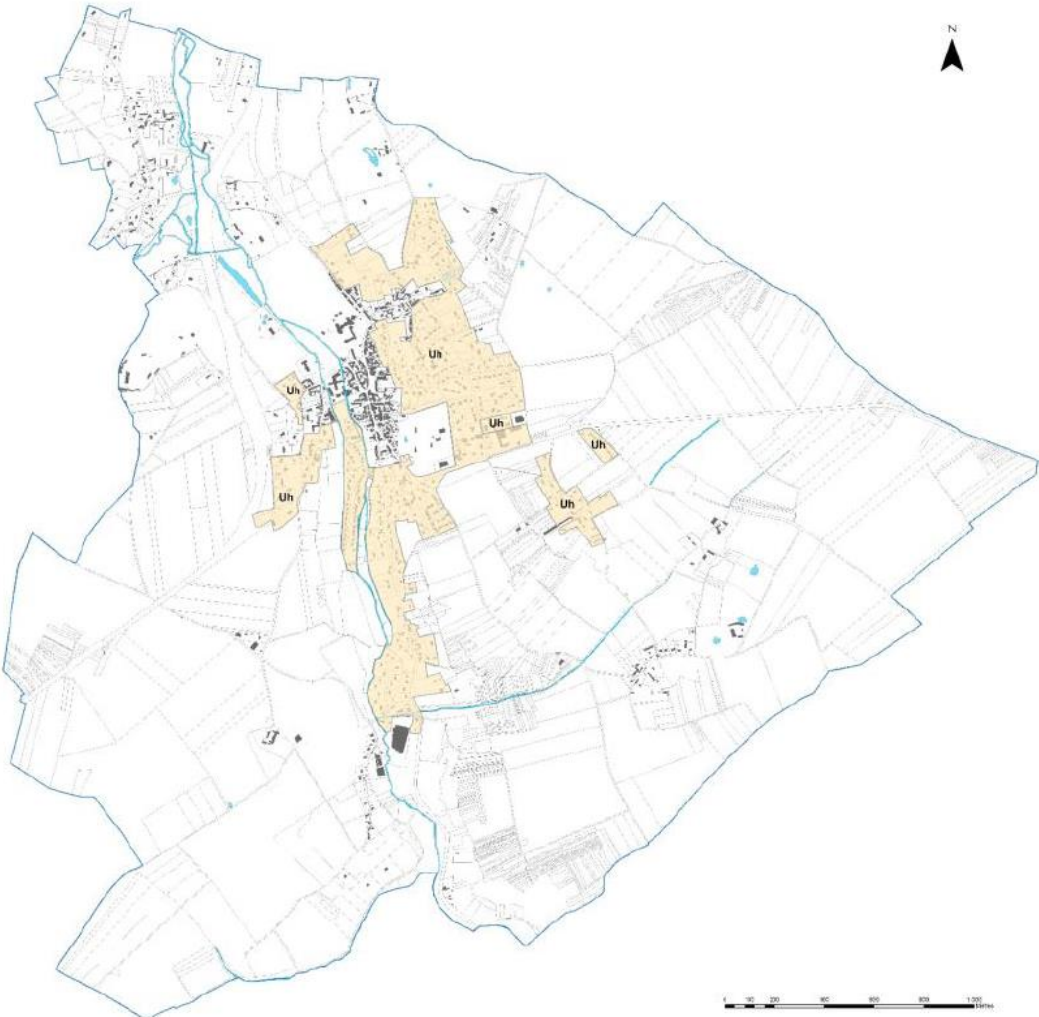
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise un grand nombre de destinations. Seules les destinations qui n’ont pas vocation à s’implanter dans le centre urbain (commerce de gros, industries, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Les conditions accordées aux constructions à destination d’artisanat sont allégées.
HABITATION				
Logement		x		
Hébergement		x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur <i>ouverture</i> ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 300 m² de <i>surface de plancher</i> .	
Restauration				
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur <i>ouverture</i> ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 250 m² de <i>surface de plancher</i> . - Que les locaux soient installés en rez-de-chaussée	
Hébergement hôtelier et touristique		x		
Cinéma		x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 250 m² de <i>surface de plancher</i> .	
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UA a évolué.
<ul style="list-style-type: none">- Implantation à l'alignement.- Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.- En cas d'implantation en retrait, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail.		Les règles d'implantation privilégient l'alignement à la voirie, mais permettent toutefois de s'adapter en fonction du tissu urbain avoisinant. Les règles visent ainsi à conserver au maximum la morphologie du centre-bourg.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	




Règlement	Justification
<p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées sur au moins sur l'une des deux limites séparatives. <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la <i>façade</i> de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres. - si la <i>façade</i> de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres. <p><u>Implantation par rapport au fond de parcelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en retrait de limites séparatives de fond de parcelle. <p>La marge de retrait doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la <i>façade</i> de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres. - si la <i>façade</i> de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres. <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle si elles s'adossent à une construction ou à un mur séparatif existant, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif.</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont renforcées afin de préserver la tranquillité du voisinage malgré le parcellaire étroit.</p> <p>Une règle d'implantation par rapport au fond de parcelle a été ajoutée au règlement afin de garantir une bande de tranquillité de part et d'autre de la limite de terrains.</p>
<div data-bbox="168 1029 342 1093"></div> <div data-bbox="342 1026 1167 1098">L'implantation des constructions sur un même terrain</div> <p>La distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté 8 mètres, dans le cas d'ouvertures créant des vues situées sur les étages supérieurs des constructions en vis-à-vis (en façade ou en toiture).</p>	<p>Les marges de recul sont renforcées car les règles précédentes étaient jugées insuffisantes pour permettre la protection des vues entre constructions.</p>
<div data-bbox="168 1260 342 1359"></div> <div data-bbox="342 1257 1167 1362">L'emprise au sol maximale des constructions</div>	




Règlement		Justification
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 % pour les 250 premiers m² de l'unité foncière- 60% entre 250 m² et 500 m²- 40% au-delà de 500 m² <p>Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.</p>		<p>L'emprise au sol est revue et se dote d'une règle dégressive afin de prendre en compte les différences de tailles de parcelles importantes au sein de la zone.</p>
	La hauteur des constructions	
<p>La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+combles.</p> <p>Toutefois, dans le cas où il existe une ou plusieurs constructions voisines situées le long de la limite séparative dont la hauteur existante est supérieure à la règle ci-dessus, la nouvelle construction peut s'inscrire dans les héberges de la construction existante à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 13 mètres au point le plus haut.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>La règle de hauteur est diminuée afin de respecter les formes urbaines existantes dans le tissu urbain de centre-bourg et de permettre la bonne insertion paysagère des futures constructions.</p>
<p>La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 0 % pour les 250 premiers m² de l'unité foncière- 20% entre 250 m² et 500 m²- 40% au-delà de 500 m² <p>Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, la part minimum d'espace de pleine terre est fixée à 40% de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traité en <i>espace perméable</i>.</p>		

B. La zone UH

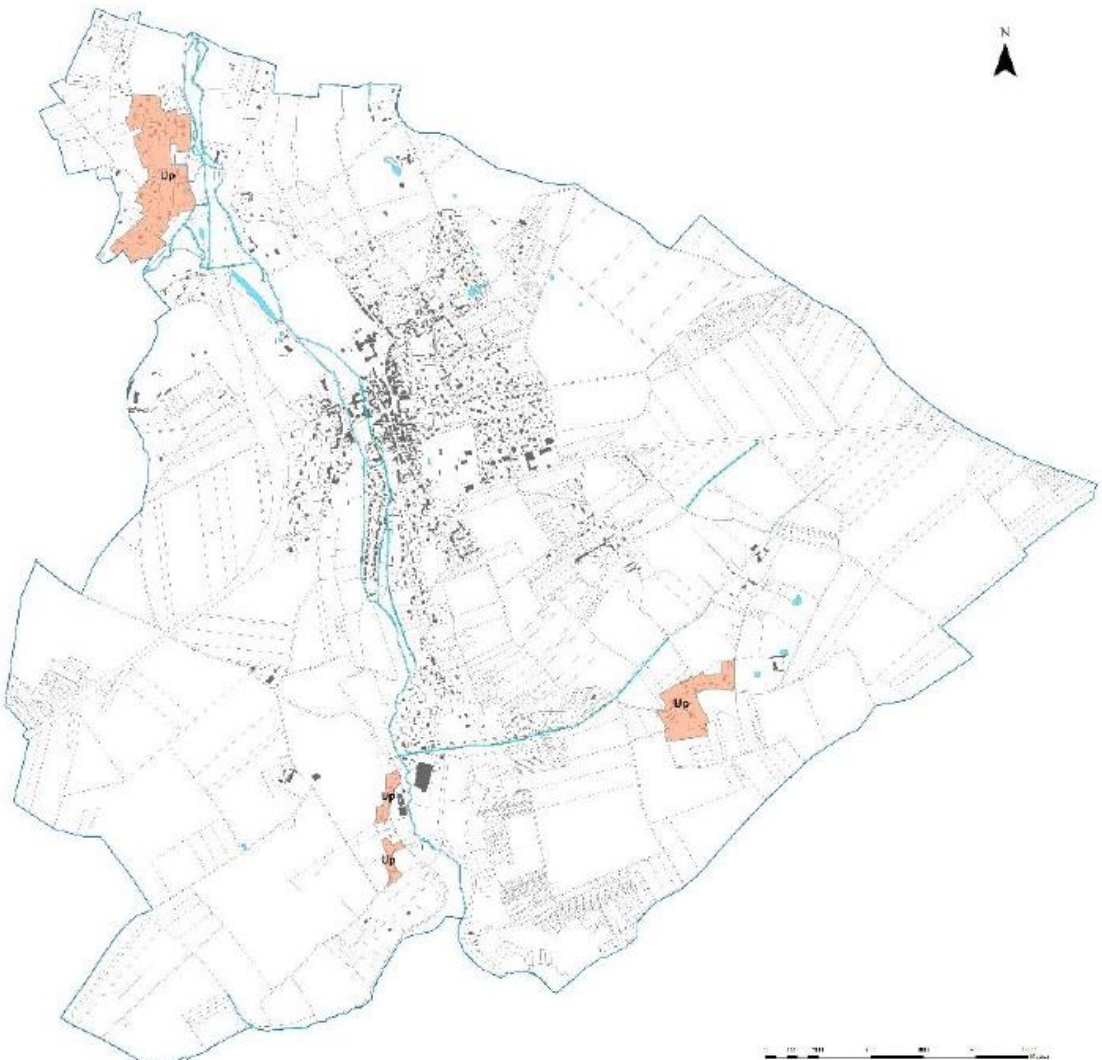
PLU de 2016	Justification
	<p>La zone UH correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés autour de la zone de centralité.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>Même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du service, des équipements, des activités, bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations, parfois sous conditions.</p> <p>Ces quartiers sont très constitués et n'ont pas vocation à évoluer de manière importante, sauf réhabilitations éventuelles.</p> <p>Par ailleurs, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie, sont interdites.</p>
HABITATION				
Logement		x		
Hébergement		x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none">- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.- Que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher.	
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			Que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher.	
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	La règle d'implantation par rapport aux voies est revue pour permettre la bonne insertion des futures constructions au tissu existant.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l' <i>alignement</i> .		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont renforcées afin de préserver la tranquillité du voisinage.
<p><u>En retrait des limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres. <p>Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une des deux <i>limites séparatives</i> latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative.- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres. <p><u>Implantation par rapport au fond de parcelle :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait de la <i>limite séparative</i> du fond de parcelle. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Les marges de recul sont renforcées car insuffisantes pour permettre la protection des vues entre constructions.
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none">• 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.• 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.		




Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	Pour rester cohérent avec le tissu urbain existant, mais en permettant la densification prévue par le SDRIF, l'emprise au sol est fixée à 35% de la surface de la parcelle.
Emprise au sol maximum de 35%		
	La hauteur des constructions	La règle de hauteur est fixée en fonction des formes urbaines existantes dans le tissu pavillonnaire de la commune afin de permettre la bonne insertion paysagère des futures constructions.
La hauteur des constructions est fixée à 4,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7,5 mètres au faîtage.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'obligation de 50% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette règle est donc ajoutée au règlement. Elle est également renforcée sur de nombreuses parcelles, par une disposition de protection des espaces paysagers identifiés au plan de zonage.
Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.		
<p>Pas de règle dans le cadre de la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de construction à destination de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.</p>		




C. La zone UP

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UP correspond aux secteurs d'habitat résidentiel situés en discontinuité du centre-bourg, c'est-à-dire les hameaux tels que Les Bilheux et Les Plains.</p> <p>L'objectif de cette zone est double : permettre l'évolution du bâti existant tout en conservant leurs caractéristiques architecturales et préserver les espaces naturels qui composent majoritairement cette zone.</p>

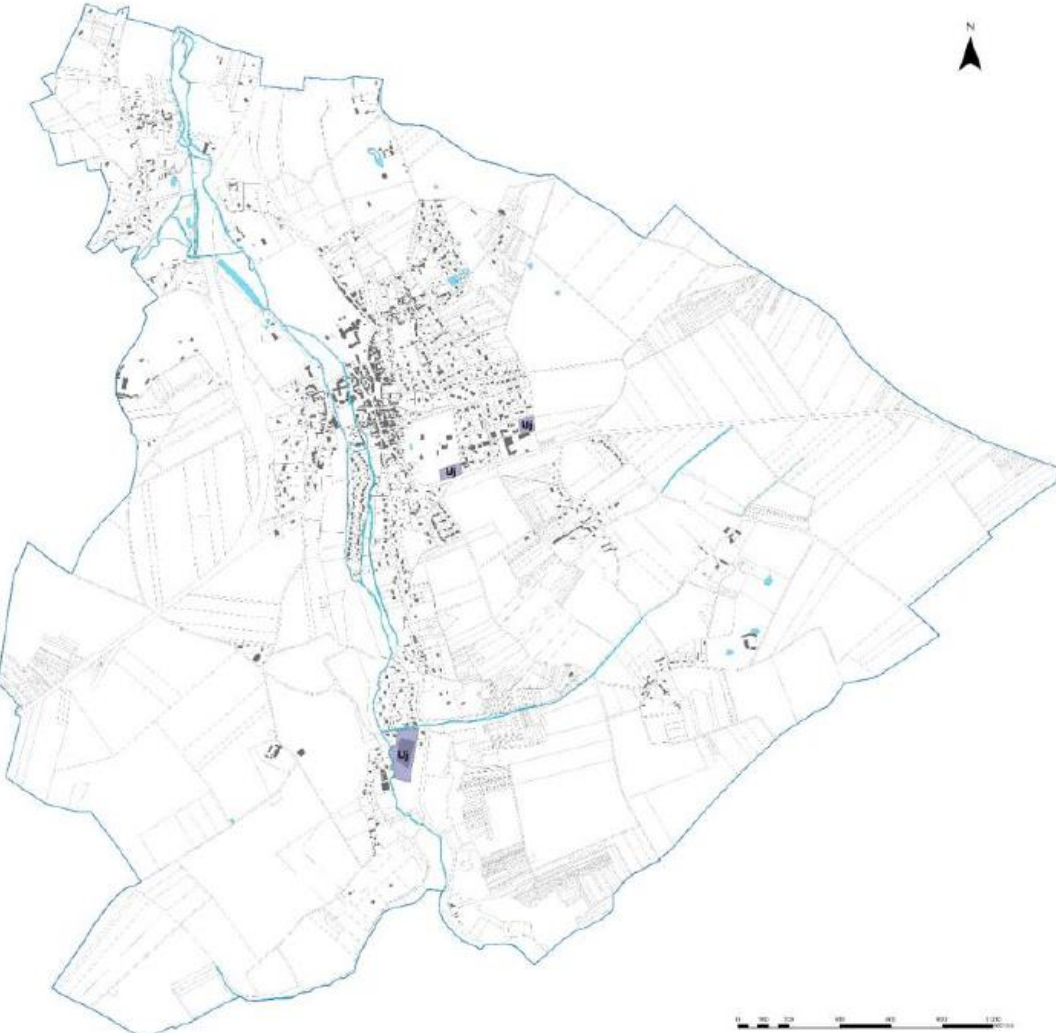
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Le règlement vise à préserver au maximum le cadre de vie de ces hameaux très typiques. Ainsi, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées. Toutes les autres destinations, qui pourraient compromettre l'équilibre et la qualité de vie de ces secteurs sont interdites. Une exception est faite pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
HABITATION				
Logement			Uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none">- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.- Qu'elles intègrent une construction existante et/ou ses extensions.	
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			Qu'elles intègrent une construction existante et/ou ses extensions.	
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière	x			

Justifications


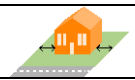




Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d’implantation des constructions visent à garantir la bonne insertion des extensions aux constructions existantes et dans le tissu urbain de la commune.
Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.		
	L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont ajustées à la marge.
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> Les constructions doivent être implantées en retrait des deux <i>limites séparatives</i> latérales. En retrait des limites séparatives : <ul style="list-style-type: none">• si la <i>façade</i> de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.• si la façade de la construction ne comporte pas d’ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres.		
<u>Implantation par rapport au fond de parcelle</u> <ul style="list-style-type: none">- En retrait de la limite du fond de parcelle.- La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.		
	L’implantation des constructions sur un même terrain	Les possibilités ne concernant que les extensions et annexes, aucune règle n’est fixée pour l’implantation de deux constructions sur un même terrain afin d’accorder de la souplesse aux habitants.
Non réglementé.		

Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol est conservée. Une superficie maximale est toutefois fixée pour les extensions, afin de préserver les espaces non-bâtis au sein des parcelles.
Emprise au sol maximum des extensions : 30%, sans dépasser un total de 80 m² d'emprise au sol pour les extensions.		
	La hauteur des constructions	La règle de hauteur vise à garantir la bonne insertion des extensions aux constructions existantes et dans le tissu urbain de la commune.
La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'obligation de 60% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette règle est donc ajoutée au règlement. Elle est également renforcée sur de nombreuses parcelles, par une disposition de protection des espaces paysagers identifiés au plan de zonage.
Une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace perméable</i> .		

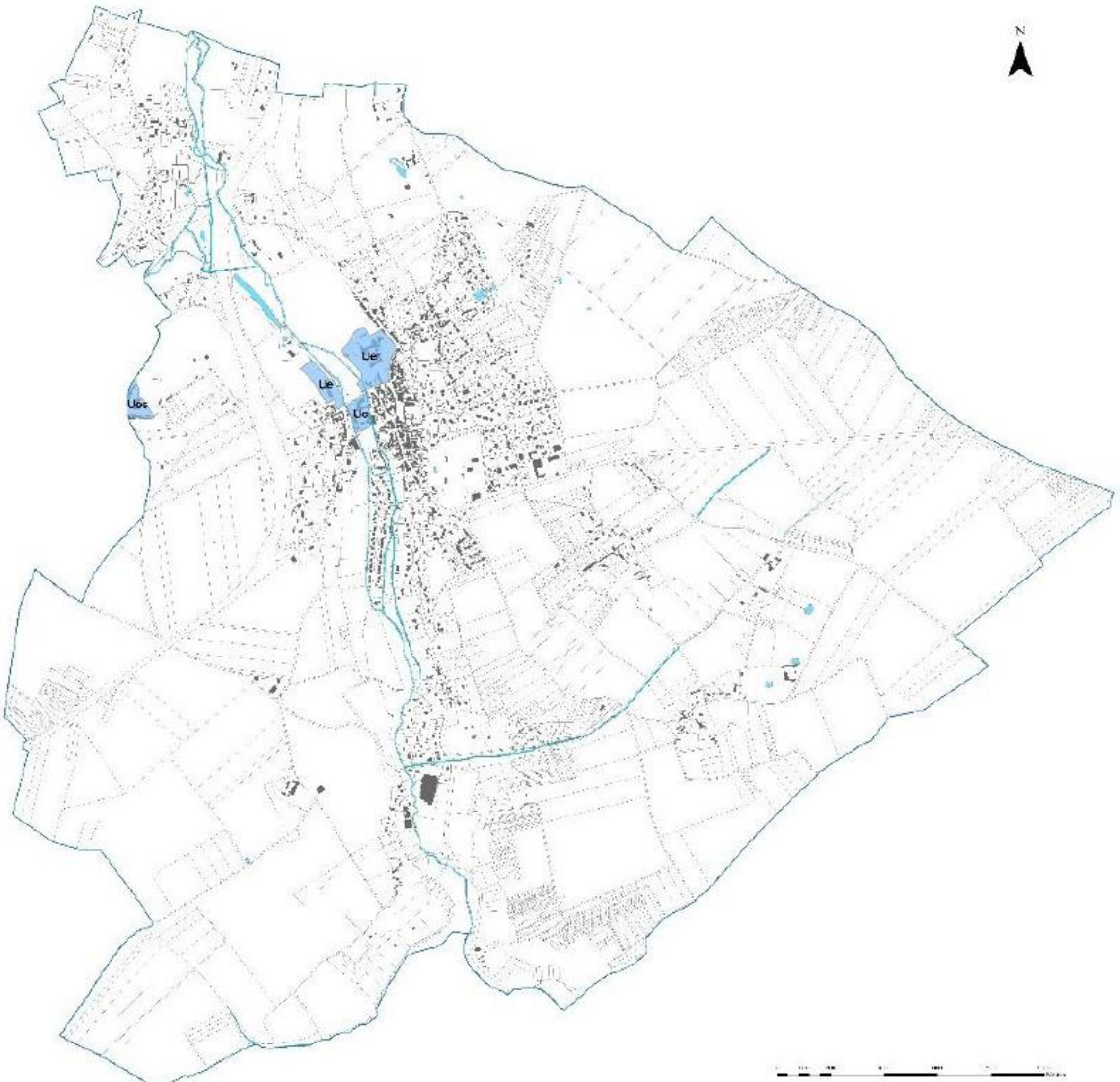
D. La zone UJ

PLU de 2016	Justification
	<p>La zone UJ correspond à la seule zone d'activité existante qui accueille des constructions à usage commercial, artisanal et industriel. Elle est composée d'un sous-secteur UJa à vocation commerciale.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Le règlement vise à préserver la vocation économique de ces secteurs. Aussi, les constructions à destination d'industrie et d'équipements sont autorisées dans toute la zone. La zone UJa permet l'implantation d'activités d'artisanat et de commerces de détails afin de permettre la conversion de la boutique d'équipements d'équitation en petite surface commerciale.
HABITATION				
Logement	x			
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail			Uniquement dans le sous-secteur UJa	
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie		x		
Entrepôt			Uniquement si lié à l'activité autorisée dans la zone et sur la même unité foncière	
Bureau			Et que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.	
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière				



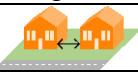



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	La règle d'alignement est assouplie pour s'adapter aux différents besoins d'implantation.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l' <i>alignement</i> .		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont également assouplies pour s'adapter aux différentes typologies de locaux présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions en fonction des besoins.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux <i>limites séparatives</i> .		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Les marges de recul ne sont pas réglementées afin de permettre de s'adapter aux différents besoins d'implantation.
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol est inchangée. Elle est suffisamment souple pour permettre des surfaces dédiées à l'activité étendues et permettre l'implantation de nouvelles constructions, tout en préservant une part d'espace non-bâti conséquente.
L' <i>emprise au sol</i> maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l' <i>unité foncière</i> .		
	La hauteur des constructions	La hauteur est abaissée afin de ne pas impacter le paysage de Septeuil.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc ajoutée, afin que l'entièreté du territoire soit compatible avec les orientations du PADD visant à préserver la trame verte et bleue.
Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace perméable</i> .		

E. La zone UE

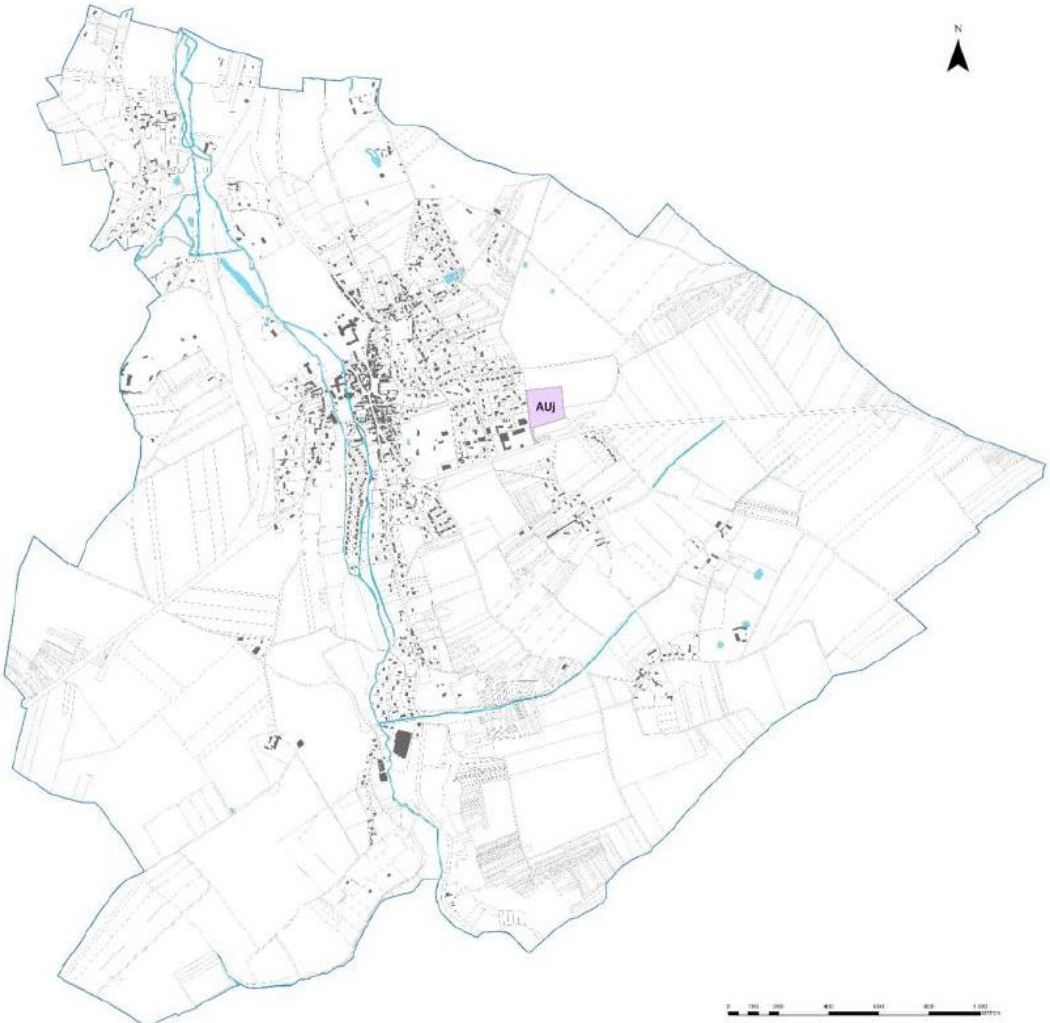
Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements, notamment à destination de loisirs, culturels ou sportifs. Elle est composée de deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le sous-secteur UEr dédié à la maison de retraite Léopold Bellan• Le sous-secteur UEs dédié au centre sportif La Tournelle <p>Le périmètre de cette zone a été entièrement revu afin de coller au plus proche aux secteurs d'équipements de la commune.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	En effet, le règlement vise à préserver la vocation d'équipements de ces secteurs. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent facilement s'implanter sur ces grandes emprises. Dans ces zones, seuls les logements et les bureaux directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc) sont autorisés.
HABITATION				
Logement			À condition que : <ul style="list-style-type: none">les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autoriséesles constructions soient limitées à 100m² de surface de plancher par unité foncière	
Hébergement	UE		Uniquement en zones UEs et UEr, à condition que l'hébergement soit directement lié au fonctionnement de l'équipement existant sur l'unité foncière	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées	
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Uniquement en UEs et UEr		
Salles d'art et de spectacles		x		
Équipements sportifs		x		
Autres équipements recevant du public		Uniquement UE		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière	x			

Justifications






Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Étant donné le périmètre très resserré et adapté aux secteurs d'équipements, l'implantation et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementés, afin de laisser une souplesse aux futurs équipements et aux extensions de bâtiments. Il s'agit notamment de permettre le projet d'extension de la résidence Léopold Bellan.
Non réglementé		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	La hauteur est conservée, elle permet de ne pas impacter le paysage de Septeuil.
Non réglementé		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes à la règle précédente : les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec une hauteur maximale au moins égale à celle de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace perméable</i> .		L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc ajoutée, afin que l'entièreté du territoire soit compatible avec les orientations du PADD visant à préserver la trame verte et bleue.


F. La zone AUJ

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone AUJ correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « zone artisanale des Champs Blancs ».</p> <p>Actuellement, elle ne dispose pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elle pourra accueillir des constructions mais uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le respect de l'OAP sectorielle « zone artisanale des Champs Blancs », • dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions.

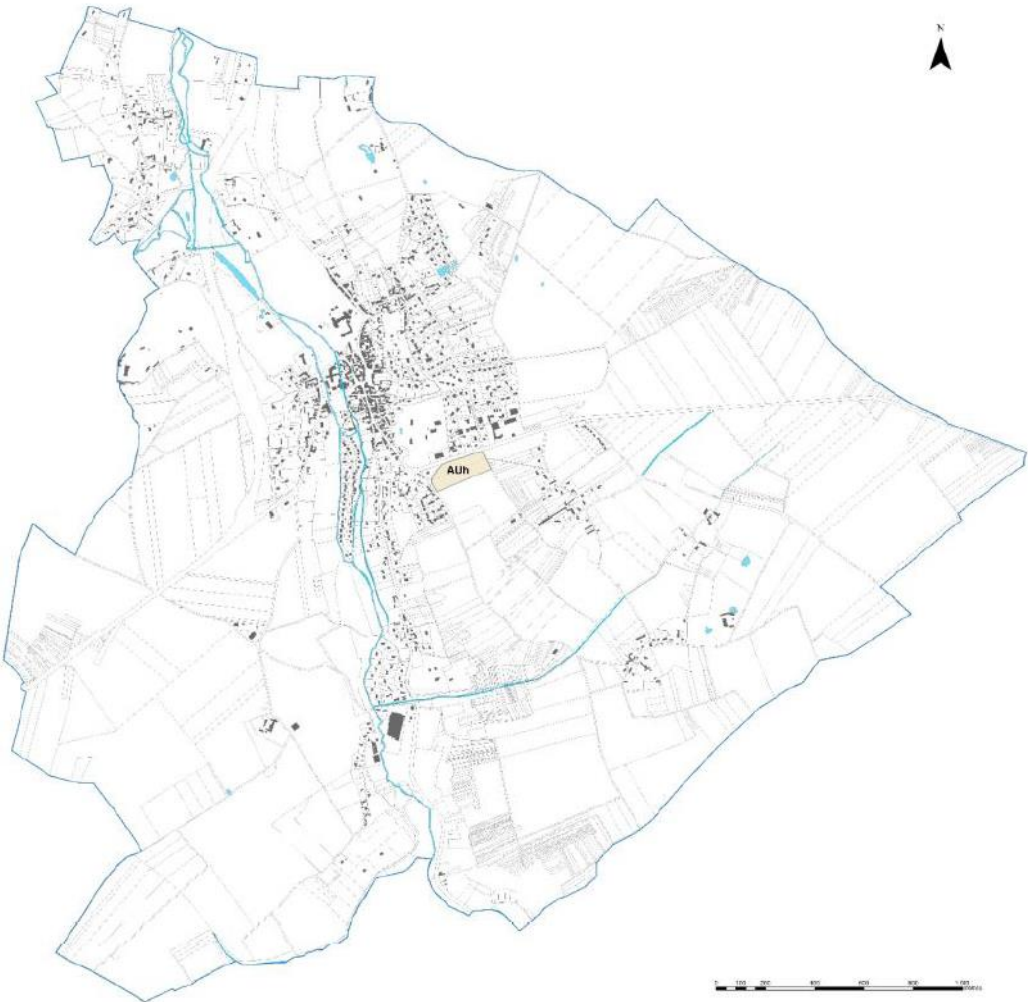
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Les destinations autorisées en zone AUj sont celles permettant la réalisation de la zone d'activités des Champs Blancs, c'est-à-dire les activités d'entrepôt, de petite industrie ainsi que les équipements.
HABITATION				
Logement	x			
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie			Dans le respect de l'OAP sectorielle « zone artisanale des Champs Blancs, réalisée le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble Et que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.	
Entrepôt			Uniquement si lié à l'activité autorisée dans la zone et sur la même unité foncière	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière	x			

Justifications





Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d'alignement sont conçues pour s'adapter aux différents besoins d'implantation et sont en lien avec l'OAP Champs Blancs.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l' <i>alignement</i> .		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'alignement sont conçues pour s'adapter aux différents besoins d'implantation et sont en lien avec l'OAP Champs Blancs.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux <i>limites séparatives</i> .		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	L'implantation sur un même terrain n'est pas réglementée pour s'adapter aux différents besoins d'implantation prévus par l'OAP Champs Blancs.
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	La règle d'emprise au sol permet une liberté de surface d'activités relativement importante, tout en veillant à la préservation des espaces non-bâtis.
L' <i>emprise au sol</i> maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l' <i>unité foncière</i> .		
	La hauteur des constructions	La hauteur a été définie afin de permettre la réalisation de constructions adaptées aux activités prévues, tout en veillant à ne pas dénaturer le paysage.
La hauteur maximale des constructions doit être inférieure à 7 mètres au point le plus haut.		

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc ajoutée, afin que l'entièreté du territoire soit compatible avec les orientations du PADD visant à préserver la trame verte et bleue.
<p>Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace perméable</i>.</p>		

G. La zone AUH


Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone AUH correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'habitat résidentiel.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « la Côte Gillon ».</p> <p>Actuellement, elle ne dispose pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elle pourra accueillir des constructions mais uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le respect de l'OAP sectorielle «la Côte Gillon », • dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases, • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>La zone AUH a vocation à accueillir des logements, tels que prévus par l’OAP Côte Gillon.</p> <p>Le règlement autorise donc les logements dans le strict respect de l’OAP, ainsi que des équipements.</p>
HABITATION				
Logement			<ul style="list-style-type: none">• Dans le respect de l’OAP sectorielle «la Côte Gillon »,• Dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d’exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		x		
Salles d’art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière	x			
Règlement				Justification

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	L'alignement est porté à 5 m sur la zone et à 10 mètres pas rapport aux routes afin de limiter les nuisances sonores, paysagères et de garantir la sécurité routière pour les constructions implantées le long de la rue de Versailles.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l' <i>alignement</i> . Toutefois, le retrait est porté à un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales (rue de Versailles)		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont pour but de préserver la tranquillité du voisinage.
<u>Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> latérales :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait des deux <i>limites séparatives</i> latérales. La marge de retrait minimale par rapport à la <i>limite séparative</i> doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none">si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. <u>Implantation par rapport au fond de parcelle :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait de la <i>limite séparative</i> du fond de parcelle. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres .		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Les règles d'implantation des constructions sur un même terrain permettent d'éviter les vues et de garantir une tranquillité de voisinage entre les différentes constructions prévues par l'OAP Côte Gillon.
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même <i>unité foncière</i> , ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les <i>façades</i> en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none">16 mètres dès lors qu'une <i>façade</i> en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.8 mètres si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	





Règlement		Justification
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment doit être au moins inférieure ou égale à 160 m².		L'emprise au sol est fixée à 35%, afin de garantir des espaces non-bâties suffisamment vastes pour garantir une vraie qualité de vie dans le futur quartier. <



H. La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

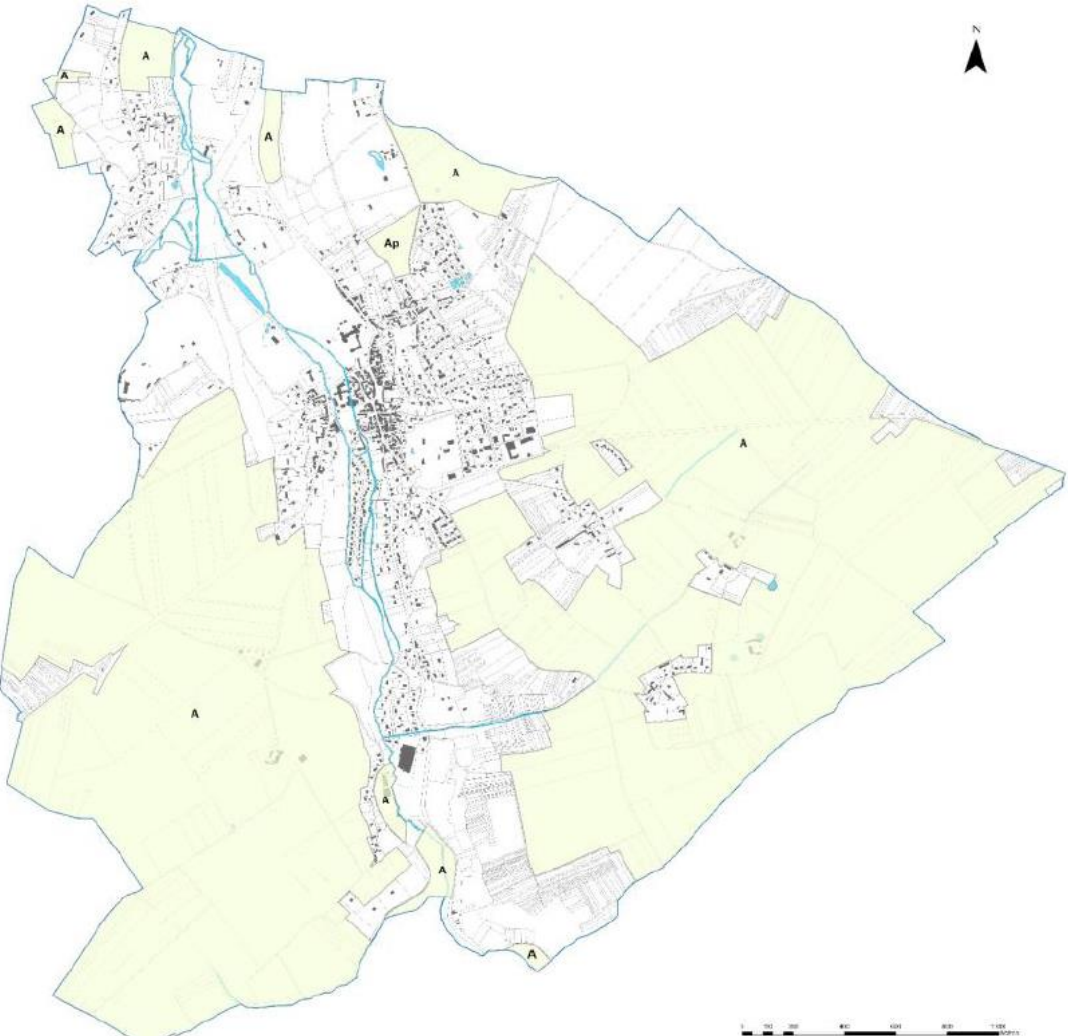
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>La zone N n’a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère naturel et paysager.</p> <p>Le règlement y limite donc les constructions aux seules extensions.</p> <p>Les changements de destination et extensions de constructions existantes sont autorisés en zone Nr afin d’offrir des possibilités d’évolution sur des bâtiments à valeur patrimoniale.</p> <p>Les équipements sportifs sont également autorisés en zone Ns.</p> <p>Les exploitations forestières sont également autorisées.</p>
HABITATION				
Logement			Uniquement les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement, et les annexes	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	Sauf Nr		En zone Nr, uniquement : - le changement de destination est autorisé. L’accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l’avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme. - les extensions dans la limite de 60 m² d’emprise au sol totale	
Commerce de gros	x			
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf Nr		En zone Nr, uniquement : - le changement de destination est autorisé. L’accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l’avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme. - les extensions dans la limite de 60 m² d’emprise au sol totale	
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d’exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x			
Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	x			
Salles d’art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	X Sauf Ns		Uniquement en zone Ns sous la condition particulière que, ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l’article L. 151-11 du code de l’urbanisme.	
Autres équipements recevant du public	x			

Justifications

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d'implantation garantissent un retrait suffisant pour que les constructions pour ne pas dénaturer l'aspect paysager de ces secteurs.
Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales et de minimum 6 mètres pour les autres voies .		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation de 5 mètres par rapport aux limites séparatives permet de pouvoir réaliser des extensions sans toutefois générer de vues.
Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux <i>limites séparatives</i> .		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	L'emprise au sol des extensions est fixée à 30% et accompagnée d'une surface maximale, afin de permettre la réalisation d'extensions suffisamment confortables tout en garantissant la protection des espaces non-bâtis sur la parcelle. Pour assurer un développement de l'activité, une extension de 60m² maximum est autorisée pour les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier dans la zone Nr. Les parcelles en zone Ns étant vastes, l'emprise au sol fixée à 30% permet de
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>En zone N : Pour les constructions existantes à destination de logements, l'emprise au sol maximale des <i>extensions</i> est fixée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sans dépasser un total de 60 m² d'emprise au sol pour les extensions. Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'emprise au sol maximale est fixée à 25 m² par unité foncière.</p> <p>En zone Nr : Pour les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 60 m² d'emprise au sol au maximum.</p> <p>En zone Ns : Pour les constructions à destination d'équipements sportifs, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30% de la superficie de <i>l'unité foncière</i>.</p>		

Règlement		Justification
	La hauteur des constructions	réaliser confortablement les équipements prévus sans toutefois altérer le paysage et la biodiversité du site. La hauteur des constructions permet la réalisation d’extensions confortables et permet la réalisation d’équipements sportifs en zone Ns, tout en préservant les vues et le paysage naturel de la zone.
<p>En zone N : Pour les constructions existantes à destination de logements, la hauteur maximale est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement. Pour les constructions à destination d’exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au point le plus haut.</p> <p>En zone Nr : Pour les constructions à destination de restauration et d’hébergement hôtelier et touristique, la hauteur maximale est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement.</p> <p>En zone Ns : Pour les constructions à destination d’équipements sportifs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La part d’espaces verts est fixée à 60%, afin de préserver au mieux le paysage naturel et la biodiversité de la zone. Elle est fixée à 20% minimum en zone Ns mais est accompagnée d’une obligation de traiter les espaces libres restants en espace perméables, afin de garantir l’infiltration des eaux de pluie.
<p>En zones N et Nr : Une part de 60 % minimum de la superficie de <i>l’unité foncière</i> doit être traitée en espace vert de <i>pleine terre</i>.</p> <p>En zone Ns : Une part de 20 % minimum de la superficie de <i>l’unité foncière</i> doit être traitée en espace vert de <i>pleine terre</i>.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l’artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace perméable</i>.</p>		

I. La zone A






Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone agricole A correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante. Elle comprend un secteur AP inconstructible pour permettre la protection du cône de vue.</p>


Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Justifications

Justification

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>La zone A n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole.</p> <p>Le règlement interdit donc strictement les constructions. Seuls les logements liés à l'activité agricole et dans une limite de 150m² de plancher et à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation sont possibles. Cette règle permet une réversibilité des constructions, dans la mesure où elle permet d'accueillir, dans le respect du règlement sanitaire départemental, diverses structures servant à de l'activité agricole (serres, bâti de stockage, etc).</p>
HABITATION				
Logement			Uniquement dans la zone A, à condition d'être strictement lié à l'activité agricole et que la présence permanente et rapprochée soit une nécessité. Les bâtiments pourront s'implanter dans la limite de 150 m² de surface de plancher et d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements	x			
recevant du public				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d'implantation sont strictes, afin de laisser la possibilité de construire des bâtis nécessaires à l'activité agricole, sans dénaturer le paysage agricole et l'activité de la zone.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l' <i>alignement</i> dans le respect du règlement sanitaire départemental.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.		L'emprise au sol est fixée à 50%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement.
Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la marge de retrait doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment (L=Hx2).		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Pour les constructions à destination de logements, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 60 m² d'emprise au sol au maximum .		
Pour les constructions à destination d'exploitation agricole à l'exception des serres, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	

Règlement		Justification
<p>Pour les constructions à destination de logements, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres à l'égout et 7,5 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole à l'exception des serres et châssis agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p>		<p>La hauteur des constructions permet la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant les vues et le paysage agricole de la zone.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Une part de 20 % minimum de la superficie de <i>l'unité foncière</i> doit être traitée en espace vert de <i>pleine terre</i>. Les serres sont exemptées de cette obligation.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace perméable</i>.</p>		<p>La part d'espaces verts est fixée à 20%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant le paysage agricole de la zone.</p>

D'autres prescriptions relatives à l'occupation et l'utilisation du sol, l'aspect extérieur des constructions, les constructions annexes, ainsi que les annexes (piscine, spa, jacuzzi) sont présentes à l'article III.5 du règlement, dans les règles spécifiques transversales, pour une question de lisibilité du règlement.

6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

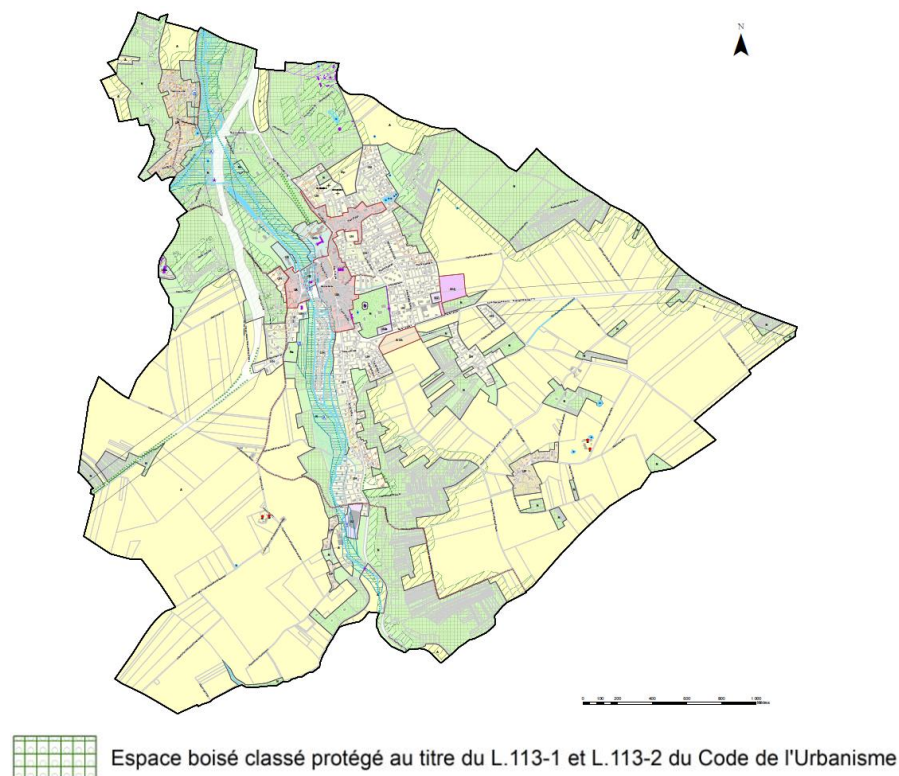
I. *Espaces Boisés Classés*

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les boisements concernés sur le territoire sont situés en grande partie sur la moitié nord de la commune, le long de la rivière de Flexanville ainsi que ponctuellement au sein des espaces agricoles.

Conformément à la volonté de préservation et de valorisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, les espaces boisés classés existants dans le PLU actuel ont été sauvegardés dans le cadre de la révision du PLU. Ils représentent **186 ha** hectares.



II. Protection des lisières de bois et forêts

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. À Septeuil, une partie des massifs forestiers longent la rivière de Flexanville ainsi que le tissu urbain qui s'est développé sur ses berges. Ils viennent également border des espaces plus denses en centre-ville, traversés par une trame viaire résidentielle, et habités, correspondant à la définition de SUC tel que le SDRIF les définit. Au nord du territoire le tissu est plus lâche (hameau des Bilheux), et sur toute la frange Est agricole du territoire, et la densité n'est pas conforme à la définition d'un SUC.

Des lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués et en sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure des massifs forestiers. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole, l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

Ces marges imposent deux niveaux de protection :

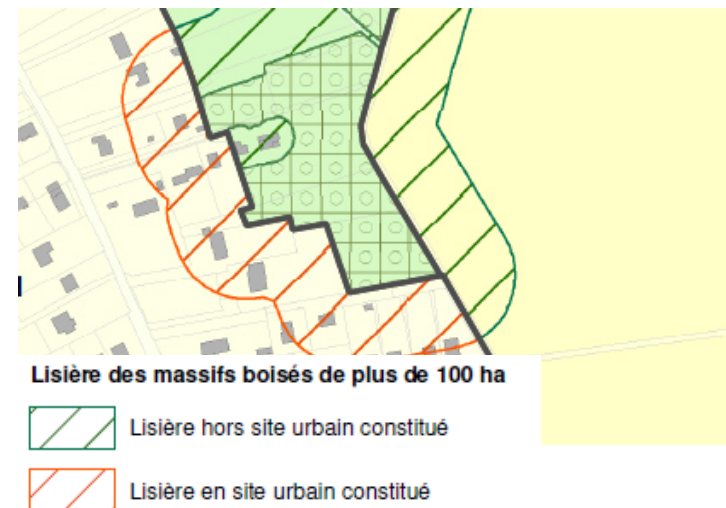
- En dehors des sites urbains constitués à l'exclusion des bâtiments à usage agricole : toute construction nouvelle est interdite. Peuvent toutefois être autorisés la réfection ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif, les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière, les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières, les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- Dans les sites urbains constitués : la protection au titre des lisières ne s'applique pas. Il est toutefois recommandé d'éviter toute nouvelle construction ou extension dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.

L'identification au PLU de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés :

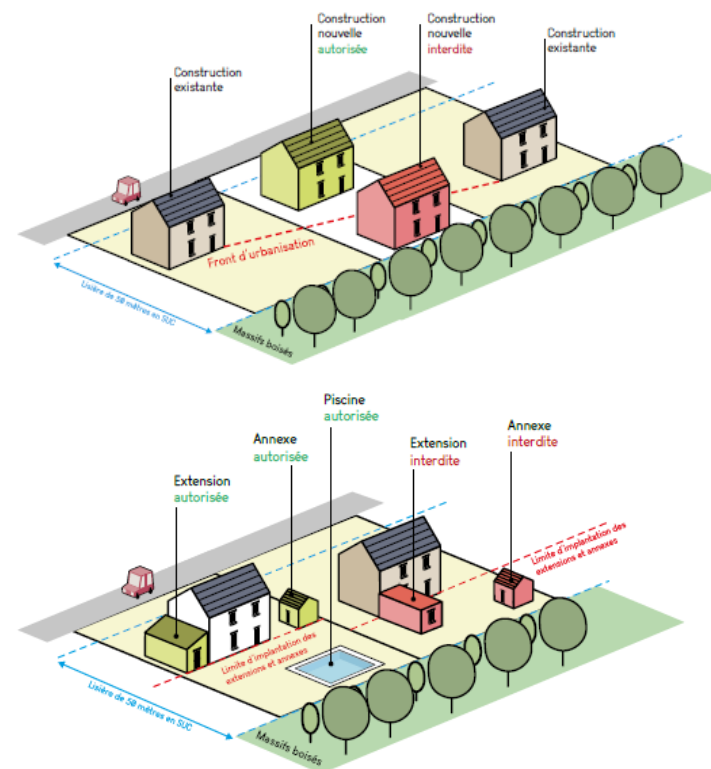
« Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- En dehors des sites urbains constitués identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception :
 - des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 60 m² au total par unité

Extrait du plan de zonage



- foncière, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante.
 - des constructions annexes comportant des fondations légères, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante.
- Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, sont autorisées uniquement :
 - les constructions, à condition qu'elles ne soient pas être implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre) et de ne pas dépasser le front d'urbanisation existant.
 - les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - emprise au sol inférieure à 80 m² au total par unité foncière ;
 - extension qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
 - les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - comporter des fondations légères ;
 - ne pas être implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
 - les piscines non couvertes de 50 m² maximum (margelles compris). »



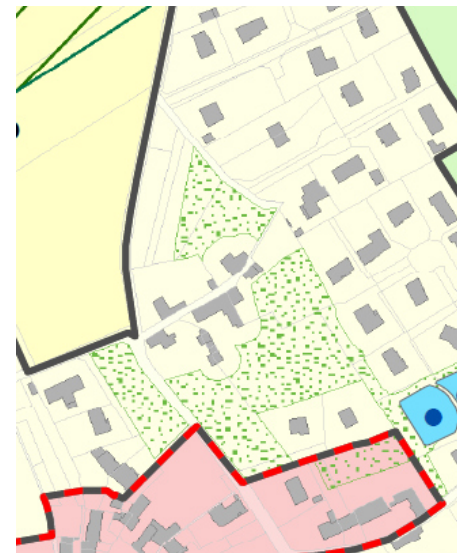
III. Espaces paysagers protégés

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces paysagers protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Le règlement y indique les éléments suivants :

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes de 50 m² maximum (margelles compris),
- les constructions annexes comportant des fondations légères



 Espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Cette protection traduit une attention particulière portée par ce nouveau PLU dans ce domaine de manière à préserver ces ensembles qui participent de la présence de nature en ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte.

IV. Alignements d'arbres protégés

Des alignements d'arbres à protéger ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ils se trouvent principalement le long de la RD983, de la maison de retraite en venant de la rue de Mantes et sur une propriété de la rue de l'Yveline.

Le repérage des arbres a été effectué en partenariat avec le CAUE et le service des espaces verts de la ville en raison de leur aspect patrimonial et paysager et de leur état sanitaire.

Le règlement spécifie que les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Conformément au PADD, ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages, notamment en entrées de ville et le long des grands axes urbains, et contribuent à développer la biodiversité au sein du tissu urbain.

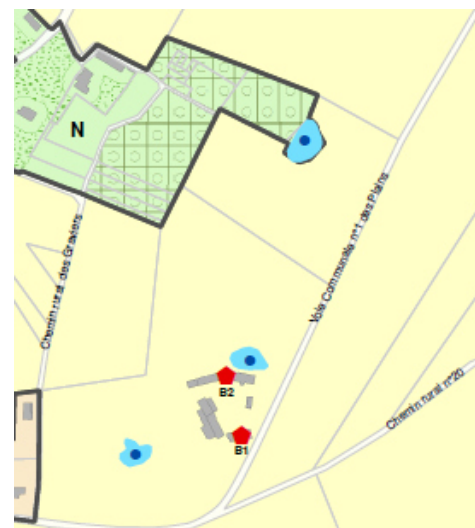


..... Alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

V. Mares et plans d'eau à préserver

Plusieurs mares et plans d'eau à protéger ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils se situent en frange des espaces urbains constitués ainsi qu'au sein des espaces naturels et agricoles.

Cette protection répond à l'orientation du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue : « les mares, les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves de la Vaucouleurs et de la Flexanville... ».



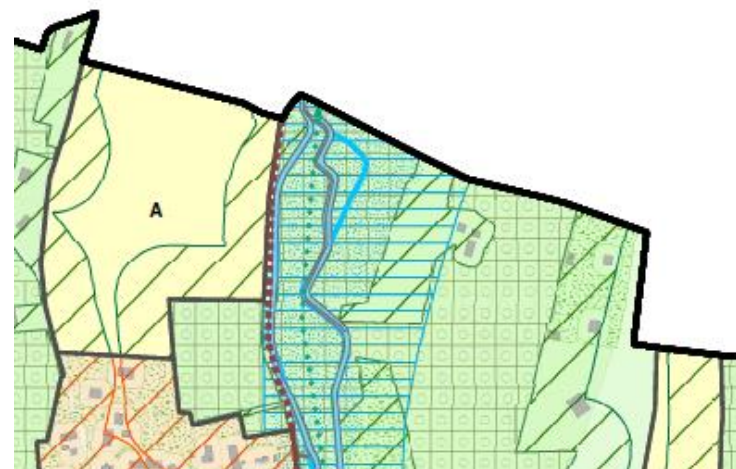
• Mare et plan d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

VI. Corridors écologiques

Un corridor écologique est identifié au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme sur le territoire traversant les massifs boisés le long de la rivière de Flexanville.

La règle suivante entre ainsi en vigueur : « Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à son fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif. »

L'identification des corridors écologiques est une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques. Elle reprend ainsi les orientations du PADD (« **préserver ou de mettre en place la « trame verte et bleue régionale » s'appuyant sur les réservoirs de biodiversité identifiés «Pour la trame verte : les Bois de Souville, de la Tournelle, ... les bosquets disséminés sur le plateau agricole, les prairies de fond de vallée... »**), et se conforme aux corridors écologiques identifiés à restaurer par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).



Corridor écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

VII. Zones humides à protéger


L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides avérées identifiées par la DRIEE ont été classées en zone N et en zone A avec un règlement spécifique qui permet, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, d'assurer leur protection.

Ainsi, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.



 Zone humide à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

VIII. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

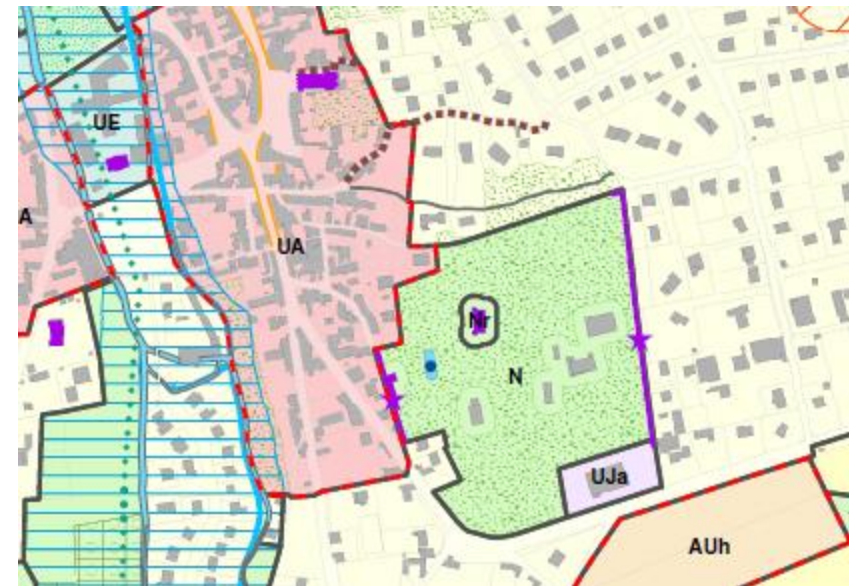
Outre l'OAP Patrimoine centre-ville et afin de préserver le patrimoine et l'identité de Septeuil, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme.

Trois types d'éléments patrimoniaux sont identifiés au plan de zonage, correspondant à différents types de protection :





- le patrimoine bâti remarquable :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

- l'élément remarquable protégé (élément de petit patrimoine et patrimoine vernaculaire) : Leur démolition est interdite et leur restauration doit respecter les techniques et matériaux d'origine.



Protection du patrimoine bâti et urbain

-  Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Périmètre des abords des monuments historiques
-  Patrimoine ponctuel à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Mur à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- le mur remarquable protégé : [ils] devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD : « **Préserver les éléments du patrimoine bâti** », qu'il s'agisse des lieux emblématiques (le Castel de la Tournelle, le site inscrit de la Vallée de la Haute-Vaucouleurs), les hameaux (des Plains, de Pampoux, des Groux et des Bilheux) ou du patrimoine bâti de qualité n'ayant plus de vocation agricole.

IX. Dispositions spécifiques applicables aux sentes à protéger

Des sentes sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme qui vise à développer ce réseau piétonnier. Il s'agit ici de la sente présente dans le tissu existant, constitutive du paysage communal et qui d'après les orientations du PADD doit pouvoir constituer un « itinéraire de liaison douce interne à la commune ».

Le règlement prescrit la règle suivante : « Ces sentes doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des déplacements piétons/cycles. Leur continuité doit être assurée. »



..... Sentes à préserver à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

B. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet entier de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, en lien avec une démarche Haute Qualité Environnementale, est également encouragée.

Le règlement rappelle également que l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables devra faire l'objet d'une insertion paysagère.

Enfin, pour toute opération de logements de plus de 10 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif

réglementaire impose des prescriptions poursuivant les objectifs suivants :

- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle**
- **Développer des logements « utilisables »**
- **Développer des logements agréables**

A souligner que ces mesures de bon sens sont trop souvent secondaires dans le cadre de programmes immobiliers alors qu'elles constituent pour les habitants, des améliorations de leur quotidien, et tout cela quasiment sans surcout, notamment concernant les espaces extérieurs agréables.

Cela est en lien direct avec l'enjeu de protection de la nature en ville, du paysage urbain et de la gestion de la ressource en eau.

C. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

I. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

II. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, réglemente les différents points suivants :

- L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

- Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- **Le réseau électrique et téléphone**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- **Le stockage et la collecte des déchets ménagers**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

D. Stationnement

I. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Règlement	Justifications
<p>Habitation :</p> <p><u>Logement :</u></p> <p>2 places de stationnement par logement</p> <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p>	<p>L'usage de la voiture reste prédominant à Septeuil. Le diagnostic identifie des problèmes de stationnement sur la commune, notamment pour l'accès à ses équipements. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Enfin, dans un souci de la meilleure information possible, et de promotion de l'utilisation de véhicules électriques, le règlement intègre un rappel du code de la construction concernant les obligations en termes d'équipement permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.</p>
<p>Commerces et activités de service :</p> <p><u>Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement maximum. <p><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u></p> <p>0,5 place de stationnement par chambre</p> <p><u>Cinéma :</u></p> <p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.</p> <p>Ces règles permettent également de respecter les orientations du PADD : « La municipalité entend organiser la place occupée par l'automobile avec comme objectif de maintenir l'accessibilité des espaces centraux, de répondre aux enjeux de déplacements supracommunaux et de répondre aux besoins des secteurs d'habitat et de commerce. »</p>

Règlement	Justifications
<p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <p><u>Industrie :</u> Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres</p> <p><u>Entrepôt :</u> Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres</p> <p><u>Bureau :</u> 1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).</p> <p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.</p>	<p>Un besoin en places de stationnement supplémentaires est identifié dans le diagnostic pour les équipements publics.</p> <p>Ainsi, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.</p>

II. Le stationnement vélo

Règlement	Justifications
<p>Habitation : Logement : Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas 	<p>Les règles fixées par le PLU répondent aux orientations développées dans le PADD visant la « Valorisation des déplacements doux et des espaces publics » et cherchant à « favoriser chaque fois que possible la mise en place de circulations piétonnes et cyclables. ».</p> <p>Le PLU respecte les prescriptions fixées par le PDUIF, et va même plus loin quantitativement pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.</p>
<p>Commerces et activités de service : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</p>	
<p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie : Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m²</p> <p>Bureau : Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².</p>	
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics : Équipements publics (hors établissements scolaires) : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</p> <p>Équipements publics (établissements scolaires)</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. 	

7. Justification des autres dispositions du PLU

A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 1. Il représente une surface de 222 m² et est destiné à l'élargissement du chemin de Bellevue.

B. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Septeuil est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Septeuil est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral no 2016246-0031 du 2 septembre 2016. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- Les nuisances sonores. La commune de Septeuil est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

■ Les impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

Une demande d'examen au cas par cas a été formulée auprès de l'autorité environnementale. La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2020-5623 a été prise en date du 2 avril 2021 : **la révision du PLU de Septeuil prescrite par délibération du 2 juin 2020, n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Cette décision est notamment motivée comme suit :

- *Considérant que la procédure de révision du PLU a été engagée afin d'assurer la compatibilité du PLU vis-à-vis des documents supra-communaux ;*
- *Considérant que la commune a décidé de reprendre le projet de révision, sur la base d'un nouveau débat sur les objectifs du PADD tenu en novembre 2020, visant à prendre en compte les remarques émises notamment par les personnes publiques associées et la MRAe sur le premier projet de révision PLU arrêté le 2 septembre 2019 ;*
- *Considérant que les besoins de la commune de Septeuil (2 348 habitants en 2017) en matière d'activités économiques, de logements et d'équipements à l'horizon 2030 ont été réévalués et que le projet de PLU vise notamment à permettre la réalisation de 150 à 200 logements à l'horizon 2030, dont :*
 - *environ 80 logements en densification au sein des espaces d'habitat existants afin d'atteindre les objectifs de densification prévus par le SDRIF, après analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune ;*
 - *environ 75 logements en extension urbaine ;*
- *Considérant que l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels prévu dans le nouveau projet de PADD par rapport au PADD du projet de PLU arrêté en 2019 se traduit par :*
 - *le réajustement et la réduction de l'emprise des zones urbaines UE (zone d'équipements), notamment en ce qui concerne la zone UEs au niveau du secteur de la Tournelle et la zone UEr au niveau de la maison de retraite ;*
 - *la suppression d'emplacements réservés¹ et l'abandon de certains projets dont la réalisation ne s'avère plus nécessaire, tels que l'extension de la station d'épuration ;*
- *la réduction de la zone d'extension de l'urbanisation pour des logements ;*

Justifications

- *Considérant que, d'après le dossier, le projet de PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité des espaces urbanisés de 5,57 hectares, répartis de la manière suivante :*
 - *2 hectares pour un projet de 50 logements (zone AUh, OAP du secteur de la Côte Gillon) ;*
 - *0,96 hectare pour un projet de 26 logements sociaux (sur un secteur agricole dont la localisation n'est pas indiquée dans le dossier) ;*
 - *2,11 hectares pour la création d'une zone d'activités artisanales et de petites industries (zone AUj, OAP du secteur des Champs Blancs) ;*
 - *0,5 hectare pour la construction d'une salle polyvalente et de terrains sportifs (zone urbaine UE) ;*
- *Considérant que la consommation d'espaces agricoles et naturels prévisible sur la commune entre la date d'approbation du SDRIF et 2030 est de 6,21 hectares (soit les 5,57 hectares décrits ci-dessus auxquels il convient de rajouter 0,64 hectare d'espace déjà consommé entre 2012 et 2017) et qu'elle respecte donc l'enveloppe maximale prévue par le SDRIF au titre de « l'extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal », soit environ 6,245 hectares ;*
- *Considérant que le dossier présenté par la commune a identifié les enjeux environnementaux relatifs au territoire communal liés à :*
 - *la préservation des massifs boisés de plus de 100 ha et de leurs lisières ;*
 - *la sensibilité écologique des milieux liés aux cours d'eau de la Flexanville et de la Vaucouleurs (zones humides, éléments constitutifs de la trame verte et bleue) ;*
 - *le risque d'inondation par débordement des cours d'eau ;*
 - *la préservation des paysages (site inscrit de la « Vallée de la Haute-Vaucouleurs ») et du patrimoine bâti communal ;*
- *Considérant que, selon le dossier, le projet de PLU prévoira notamment l'identification dans le zonage des zones humides à protéger (article L.151-23 du code de l'urbanisme), des espaces ouverts urbains à protéger par l'instauration d'un espace de respiration (article L.151.23 du code de l'urbanisme) et des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement, le classement en zone naturelle N et/ou en espace boisé classé (EBC) des massifs boisés, ainsi que le maintien d'espaces de pleine terre au sein des zones urbanisées, en fonction de la taille des parcelles, pour limiter les ruissellements et lutter contre les inondations ;*
- *Considérant que le projet de PLU devra également prendre en compte la préservation de la ressource en eau potable, au regard de la présence de captages d'eau et de périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine (captage d'eau des Trois Vallées, source de Courgent, périmètre de protection éloignée du champ captant de Rosay), déclarés ou en cours de déclaration d'utilité publique ;*
- *Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Septeuil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;*

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations et fait de la préservation de l'environnement un enjeu majeur de son projet de territoire. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

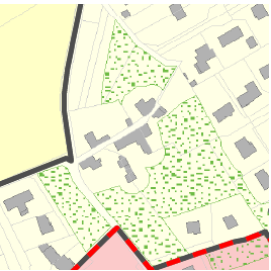
A. La préservation des espaces naturels et agricoles et plus généralement de la trame verte et bleue


Les espaces naturels

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>La protection des grands espaces naturels est au cœur du projet de PLU, et constitue en partie le premier axe du PADD : « Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité ».</p> <p>Ainsi, les orientations suivantes du PADD montrent la volonté de :</p> <p>Préserver les continuités écologiques</p> <p>Assurer la qualité paysagère</p> <p>Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles</p> <p>Préserver les éléments du patrimoine bâti</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien</p> <p>Veiller à l'utilisation économe des ressources</p>	<p>Les grands ensembles naturels identifiés dans le PADD ont été protégés dans le dispositif réglementaire. Ainsi le fond de vallée de la Flexanville et l'approche de la vallée de la Vaucouleurs sont tous deux classés en zone naturelle (N). De même les espaces boisés sont classés en zone N stricte, ce qui empêche toute urbanisation de ces espaces, autres que des exploitations agricoles et forestières, et assure leur pérennité.</p> <p>Par ailleurs, les espaces boisés ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC), à l'image du bois de Souville, des bois des coteaux et des fonds de vallée mais aussi des bois isolés sur le plateau agricole. Cette protection forte assure la pérennité de ces boisements. Ces boisements sont recensés au SDRIF comme des espaces à protéger.</p> <p>Les lisières des espaces forestiers identifiés au SDRIF sont également classées en zone N ou A dès lors qu'elles se situent en dehors des sites urbains constitués. Le règlement fixe une prise en compte stricte de l'application de la lisière également dans les zones urbaines afin de permettre une parfaite conservation du couvert forestier, puisqu'aucune avancée vers le massif n'est autorisée pour les nouvelles constructions.</p> <p>De plus, les corridors écologiques identifiés au</p> <p>SRCE sont reportés sur le plan de zonage et disposent d'une protection réglementaire, permettant ainsi la protection de la trame arborée de la commune.</p> <p>Le PLU a réduit la consommation d'espace au strict nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - afin de répondre aux objectifs de production de logements, - pour offrir un

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>potentiel d'accueil aux activités économiques en lien avec la CCPH qui possède la compétence,</p> <p>- pour développer des équipements publics répondant à certains services et besoins, grâce à l'ensemble de ces protections, a donc un impact faible sur l'environnement.</p> <p>Les zones agricoles (A) bénéficieront d'un espace agricole parfaitement préservé de toute constructibilité qui n'est pas directement lié à l'agriculture. Le PLU permet de protéger les activités agricoles existantes, sans compromettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles.</p>

La trame verte

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Au-delà des grandes entités naturelles du territoire, le PADD décline également des orientations volontaristes concernant la protection de toutes les composantes de la trame verte et bleue de manière transversale sur le territoire.</p> <p>C'est le cas pour les continuités formées par les différents parcs et espaces verts avec notamment la volonté de préserver les jardins privés des quartiers résidentiels du centre-ville comme des zones exclusivement résidentielles, qui jouent un rôle important dans la présence de nature en ville et les continuités écologiques au sein du tissu urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la protection des éléments supports de biodiversité (parcs et jardins, alignements d'arbres, espaces paysagers des grandes résidences, plans d'eau...) Garantir la conservation d'une trame urbaine aérée intégrant des jardins et un traitement de clôtures favorable à la biodiversité locale. Développer la nature en ville en valorisant les espaces verts publics et privés, et en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement. 	<p>Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent un traitement végétalisé important des espaces de jardin et des espaces publics.</p> <p>Cela se traduit réglementairement par la définition d'une proportion minimale d'espaces libres qui doit être traitée en surfaces non imperméabilisées dits espaces verts de pleine terre. Ces taux de pleine terre sont réalistes. Ils permettent non seulement de garantir la protection des paysages par la possibilité effective de maintien du couvert végétal et un équilibre entre le bâti et les jardins, mais il permet également d'éviter une imperméabilisation des sols induite des abords de constructions (stationnement, terrasses...) d'autant plus que le territoire communal présente des pentes significatives qui entraînent des phénomènes de ruissellement importants.</p> <p>De nombreux cœurs d'îlots ont également été identifiés au plan de zonage et au dispositif réglementaire en espace paysager protégé, où toute construction principale est interdite. Ces prescriptions assurent ainsi une préservation et une gestion appropriée de ces espaces.</p> <p>Beaucoup des cœurs d'îlots sont également concernés par un relief prononcé. Il s'agit donc de protéger ces secteurs sensibles aussi bien contre les risques, mais aussi en faveur de la protection des paysages.</p> 


Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>De plus, la combinaison des règles permet, sans compromettre une légère densification maîtrisée des zones, de préserver les cœurs d'îlots verts. C'est le cas de la distance imposée entre deux constructions principales sur une même unité foncière, ou encore de la marge de retrait imposée en limite séparative latérale ou encore au fond de parcelle, pour garantir le maintien de jardins dans les zones d'habitat individuel. Ces règles sont adaptées à la typologie des zones afin de permettre de conserver leurs caractéristiques, et de préserver l'intimité des jardins étant donné que la trame verte occupe une superficie importante dans la commune.</p>  <p>Il y a une avancée significative en matière de protection de la nature en ville par rapport à l'ancien document d'urbanisme. L'ensemble de ces dispositifs permet donc de préserver les espaces verts de jardin et les cœurs d'îlots verts significatifs et de limiter l'imperméabilisation, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges (habitat, alimentation, reproduction) à certaines espèces animales.</p> <p>Le PLU permet néanmoins une certaine forme de densification maîtrisée dans ces quartiers à dominante résidentielle, où de nouvelles constructions auront forcément un impact. Toutefois, la combinaison de l'ensemble de ces règles et dispositifs, et d'autres encore qui s'y ajoutent, permet de limiter au maximum ces impacts et de préserver une réelle trame verte et bleue sur le territoire.</p>

Les zones humides

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Les principales zones humides identifiées sur le territoire se situent dans les fonds de vallée, et font l'objet d'une orientation au PADD.</p> <p>Préserver la trame bleue : les mares, les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves de la Vaucouleurs et de la Flexanville...</p>	<p>Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent la protection de ces zones humides.</p> <p>Les zones humides avérées ont été classées dans leur intégralité en zone N bénéficiant ainsi d'un règlement particulier à la fois protecteur et adapté à la spécificité de ces espaces. Les zones humides sont également repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, et bénéficient de dispositions de protection spécifique au sein du règlement. Une étude de caractérisation des zones humides doit être menée pour les secteurs concernés. Par ailleurs, dans les zones humides avérées (par une étude de caractérisation) (cf. carte des zones humides en annexe) il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, • d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites, • de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. <p>Le PLU s'attache à protéger les milieux humides, les mares et plans d'eaux et les milieux en eau, recensés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme.</p>

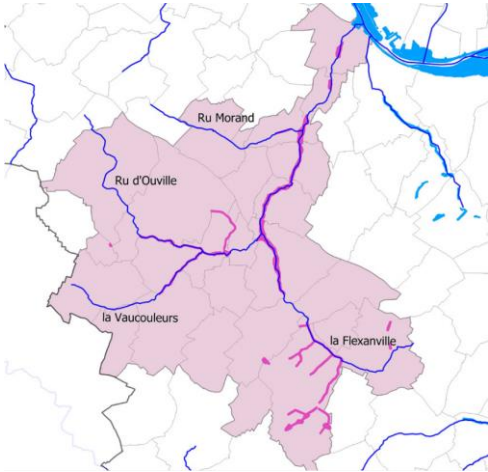
B. La limitation de la consommation de l'espace

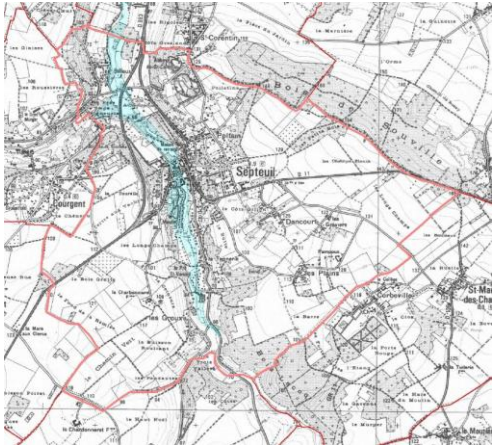
Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Le PADD précise :</p> <p>Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels</p> <p>Les besoins de la commune en matière d'activités économiques, de logements et d'équipements à l'horizon 2030 vont nécessiter une extension de l'urbanisation en continuité des espaces urbanisés actuels.</p> <p>Pour autant, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont strictement liés à la réponse aux besoins communaux et sont fixés à un maximum de 6,25 hectares soit 5 % des espaces urbanisés, conformément aux possibilités autorisées par le SDRIF.</p> <p>Les changements apportés sont conséquents. À titre d'exemple, la consommation d'espace fixée à 13 ha dans le projet de PLU arrêté en février 2019 est ramenée à environ 6 ha dans ce nouveau projet</p> <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'activités (2,1 ha) ; • Création d'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>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>Un travail important de réduction des zones urbaines a été effectué en ajustant les enveloppes urbaines au plus près de la réalité afin de préserver au maximum les zones naturelles et agricoles. Certains sites ont fait l'objet d'attention spécifique, à l'image de la pérénnisation de 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 (Sports Etudes Academy), situation que la commune souhaite pérenniser, tout en protégeant intégralement le milieu naturel, le massif boisé et les lisières environnantes. La partie Ouest du site, autour des principaux bâtiments, est donc classée en UEs, en continuité du village de Courgent, et permettant des évolutions de bâti dans ce périmètre uniquement. L'impact du PLU est donc positif sur l'environnement.</p> <p>Parallèlement, trois sites encadrés par le dispositif réglementaire font l'objet d'une extension urbaine sur des sites non bâtis (anciennes zones agricoles en friche ou anciennes zones en friche).</p> <p>En ce qui concerne les zones à urbaniser :</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>• OAP secteur de la Côte Gillon (environ 2 ha)</p>  <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'impact sur l'environnement est réel dès lors qu'est prévu de l'extension urbaine. Néanmoins, la taille du site, en continuité d'urbanisation, est réduite afin de répondre uniquement au besoin, et encadrée par une OAP et par un dispositif réglementaire permettant, en outre, la préservation d'une part d'espace vert de pleine terre.</p>

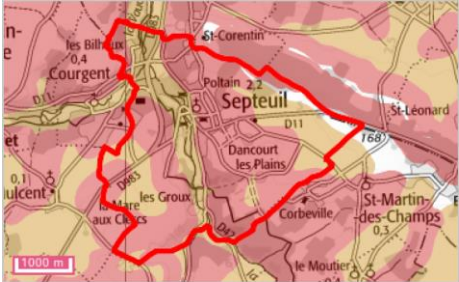
Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>• OAP du secteur des Champs Blancs (environ 2 ha)</p>  <p>Situé à l'arrière de la route de Versailles, à l'abri d'un bois isolé, au niveau de l'entrée de bourg, ce site revêt un caractère stratégique pour le développement économique de la commune, et de l'intercommunalité. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante comprenant la gendarmerie et le centre de bâtiment d'activités de la Poste.</p> <p>L'aménagement sera uniquement à destination d'activités économiques/petites industries (pas de commerce). 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.</p> <p>L'impact sur l'environnement est réel dès lors qu'est prévu de l'extension urbaine. Néanmoins, la taille du site, en continuité d'urbanisation, est réduite afin de répondre uniquement au besoin, et encadré par une OAP et par un dispositif réglementaire permettant, en outre, la préservation d'une part d'espace vert de pleine terre.</p>

C. La prise en compte des risques d'inondation et autres risques et nuisances

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>L'objectif porté par le PADD est le suivant :</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien</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.</p> <p><u>Bassins risques inondation moyen et cours d'eau :</u></p> 	<p>Le PLU se fait le relais des différents documents réglementaires permettant de maîtriser les risques naturels et technologiques qui affectent la commune, à la fois en rappelant au sein du règlement que ces documents s'imposent. Les documents référents ainsi que le plan des servitudes sont annexés au PLU.</p> <p>En ce qui concerne le risque d'inondation :</p> <p><u>Prévention du risque d'inondation : dispositif réglementaire</u></p> <p>L'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.</p> <p>Le secteur à risque d'inondation figure en annexe au titre des servitudes d'utilité publique. Elle distingue deux zones soumises à des prescriptions particulières : les zones A et B.</p> <p><u>Dispositions et prescriptions applicables en zone A :</u></p> <p>Article 3 de l'arrêté du 02 novembre 1992 :</p> <p>« À l'intérieur de la zone A, aucun travaux soumis à permis de construire, à autorisation valant permis de construire ou à déclaration préalable ne pourront être autorisés, exceptions faites en principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des constructions d'intérêt public, à l'exclusion des constructions à usage de logements, les hôpitaux, les écoles et les locaux administratifs ; • Des constructions de bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie ; • Des constructions nécessaires pour la mise en conformité

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p><u>Cartographie des risques naturels prévisibles</u></p>  <p>Maître d'ouvrage Préfecture des Yvelines</p> <p>Service Informationnel et d'Appui aux Petites et Moyennes Entreprises Service de la protection des biens et de la sécurité des personnes</p> <p>Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers Cartographie des risques naturels prévisibles et technologiques majeurs</p> <p>Département des YVELINES Commune de SEPTEUIL</p> <p>Légende</p> <p>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 de retrait-gonflement des argiles</p> <p>Risques technologiques : PPRI approuvé ou périmètre prescrit Périmètre de risque technologique</p> <p>Limites : Départementale Commune Communauté d'agglomération Rouge (cote d'altitude) PPRI et R.111-3 (inondation) : COTTE PPRI et R.111-3 (mouvement de terrain) : COTTE et GIC, PPRI : COTTE et GIC PPRI et R.111-3 (cavité souterraine ou front rocheux) : COTTE et GIC PPRI et R.111-3 (retrait-gonflement des argiles) : COTTE et GIC</p> <p>Approbation La commune a délibéré en faveur de la mise à jour de la carte de la commune de Septeuil.</p> <p>Échelle : 1/25.000</p> <p>Le projet de révision de PLU n'a pas pour vocation d'accroître le risque</p>	<p>d'installations classées existantes ;</p> <ul style="list-style-type: none"> Des travaux concernant les constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol ; De reconstructions après un sinistre n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale. » <p>Article 4 de l'arrêté du 02 novembre 1992 :</p> <p>« La délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation valant permis de construire ou d'une déclaration préalable en zone A, dans les seuls cas définis à l'article 3 ne pourra avoir lieu qu'après examen des études géologique et hydraulique demandées par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.</p> <p>Sauf si la nature ne permet pas la construction en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis de construire sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :</p> <p>a/ - les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;</p> <p>b/ - les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du paragraphe a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses...) ;</p> <p>c/ - les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;</p> <p>d/ - dans l'hypothèse de constructions en sous-sol (caves, parkings, etc...) une note devra justifier les dispositions prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique ;</p>

Justifications

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>inondation.</p> <p><u>Risque mouvement de terrain :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Retrait-gonflements des sols argileux :</u></p> <p>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).</p>  <p>Source: BRGM</p> <p>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.</p> <p>Le règlement précise qu'une étude de sol doit être réalisée pour les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts et des techniques particulières de constructions doivent être adoptées.</p>	<p>e/ - l'implantation et l'orientation du bâtiment devront perturber le moins possible l'écoulement des eaux. »</p> <p><u>Dispositions et prescriptions applicables en zone B :</u></p> <p>Article 5 de l'arrêté du 02 novembre 1992 :</p> <p>« La délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de lotir en zone B ne pourra avoir lieu qu'après examen d'une étude géologique demandée par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.</p> <p>Sauf si la nature ne permet pas la construction en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis de construire sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :</p> <p>a/ - les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;</p> <p>b/ - les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du paragraphe a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses...) ;</p> <p>c/ - le service chargé de la police des eaux pourra demander la réalisation d'une étude hydraulique pour l'examen du respect des règles des paragraphes a et b ci-dessus. »</p> <p>Par ailleurs, concernant la gestion des eaux pluviales le règlement impose des dispositifs :</p> <p>« Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.). Le débit des eaux pluviales sera limité à 1 litre /seconde/hectare. »</p> <p>L'ensemble de ces dispositifs permet d'assurer une bonne prise en compte de ce risque.</p> <p>Le risque de retrait et gonflement des argiles est pris en compte de manière renforcée du fait d'une évolution législative rendant l'étude de sol obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'<i>extension</i> d'une habitation dans les secteurs soumis aux mouvements de sols.</p> <p>Le risque lié au transport de matières dangereuses est connu, précisé dans les dispositions générales du règlement et représenté dans le plan des servitudes. Sa prise en compte est ainsi assurée dans le PLU révisé.</p> <p>L'objectif de lutte contre les nuisances a été intégré dans les projets. Ainsi, les dispositions générales applicables en toutes zones intègrent des objectifs énergétiques et environnementaux pour les constructions. L'isolation thermique renforcée se traduira en parallèle par une isolation acoustique plus efficace. La réglementation énergétique et environnementale sera par ailleurs rendue obligatoire prochainement.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>Le parti d'urbanisme exprimé dans le PADD, et traduit dans le PLU à travers le dispositif réglementaire qui protège les grands ensembles naturels (zones N, A, EBC, etc.), la présence de nature en ville (espaces verts protégés, pourcentage de pleine terre, etc.), ou encore la trame verte et bleue (corridors écologiques), s'inscrit en tant que tel dans une démarche durable et donc bénéfique pour l'environnement et la limitation de certains risques sur les biens et les personnes (argiles, ruissellement des eaux pluviales).</p> <p>Le PLU intègre et favorise des projets vertueux. Cela se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégration de principes de circulations douces ou transports en commun à améliorer, à créer, au sein de l'OAP à vocation résidentielle (zone AUh) - L'intégration au règlement de prescriptions concernant la qualité énergétique des bâtiments (éclairage, ventilation naturelle, logements « utilisables », etc) <p>Le développement de ces alternatives à la voiture, de gestion énergétique et des déchets devrait avoir un impact globalement positif sur l'environnement.</p>

Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

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

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Préserver les continuités écologiques par la valorisation de la trame verte et bleue	Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie des zones N - Superficie des EBC - Superficie des zones humides - Superficie des espaces paysagers protégés dans le PLU 	Commune	3 ans
Maintenir la qualité paysagère des espaces agricoles au sein du tissu urbain	Les espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 78	3 ans
Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Les surfaces perméables			
Préserver les éléments du patrimoine bâti	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
Préserver les continuités écologiques par la valorisation de la trame verte et bleue	Les parcs et espaces verts publics	<ul style="list-style-type: none"> - Surface de parcs et squares - Création de nouveaux espaces verts publics 	Commune	3 ans

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire


Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Maîtriser la croissance démographique Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines 	Commune	3 ans
Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels Organiser l'accueil des nouveaux logements	Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits 	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés proches du centre-ville Préserver les autres secteurs de la commune Adapter l'offre de logement aux ressources des ménages et aux demandes de parcours résidentiels	Mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la part de logements sociaux - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune Préfecture des Yvelines	Annuelle

Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Conforter l'attractivité et le dynamisme communal Une centralité attractive et accessible Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services	Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services Développer la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs	Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de services et d'équipements livrés - Travaux d'extension, d'amélioration, modernisation, des équipements réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	Commune	3 ans
	Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit 	Commune	3 ans
Développer les activités économiques et commerciales.	Les commerces et services	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de commerce/services - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce/services 	Commune	3 ans
Valorisation des déplacements doux et des espaces publics	La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental 	CD 78	Annuelle

	Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés 	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de circulations douces réalisé 	Commune CD 78	Annuelle
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien	Les risques	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) 	Prim.net INSEE Préfecture des Yvelines BRGM BASOL BASIAS	3 ans
	Les nuisances (bruit)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes 	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans
Préserver la ressource en eau potable présente sur le territoire Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales	La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	Gestionnaire ARS	Annuelle

	Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Gestionnaire	Annuelle
	Le réseau de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire du réseau - Pourcentage d'énergies renouvelables alimentant le réseau de chaleur - Nombre de constructions (ou logements) raccordées au réseau de chaleur 	Gestionnaire	3 ans
	Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	3 ans
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	SIOM	Annuelle



Commune de Septeuil

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.3

ÉTUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2022

Sommaire

Introduction	3
Analyse des sites d'études	4
1. Localisation	4
2. Analyse du site n°1	5
3. Mesures à prendre en compte afin de moduler la bande d'inconstructibilité de 75 m au titre de l'article L.111-6 sur le site d'études n°1.....	8
4. Analyse du site n°2	9
5. Mesures à prendre en compte afin de moduler la bande d'inconstructibilité de 75 m au titre de l'article L.111-6 sur le site d'études n°2.....	12

Introduction

Les routes départementales RD 11 et RD 983 sont classées comme voies à grande circulation sur l'ensemble de leur linéaire.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 m pour les routes départementales identifiées en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Cette étude vise à justifier les règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme au regard des critères définis dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, aux abords de ces grands axes de circulation.

La bande d'inconstructibilité n'impacte pas les exploitations et terrains agricoles et les constructions existantes. En revanche, elle concerne 2 sites de projet qui seront urbanisés dans le cadre de la révision du PLU.

Des règles différentes de l'article L.111-6 sont précisées dans l'étude.

En dehors des secteurs faisant l'objet de la présente étude L. 111-8, la bande d'inconstructibilité est maintenue et représentée sur le plan de zonage.

Rappel des articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Analyse des sites d'études

1. Localisation

La commune de Septeuil s'étend sur près de 940 hectares à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie, située à environ 13 kilomètres au nord et Houdan, située à 16 km au sud. Située au niveau d'un nœud routier, la commune est traversée par la RD 983 à l'ouest du centre-ville, par la RD 1181 et la RD 11 qui traverse le cœur de ville et permet de rejoindre la commune de Thoiry à l'est.

Le territoire est marqué par un relief de vallées (vallées de La Flexanville et de La Vaucouleurs) au centre du territoire et de plateaux agricoles notamment au sud-ouest et sud-est du territoire. Ce paysage contrasté apporte des ambiances différentes entre milieux boisés et paysagés en entrée de ville, vallées verdoyantes et espaces urbains au centre, plateaux agricoles de grandes cultures à l'est et à l'ouest.

Les RD 1181 et RD 983 ne sont pas concernées par la présente étude dans la mesure où les bandes d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 demeurent applicables.

La présente étude concerne deux sites localisés le long de la RD 11 à l'est du territoire en limite de l'espace urbain.



Carte de localisation des voies structurantes et des sites de projet

2. Analyse du site n°1

Localisation - secteur concerné et occupation du sol

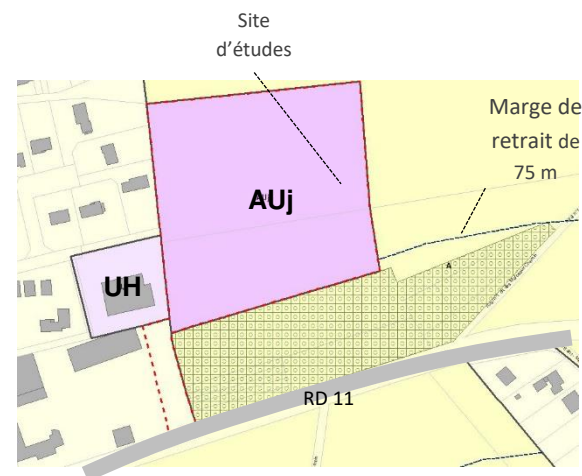
Les différents secteurs aux abords de la RD 11 sur la partie Est du territoire présentent des caractéristiques communes et notamment un caractère paysager prégnant avec la présence de boisements, de talus paysagers et de grandes étendues agricoles ou des prés. La RD 11 ne présente pas un caractère routier.

Le site d'étude correspond à une friche agricole en frange de l'espace agricole, à proximité d'un boisement, d'équipements, de secteur d'habitat et d'activités économiques.

Ce secteur a pour objectif d'accueillir de nouvelles activités économiques. Ce secteur est stratégique pour la commune et l'intercommunalité du fait de sa localisation (desserte viaire, activités à proximité, continuité avec l'existant...).



Carte d'occupation des sols



Extrait du plan de zonage



Secteur concerné par la bande d'inconstructibilité

Le secteur de projet s'étend sur une superficie d'environ 2 hectares. La profondeur de 75 m par rapport à la voie RD 11 ne couvre pas la totalité du projet. Seule une petite partie de son périmètre est concernée par l'étude (cf carte ci-contre).

Le secteur concerné représente environ 2 000 m² soit un dixième du site.

Les nuisances :

La RD 11 est classée voie de 2nd catégorie en termes de trafic avec entre 2 500 et 4 999 véhicules par jour (étude de trafic 2009)

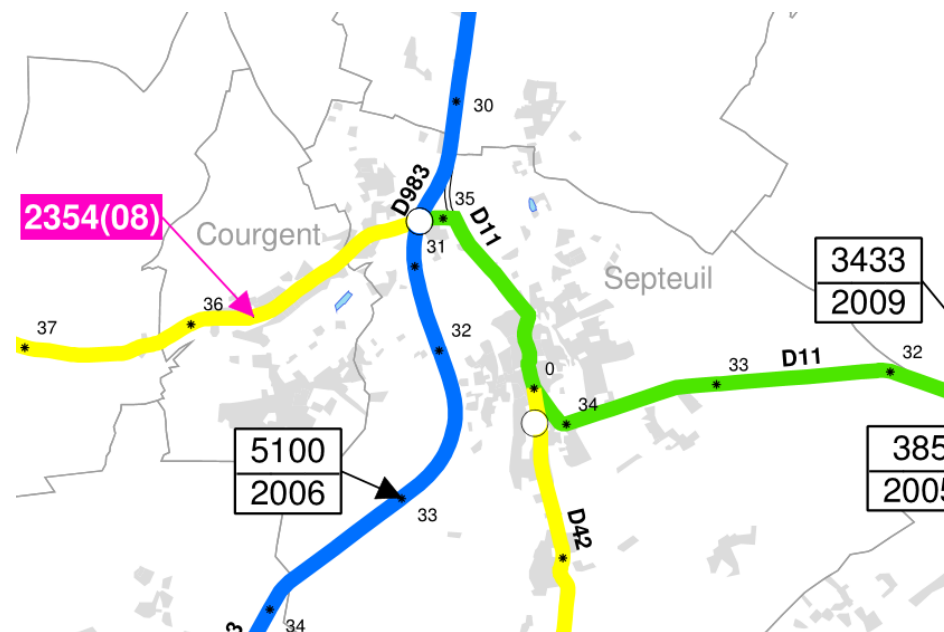
En termes de classement sonore, la RD 11 n'est pas identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre des Yvelines. Il n'existe donc pas de prescriptions acoustiques différentes de la réglementation acoustique en vigueur à respecter pour les nouvelles constructions.

Par ailleurs, un bois d'une profondeur d'environ 60 mètres fait tampon entre le site d'étude et la RD 11.

Prise en compte des nuisances :

La préservation du bois aux abords de la RD 11 sera bénéfique.

La création d'une bande paysagère inconstructible entre 6 et 10 mètres de large (règles de retrait depuis les limites séparatives) permettra d'atténuer les nuisances sonores liées à la RD 11.



Classes de trafic

0 à 2499 véhicules/jour	15000 à 24999 véhicules/jour
2500 à 4999 véhicules/jour	25000 à 39999 véhicules/jour
5000 à 14999 véhicules/jour	40000 et plus véhicules/jour

Source : étude du trafic 2009 - CD 78

Le paysage :

Le site d'étude est marqué et masqué par le bois situé en premier plan et le plateau agricole qui donnent une forte dimension paysagère au site.

En continuité de la poste, la lisière avec le bois devra être traitée avec une grande qualité environnementale et paysagère

Prise en compte du paysage :

En matière de paysage, l'empreinte des nouvelles constructions aura un impact. Cependant, les formes urbaines prévues dans l'OAP devront s'harmoniser avec les espaces environnants.

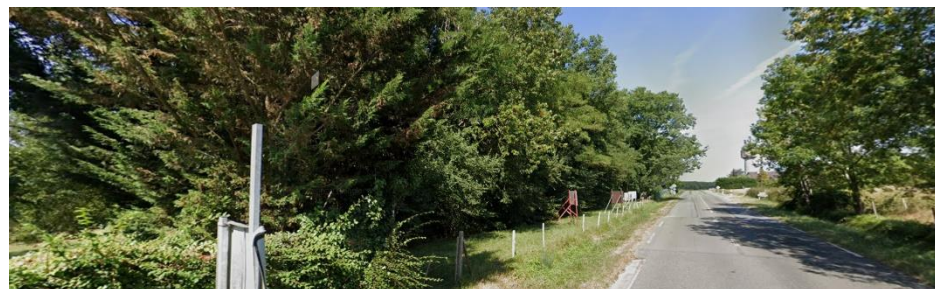
Il sera privilégié un traitement qualitatif de la bande paysagère de 6 à 10 mètres dans la continuité du bois existant qui devra être préservé. Cette bande devra être inconstructible.



Localisation des vues et de la bande paysagère de 6 à 10 mètres à prévoir sur le site d'étude



Vue 1 - Rue de Versailles en direction du bourg de Septeuil



Vue 2 - Rue de Versailles en direction de Thoiry



Vue 3 - Parking de la Poste en direction du site d'études

La sécurité et l'accessibilité

Comme indiqué plus avant, la RD 11 est classée comme 2nd catégorie au niveau du trafic routier journalier. Le trafic est donc relativement faible, aussi il n'y a pas de contrainte particulière à signaler en termes de sécurité.

Le site d'étude ne bénéficie pas d'accès routier existant. Il pourra néanmoins être connecté directement à la rue de Versailles en créant un accès. La RD 11 étant gérée par le département, la question de l'accès et de sa sécurité devra être pensée en collaboration avec les services de la voirie du conseil départemental.

Prise en compte de la sécurité et l'accessibilité :

Un accès sécurisé en lien avec les services du département devra être réalisé depuis la rue de Versailles.

Localisation des accès à créer sur le site d'étude



3. Mesures à prendre en compte afin de moduler la bande d'inconstructibilité de 75 m au titre de l'article L.111-6 sur le site d'études n°1.

Au regard de l'analyse, les principales mesures sont les suivantes :

- Conservation du boisement aux abords directs de la rue de Versailles
- Création d'un accès sur la rue de Versailles en collaboration avec les services du Département
- Aménagement d'une bande paysagère de 6 à 10 mètres en lisière du boisement existant.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités des Champs Blancs qui a été définie intègre ces différentes mesures et permet ainsi de lever l'inconstructibilité sur le secteur.



Superficie du site : 2,1 ha
Programmation : lots pour des activités de type artisanales

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

Extrait de l'OAP définie sur la zone d'activités des Champs Blancs.

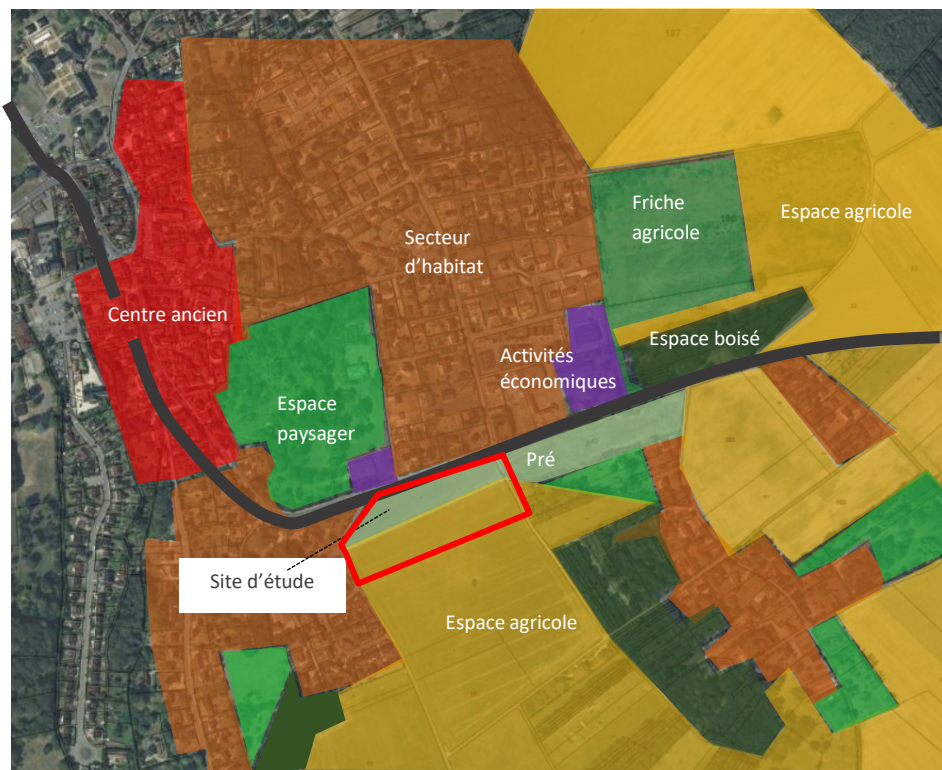
4. Analyse du site n°2

Localisation - secteur concerné et occupation du sol

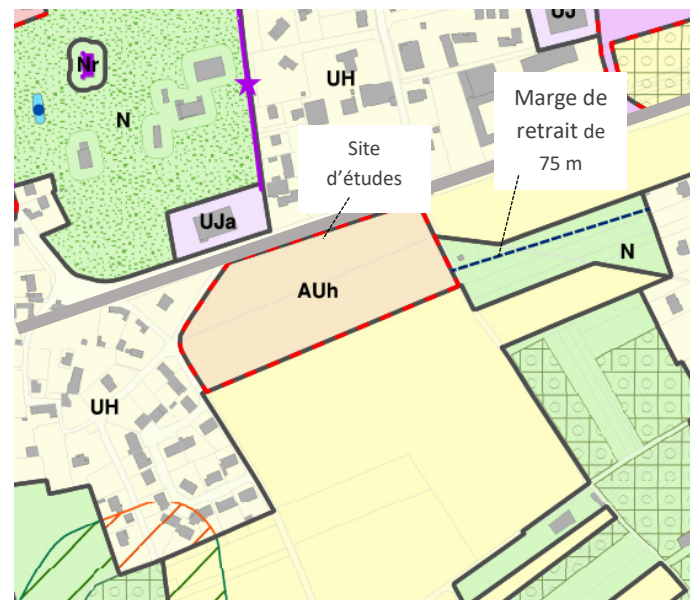
Les différents secteurs aux abords de la RD 11 sur la partie Est du territoire présentent des caractéristiques communes et notamment un caractère paysager prégnant avec la présence de boisements, de talus paysagers et de grandes étendues agricoles ou des près. La RD 11 ne présente pas un caractère routier.

Le site d'étude correspond à un pré et une partie d'un espace agricole plus vaste, à proximité de secteurs d'habitat.

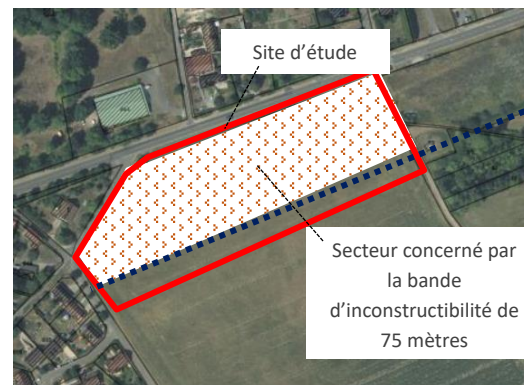
Ce secteur a pour objectif d'accueillir de nouveaux logements. Ce secteur est stratégique pour la commune du fait de sa localisation (desserte viaire, équipements à proximité, continuité avec l'existant...).



Carte d'occupation des sols



Extrait du plan de zonage



Secteur concerné par la bande d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

Le secteur de projet s'étend sur une superficie d'environ 2 hectares. La profondeur de 75 m par rapport à la voie RD 11 ne couvre pas la totalité du projet mais au moins 80 % de la superficie du site (cf carte ci-contre).

Le secteur concerné représente environ 1,6 hectare.

Les nuisances :

La RD 11 est classée voie de 2nd catégorie en termes de trafic entre 2 500 et 4 999 véhicules par jour (étude de trafic 2009)

En termes de classement sonore, la RD 11 n'est pas identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre des Yvelines. Il n'existe donc pas de prescriptions acoustiques différentes de la nouvelle réglementation acoustique (NRA) à respecter pour les nouvelles constructions.

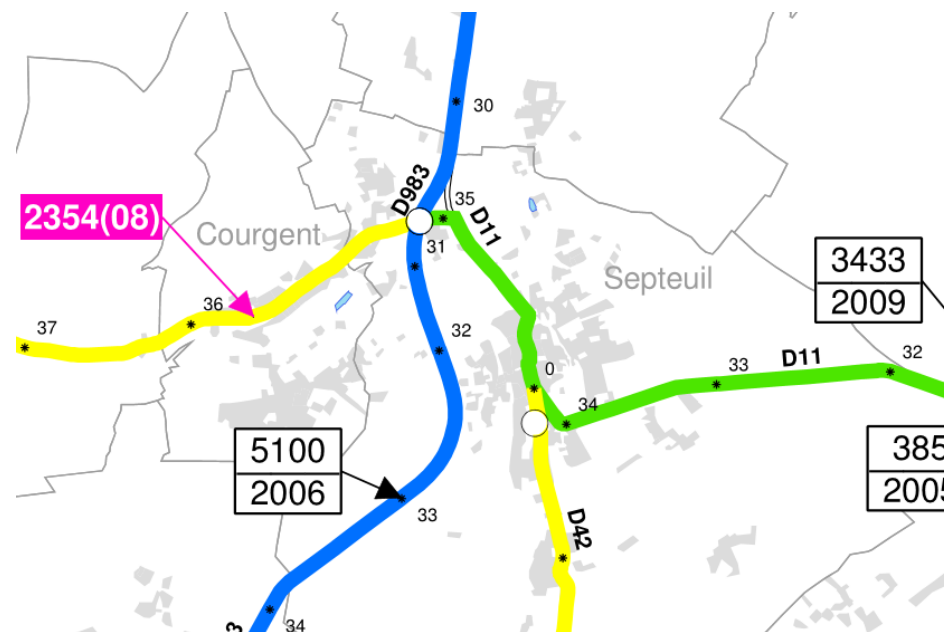
Par ailleurs, le site comprend un petit talus paysagé. L'espace est assez ouvert à cet endroit, aussi une protection sonore devra être envisagée pour limiter les nuisances.

Prise en compte des nuisances :

Les nouvelles constructions devront respecter *a minima* la nouvelle réglementation acoustique (NRA) en vigueur.

La réalisation d'une protection sonore devra être envisagée (mur anti-bruit ou merlons paysagers)

La création d'une bande paysagère inconstructible de 10 mètres de large (règle de retrait fixée dans le PLU depuis la rue de Versailles) permettra également d'atténuer les nuisances sonores liées à la RD 11



Classes de trafic

0 à 2499 véhicules/jour	15000 à 24999 véhicules/jour
2500 à 4999 véhicules/jour	25000 à 39999 véhicules/jour
5000 à 14999 véhicules/jour	40000 et plus véhicules/jour

Source : étude du trafic 2009 - CD 78

Le paysage :

Le site d'étude est marqué par des prés en premier plan et le plateau agricole. Le site est assez ouvert et dégagé. Des échappées visuelles existent vers les secteurs d'habitat en arrière-plan et la vallée en contrebas.

Un traitement paysager des abords de la rue de Versailles devra être envisagé pour garantir une bonne insertion.

Prise en compte du paysage :

En matière de paysage, l'empreinte des nouvelles constructions aura un impact. Les formes urbaines prévues dans l'OAP devront s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Par ailleurs le traitement du dispositif antibruit devra être de qualité et s'insérer parfaitement dans le paysage.

En appui du dispositif anti-bruit, une bande paysagère avec végétation dense de 10 mètres minimum de largeur devra être aménagée. Cette bande devra être inconstructible.



Localisation des vues, de la protection antibruit et de la bande paysagère de 10 mètres à prévoir sur le site d'étude



Vue 1 - Rue de Versailles à l'intersection avec le chemin rural n°17 en direction du bourg de Septeuil



Vue 2 - Rue de Versailles à l'intersection avec la route des Plains en direction de Thoiry



Vue 3 - Rue des Plains en direction du site d'études

La sécurité et l'accessibilité

Comme indiqué plus avant, la RD 11 est classée comme 2nd catégorie au niveau du trafic routier journalier. Le trafic est donc relativement faible, aussi il n'y a pas de contrainte particulière à signaler en termes de sécurité.

Le site d'étude ne bénéficie pas d'accès routier direct, il pourra être envisagé un accès via la rue des Plains et une sortie par le chemin rural n°17 élargi.

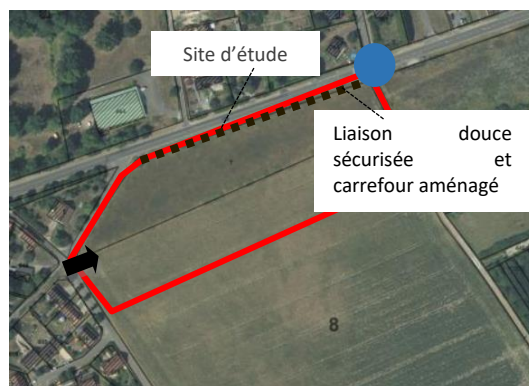
La RD 11 étant gérée par le Département, la question de la sortie du site et de la sécurité de cette sortie y compris piétonne devra être pensée en collaboration avec les services de la voirie du conseil départemental. Toutefois, les discussions ont déjà été entamés afin de prévoir un carrefour à feu tricolore à la sortie du chemin rural n°17.

Prise en compte de la sécurité et l'accessibilité :

Une sortie sécurisée en lien avec les services du département devra être réalisée à l'intersection avec le chemin rural n°17.

Une liaison douce et sécurisée le long de la RD 11 devra être envisagée pour pouvoir traverser la rue de Versailles.

Localisation des accès et sorties à créer sur le site d'étude



5. Mesures à prendre en compte afin de moduler la bande d'inconstructibilité de 75 m au titre de l'article L.111-6 sur le site d'études n°2

Au regard de l'analyse, les principales mesures sont les suivantes :

- Création d'une protection anti-bruit, le long de la rue de Versailles
- Création d'un accès sur la rue des Plains
- Aménagement d'une sortie sécurisée à l'intersection avec le chemin rural n°17, en lien avec les services du Département
- Aménagement d'une bande paysagère minimum de 10 mètres inconstructible depuis la rue de Versailles
- Aménagement d'une liaison douce le long de la RD 11

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Côte Gillon qui a été définie intègre ces différentes mesures et permet ainsi de lever l'inconstructibilité sur le secteur.



Superficie du site : 2,0 ha
Programme : environ 50 logements de type R+1-C

- | | |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP | Aménager et sécuriser le carrefour par des feux tricolores |
| Secteur d'habitat | Garantir un accès paysager à travers un mur de clôture en pierre et une végétalisation dense le long de la rue de Versailles |
| Accès de desserte principale à sens unique | Aménager une liaison douce traversante (tracé indicatif) |
| Élargir le chemin rural n°17 pour la création d'un accès entrecroisé | Tracer la limite avec l'espace agricole de nature paysagère |
| Sécuriser la rue de Versailles en aménageant une liaison douce | |

Extrait de l'OAP définie sur la Côte Gillon