



# Commune de Septeuil

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

## **3. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

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



# **SOMMAIRE**

## **Définition et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

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

**Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire**

**Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal**

## Définition et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est déterminé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

Le PADD du PLU est élaboré en vue de répondre aux enjeux du diagnostic territorial et aux besoins établis au regard notamment des prévisions démographiques.

Ses orientations ont été prises en cohérence avec les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles L.101-1 et L.101-2, comme la gestion économe des espaces, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la réduction des consommations d'énergie, l'économie des ressources fossiles, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, la rationalisation des demandes de déplacement...

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

### Préserver les continuités écologiques

#### Par la valorisation de la trame verte et bleue

La collectivité se donne comme objectif de préserver ou de mettre en place la «trame verte et bleue régionale».

Cette prise en compte s'appuiera notamment 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...
- **Pour le trame bleue** : les mares, les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves de la Vaucouleurs et de la Flexanville...

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.

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.

### Assurer la qualité paysagère

#### Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation

L'insertion paysagère des nouvelles opérations d'urbanisation est une priorité du projet communal.

Les opérations devront s'intégrer dans la structure urbaine existante, avec comme objectif :

- 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).

#### Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville

La commune souhaite conforter les qualités paysagères existantes en entrée de ville notamment depuis Thoiry.

Préserver le cône de vue au niveau de l'entrée de ville Nord.

#### Maintenir la qualité paysagère des espaces agricoles au sein du tissu urbain

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.

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

### Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles

#### Préserver les terres agricoles

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.



*Bâti ancien à Poltain*

### Préserver les éléments du patrimoine bâti

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).

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).

L'objectif est également de permettre le maintien d'un patrimoine bâti de qualité n'ayant plus de vocation agricole.

*Vue aérienne des hameaux des Plains et de Pampoux*



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

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

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels (ruissellement, argiles, ...) et technologiques (transport des matières dangereuses sur les voies départementales).

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.

### **Veiller à l'utilisation économe des ressources**

#### **Préserver la ressource en eau potable présente sur le territoire**

Les équipements de production d'eau potable sur la commune devront être protégés.

#### **Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales**

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.

## Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

### Maîtriser la croissance démographique

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.

### Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune

L'augmentation de la population communale à l'horizon 2030 devrait se traduire par la réalisation d'environ 150 logements .

### Organiser l'accueil des nouveaux logements

#### Privilégier un développement au sein des espaces déjà urbanisés proches du centre-ville

Le PLU doit permettre :

- 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.

#### Préserver les autres secteurs de la commune

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.

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.

## **Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire**

### **Équilibrer la production de logement**

#### **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.

#### **Développer un habitat économe en énergie**

La commune souhaite promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers plus économes en énergie (implantations favorables au bioclimatisme, réflexions concernant un éclairage public économe en énergie, mobilisation du potentiel de recours aux énergies renouvelables, compacité du bâti...).

### **Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels**

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.

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 4,68 hectares, conformément aux possibilités autorisées par le SDRIF.

## Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

### Une centralité attractive et accessible

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 tous les Septeuillais 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 supracommunaux et de répondre aux besoins des secteurs d'habitat et de commerce.

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.

### 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.

Il sera également favorisé le développement d'alternatives à la voiture dans le cadre des déplacements domicile-travail, notamment par le biais de liaisons cyclables, depuis et vers les communes voisines, en lien avec le Département, et par la mise en place de dispositif de co-voiturage.

La commune souhaite par ailleurs, développer les services aux nouvelles mobilités comme la recharge de véhicules électriques, et/ou à l'hydrogène.

### Accompagner le développement des équipements, des activités économiques et des services

#### Développer la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs

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.

Assurer l'évolution des secteurs d'équipements (secteur de la Tournelle, maison de retraite), en permettant leurs extensions et réhabilitations.

#### Développer les activités économiques et commerciales.

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.

#### Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques

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.

# Carte de synthèse du PADD

## Axe 1

### Préserver les continuités écologiques

- Protéger les espaces boisés
- Préserver les fonds de vallée et les abords des rus et rivières
- Préserver les mares et points d'eau
- Préserver le paysage des coteaux urbains

### Assurer la qualité paysagère

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

### Préserver les éléments du patrimoine bâti

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

## Axe 2

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

## Axe 3

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

