



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

SOMMAIRE

OAP patrimoniale Centre-Ville	4
OAP Zone d'activités des Champs Blancs.....	7
OAP Côte Gillon	9

Introduction

Les OAP et leur contenu

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les OAP s'inscrivent dans la continuité du Programme d'Aménagement de Développement Durables (PADD), et suivent ainsi un intérêt général commun : l'évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative de la commune de Septeuil.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

L'OAP thématique :

OAP patrimoniale Centre-Ville

Les OAP sectorielles :

1. OAP Zone d'activités des Champs Blancs
2. OAP Côte Gillon

L OAP Patrimoniale centre-ville

Septeuil présente un patrimoine bâti avec des qualités reflétant l'expression architecturale traditionnelle du Houdanais.

Les bâtiments remarquables de Septeuil s'inscrivent dans la période architecturale des bâtiments des siècles précédents.

Au regard des caractéristiques de ces constructions, des prescriptions et des recommandations sont définies.

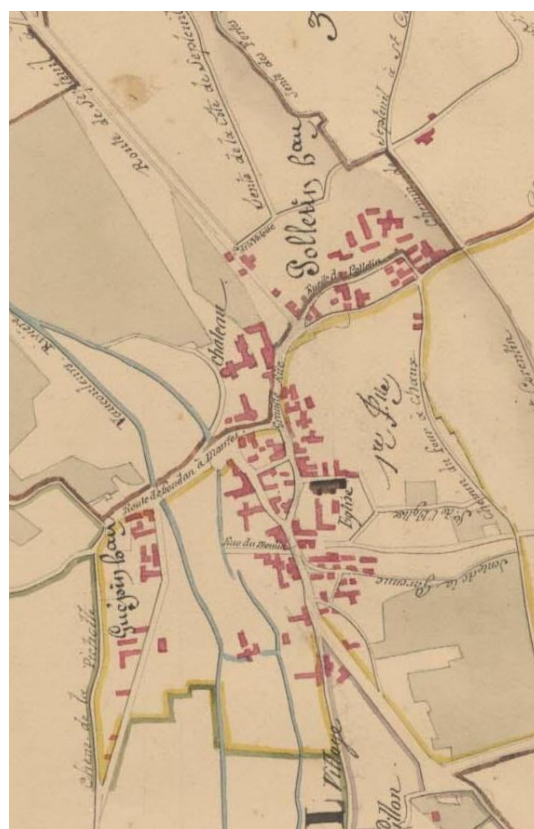
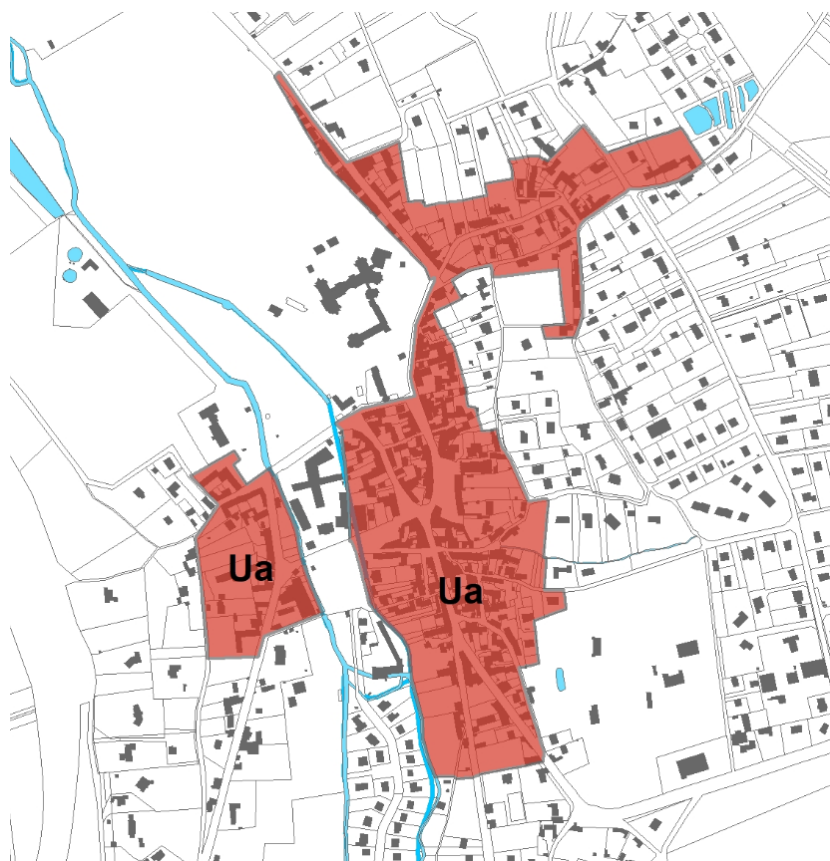
L'OAP thématique « patrimoine » vise à définir des principes d'actions pour assurer la conservation de ce patrimoine et valoriser ce qui fait l'identité propre de ces bâtiments.

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.

Les prescriptions portent sur plusieurs volets :

- 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 (moultures, corniches, bandeaux...).

Afin d'intégrer au mieux les prescriptions architecturales définies dans l'OAP, il est recommandé de prendre avis, avant dépôt d'une demande de permis, soit en mairie, soit auprès du CAUE 78 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement des Yvelines).



Cadastre de Septeuil en 1927 (Archives Départementales)

OAP Patrimoniale centre-ville

Description du bâti traditionnel

La volumétrie de la construction s'exprime à travers un rapport de hauteur et de largeur, ainsi que par une longueur et un rythme de façade, et par la toiture.

Les bâtis remarquables du XIX^{ème} siècle correspondent principalement à des maisons de bourg accolées se développant d'une limite séparative à l'autre. Les largeurs de parcelle et de bâti sont resserrées.

Les constructions édifiées à partir de la moitié du XIX^{ème} adoptent une composition de façade plus régulière (style « à la française ») : certaines maisons se distinguent par un ordonnancement symétrique de la partie d'habitation avec la porte d'entrée placée dans l'axe. La dimension des fenêtres augmente, les menuiseries à deux battants deviennent prépondérantes. Une majorité des portes donnant sur rue possèdent un encadrement en pierre.

Prescriptions

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).

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 :

- Tout élément d'ornementation de façade ou tout décor mouluré (chaînes 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.

Pour les façades en pierres apparentes :

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.

Les réhabilitations de façade doivent adopter une unité de traitement, de matériaux ou de couleurs en s'inscrivant dans la continuité de l'existant.



Pour les façades recouvertes d'enduit :

Les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être rénovés par un complément d'enduit sur les zones dégradées.

Les peintures suivantes peuvent être utilisées :

- Une peinture minérale à la chaux
- Une peinture silicatée d'aspect mat.

Les peintures imperméables sont interdites.

Tout enduit ou tout badigeon sera à la chaux naturelle. Le ciment ou les produits prêts à l'emploi contenant des liants autres que de la chaux naturelle sont interdits. La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (dite « lissée », ou « frotté fin »). Les aspects dits « rustiques » (c'est-à-dire grossiers, à l'aspect granité obtenu par projection) ou « écrasé » sont interdits.

La bichromie entre les décors et les pleins des façades doit être prononcée pour mettre en valeur la composition de la façade.

Les imitations de matériaux traditionnels sont autorisés seulement s'ils ont pour effet de donner un aspect qualitatif à la construction. Cet aspect devra respecter les caractéristiques du Pays Houdanais (Le placage de fausse brique, faux colombages, est interdit).

Il peut être imposé une architecture inspirée des typologies bâties traditionnelles afin de conserver l'unité architecturale d'ensemble.

Le choix des matériaux, de qualité, doit se faire en cohérence avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Les couleurs brillantes et réfléchissantes sont interdites. Les teintes des murs doivent rester naturelles.

La création d'annexes et d'extensions :

Les annexes et les extensions devront être en harmonie avec le cadre bâti environnant et respecter l'architecture de la construction principale.

Leur construction devra privilégier les matériaux nobles tels que le bois, la pierre, l'aluminium ou le zinc et pourront comporter des éléments de ferronnerie.

Menuiseries :

Toute menuiserie (dormant et ouvrant) doit suivre la forme de l'ouverture. En linteau, la menuiserie doit suivre le cintrage de la maçonnerie.

La forme et le nombre de division des menuiseries sont laissés libres d'interprétation.

Les volets en bois sur charnières à un ou deux vantaux seront à privilégier et à conserver de façon décorative. Les volets roulants, sont possibles si le caisson ou le coffret d'enroulement n'est pas visible de l'extérieur.

Toutes les menuiseries doivent adopter une unité de traitement, de matériaux ou de couleurs. L'utilisation de matériaux nobles est à privilégier (bois, aluminium).

La teinte des débords de toit, des menuiseries, des serrureries doit être coordonnée avec l'ensemble de la façade.

Les clôtures (murs et murets) :

Les murs et murets existants seront conservés et restaurés en respectant leurs dispositions d'origine (pierres de taille apparentes, moellons de pierres enduits ou rejointoyés, ...).

La réhabilitation de murs pleins doit être réalisée avec les mêmes matériaux. Le percement de murs ou murets est autorisé si cela correspond à un accès au tènement dans la limite de 3 mètres de large.

La réalisation de nouveaux murs ou murets est possible s'ils reprennent les mêmes caractéristiques que celles observées pour les clôtures présentes dans le secteur soumis au périmètre de protection (emploi de matériaux ou d'enduits similaires).

Pour la construction d'un mur plein, la pierre naturelle est à privilégier.

Les devantures commerciales

Les prescriptions sont définies dans le règlement.

OAP zone d'activités des Champs Blancs

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte l'une des zones à urbaniser à court terme (AUJ). Située le long de la rue de Versailles au niveau de l'entrée de bourg, d'une emprise totale de 21 000 m², elle revêt un caractère stratégique pour le développement économique de la commune. Cette zone d'activités est de compétence de la communauté des Communes du Pays Houdanais qui en sera le gestionnaire. Elle se situe au niveau de l'entrée de bourg et en continuité de l'urbanisation existante comprenant la gendarmerie et le centre de tri postal.

Programmation

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre économique. La zone a vocation à accueillir des entreprises de type artisanale ou petite industrie, et non commerciale.

Atouts et contraintes du site

Le site présente différents atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement le long d'un axe de communication important. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation économique
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme
- Le site est éloigné de l'ensemble des secteurs de risques identifiés sur la commune
- Le site est éloigné des secteurs à enjeux environnementaux de la commune

Le site présente cependant différentes contraintes :

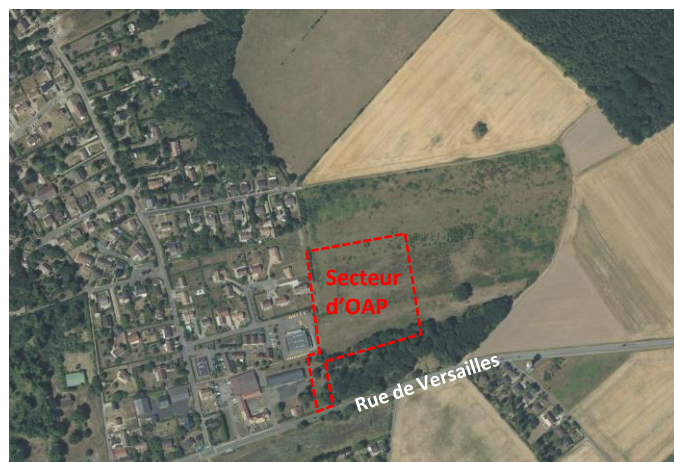
- Le site est bordé par des espaces boisés classés à protéger
- Le site est impacté par un risque de retrait-gonflement des argiles (cf. règlement)

Objectifs de l'aménagement

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

L'aménagement sera uniquement à destination d'activités de type artisanales ou de petites industries.

L'objectif est de permettre une offre foncière sur le territoire de Septeuil afin d'accueillir et déplacer les activités existantes au sein du tissu urbain pour limiter les nuisances, tout en maintenant les emplois à proximité des lieux d'habitation.



Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en oeuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement :

Accès et desserte

L'accès se fera via la création d'un accès sécurisé, en dehors de l'EBC, sur la rue de Versailles en concertation avec la Direction des Mobilités du Conseil Départemental des Yvelines et des services de l'Etat.

Gestion Hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion écologique des eaux pluviales à l'échelle du site devra être réalisée ainsi que l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bassin...).

Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des éléments existants.

Il conviendra alors de :

- Traiter qualitativement la lisière entre la zone à urbaniser et la zone agricole
- Traiter qualitativement la lisière entre la zone résidentielle déjà urbanisée et la zone à urbaniser
- Les constructions devront s'harmoniser avec les espaces environnants notamment les espaces boisés à conserver

OAP zone d'activités des Champs Blancs



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

OAP Côte Gillon

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte 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 000m², elle revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par la commune de Septeuil. Elle se situe au niveau de l'entrée de bourg et en continuité de l'urbanisation existante.

Programmation

Le site accueillera une offre d'environ 50 logements.

Atouts et contraintes du site

Le site présente différents atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre-ville. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics, et commerces de proximité
- Le site est localisé en entrée de ville Est de la commune, ce qui facilite son accès. Cette localisation génère également de forts enjeux en matière d'insertion paysagère.
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme
- Le site est bordé par trois voies de communication
- Le site est éloigné de l'ensemble des secteurs de risques identifiés sur la commune
- Le site est éloigné des secteurs à enjeux environnementaux de la commune.

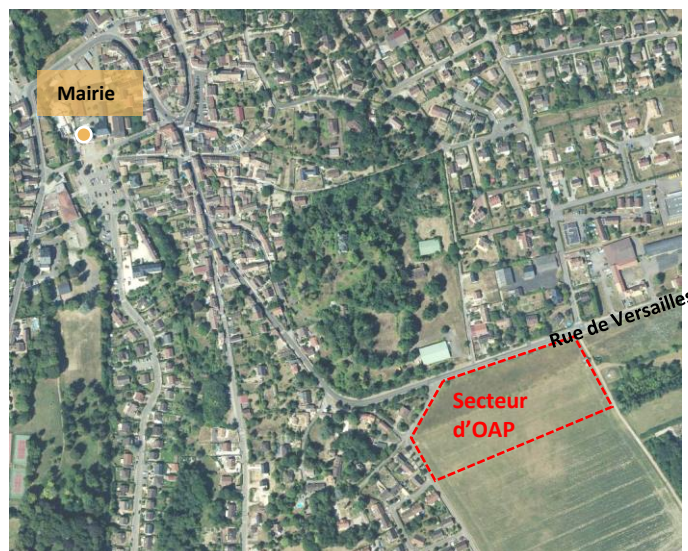
Le site présente cependant différentes contraintes :

- Le site est impacté par un risque de retrait-gonflement des argiles (cf. règlement)
- Le site est concerné par une servitude de canalisation des eaux potables

Objectifs de l'aménagement

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.



Condition de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement

Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et individuels groupés. Le secteur pourra également comporter une part d'habitat de type collectif dont la hauteur sera limitée à R+1+combles. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.

Le secteur devra comporter plusieurs types de tissus urbains au sein de l'opération. Cette mixité des tissus devra se traduire par une mixité de la densité du bâti, de l'implantation et du gabarit des nouvelles constructions.

Accès et desserte

Un carrefour à feux entre la rue de Versailles, la route de Saint Corentin, et le chemin rural n°17, devra être aménagé afin de permettre une sécurisation de l'entrée de ville de Septeuil.

Cette sécurisation devra être réalisée en concertation avec la Direction des Mobilités du Conseil Départemental des Yvelines et des services de l'Etat.

Elle devra a minima comprendre :

- La création de trottoirs le long de la RD11, afin de permettre la sécurisation de l'abri bus existant
- La mise en place de feux au niveau du carrefour avec la route de Saint Corentin

Un accès véhicules sera créé à partir de la rue des Plains afin de desservir le site.

Une desserte de sortie devra être aménagée depuis le chemin rural n°17 situé en face de la route de Saint Corentin. Ce chemin sera élargi dans la continuité, au droit de la zone d'urbanisation future.

Le plan de circulation de la zone, devra être conçu de manière à ce que la sortie véhicule sur la RD11 (rue de Versailles) ne puisse se faire qu'au niveau du carrefour à feux à créer. Le plan de circulation devra être réalisé en collaboration avec la municipalité.

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Ces voies devront desservir l'ensemble des lots créés.

Il n'y aura aucune rétrocession des VRD et des espaces verts à la commune.

Dans le cadre d'un développement potentiel ultérieur de la commune, l'aménagement de la zone ne devra pas compromettre la création d'une liaison avec une éventuelle opération au sud de la zone.

Implantation des constructions

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'utilisation du bio climatisme (utilisation des apports solaires).

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

L'implantation des constructions devra être variée selon les ambiances urbaines créées.

Stationnement

Le stationnement sur les espaces communs sera intégré à son environnement.

En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

Gestion hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion écologique des eaux pluviales à l'échelle du site devra être réalisée ainsi que l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bassin...). Une étude de sol devra être menée afin de dimensionner les aménagements (bassins, drainage) face aux risques d'inondations (par ruissellement et par remontée de nappes) et de retrait-gonflement des argiles.



Exemple de places de parking enherbées non étanches et noues

Exemples de système de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre

Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des éléments existants ou à créer.

Il conviendra alors de :

- Traiter qualitativement la lisière entre la zone à urbaniser et la zone agricole
- Créer une réelle entrée de bourg qualitative
- Le mobilier urbain devra être gris foncé. (RAL 7011)

OAP Côte Gillon



Superficie du site : 2,0 ha

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



Périmètre de l'OAP



Secteur d'habitat



Accès de desserte principale à sens unique



Elargir le chemin rural n°17 pour la création d'un accès entrée/sortie



Sécuriser la rue de Versailles en aménageant une liaison douce



Aménager et sécuriser le carrefour par des feux tricolores



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



Aménager une liaison douce traversante (tracé indicatif)



Traiter la limite avec l'espace agricole de manière paysagée