

---

# *Septeuil*



## *Modification*

## *Note de présentation*

2017



**Euclid  
Eurotop**

33 Bd de l'Yser  
76000 ROUEN  
Tél : 02.35.71.42.32  
[urbanisme@euclid-eurotop.fr](mailto:urbanisme@euclid-eurotop.fr)

---

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>- 3 -</b>
<b>Situations géographiques et administrative de la commune</b>	<b>- 4 -</b>
<b>I. La situation administrative de la commune</b>	<b>- 4 -</b>
A. Situation de Septeuil au sein du département des Yvelines	- 4 -
B. Les communes voisines	- 4 -
C. La CC du Pays Houdanais (données iaurif)	- 5 -
<b>Les documents supra communaux.</b>	<b>- 11 -</b>
<b>I. Le SDRIF</b>	<b>- 11 -</b>
A. Le document du SDRIF 2013	- 11 -
B. Orientations réglementaires et carte des destinations	- 12 -
<b>II. Le schéma régional de cohérence écologique, volet régional de la trame verte et bleue</b>	<b>- 15 -</b>
<b>III. Le Schéma Départemental pour un développement équilibré des Yvelines</b>	<b>- 18 -</b>
<b>Le PADD du PLU</b>	<b>- 19 -</b>
<b>I. Maintenir et préserver le milieu naturel et le cadre de vie de Septeuil.</b>	<b>- 19 -</b>
<b>II. Pérenniser l'image rurale du village.</b>	<b>- 19 -</b>
<b>III. Conserver et favoriser la mixité de l'habitat et de mixité sociale.</b>	<b>- 20 -</b>
<b>IV. Assurer le maintien de l'économie locale.</b>	<b>- 20 -</b>
<b>V. Renforcer la sécurité routière.</b>	<b>- 20 -</b>
<b>VI. Améliorer les bâtiments de l'école communale et les services périscolaires.</b>	<b>- 20 -</b>
<b>Le projet de modification</b>	<b>- 21 -</b>
<b>I. Présentation du projet</b>	<b>- 21 -</b>
<b>Les modifications du PLU</b>	<b>- 24 -</b>
A. La modification du plan de zonage	- 24 -
B. La mise en place d'un schéma d'aménagement	- 25 -
C. La modification du règlement	- 26 -
<b>Conclusion</b>	<b>- 33 -</b>

---

## Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 25 novembre 2008. Il a ensuite connu une modification simplifiée approuvée en 2016. Celle-ci portait sur la modification du règlement de la zone UH pour permettre la réalisation d'une opération de 26 logements sociaux.

Les articles L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme précise que :

### Article L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

### Article L153-42L

*Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

### Article L153-43

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

Il s'agit de permettre l'aménagement à court terme d'un îlot situé au niveau de l'ancienne école « La Tournelle », actuellement en zone d'équipements publics US.

Il s'agit de le rendre constructible pour des destinations variées (semi-hôtellerie, habitat, ...). Cet îlot pourrait passer en zone UT du PLU.

Le conseil municipal a prescrit une telle procédure afin de modifier le zonage du PLU pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement.

Ce projet répond aux besoins en logement de la commune sur le court terme. **Le PLU actuel n'offre plus de disponibilité pour accueillir des logements** et la réalisation de ce projet va permettre de maintenir un rythme régulier d'accueil de population nécessaire au bon fonctionnement des équipements communaux.

Une réunion de présentation du projet a été organisée le vendredi 3 mars 2017 en présence d'une vingtaine de participants afin de présenter le projet de modification du PLU.

## Situations géographiques et administrative de la commune

### **I. La situation administrative de la commune**

Septeuil est une commune de 940 hectares située à la frange Nord-Ouest de la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines. La commune fait partie de l'arrondissement de Mantes-la-Jolie et du Canton de Bonnières-sur-Seine.

Septeuil est localisée à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie, située à environ 13 kilomètres au Nord et Houdan, située à 16 km au Sud de la commune. La commune est située à 43 km à l'Est de Versailles, préfecture des Yvelines.

#### **A. Situation de Septeuil au sein du département des Yvelines**



#### **B. Les communes voisines**

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

- Rosay, commune de 372 habitants en 2013 et d'une superficie de 454 hectares,
- Arnouville-lès-Mantes, commune de 900 habitants en 2013 et d'une superficie de 998 hectares,
- Saint martin des Champs, commune de 322 habitants en 2013 et d'une superficie de 621 hectares,
- Prunay-le-Temple, commune de 432 habitants en 2013 et d'une superficie de 677 hectares,
- Mulcent, commune de 99 habitants en 2013 et d'une superficie de 354 hectares,
- Courgent, commune de 394 habitants en 2013 et d'une superficie de 202 hectares.
- Boinvilliers commune de 271 habitants en 2013 et d'une superficie de 359 hectares.

### ***Communes voisines de Septeuil***



#### **C. La CC du Pays Houdanais (données iaurif)**

##### **1) Composition communale**

Adainville, Bazainville, Boinvillers, Boissets, Bourdonné, Civry-la-Forêt, Condé-sur-Vesvre, Courgent, Dammartin-en-Serve, Dannemarie, Flins-Neuve-Eglise, Grandchamp, Gressey, Houdan, La Hauteville, Le Tartre-Gaudran, Longnes, Maulette, Mondreville, Montchauvet, Mulcent, Orgerus, Orvilliers, Osmoy, Prunay-le-Temple, Richebourg, Rosay, Saint-Martin-des-Champs, Septeuil, Tacoignières, Tilly, Vilette

## 2) Historique du groupement

La communauté de communes du Pays Houdanais, située aux confins des Yvelines et de l'Eure-et-Loir a été créée en décembre 1997. Elle comprenait alors dix communes dont sept du département des Yvelines et trois communes d'Eure-et-Loir. A compter de 2001, la communauté a abandonné le régime fiscal de la TPZ pour adopter la TPU. Depuis sa création, le périmètre et les compétences communautaires ont été élargis sensiblement.

Plusieurs adhésions communales ont ainsi modifié la dimension territoriale de la structure : Havelu (Eure-et-Loir) en 2001, suivie en 2003 de Saint-Lubin-de-la-Haye (Eure-et-Loir), d'Orvilliers (Yvelines) en 2005, de 19 nouvelles communes des Yvelines en 2006 (Adainville, Boinvilliers, Bourdonné, Condé-sur-Vesgre, Courgent, Dammartin-en-Serve, Dannemarie, Flins-neuve-Eglise, Grandchamp, Longnes, Maulette, Mondreville, Montchauvet, Mulcent, Osmoy, Prunay-le-Temple, Septeuil, Saint-Martin-des-Champs et Tilly), en 2010 d'Orgerus et Le Tartre-Gaudran, et, enfin, en 2013 des communes de La Hauteville, Rosay et Villette dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale voté en décembre 2011.

La communauté est, dès lors, constituée de 37 communes (32 dans les Yvelines et 5 dans l'Eure-et-Loir) regroupant 28 502 habitants (sur les deux départements, population municipale au recensement de 2012), dont 24 643 dans les Yvelines.

En 2015, deux communes d'Eure-et-Loir (Champagne et Goussainville) créent une commune nouvelle : Goussainville. La communauté est désormais constituée de 36 communes.

C'est la seule intercommunalité à fiscalité propre d'Ile-de-France qui inclut des communes n'appartenant pas à la région. La principale commune en terme démographique est Houdan (3 381 habitants, soit 14 % du total communautaire).

La communauté est desservie par la N12 la reliant à Versailles à l'ouest et à Dreux à l'est. Deux gares SNCF (Houdan et Tacoignières-Richebourg) parcourent son territoire.

## 3) Les compétences

La CCPH exerce de plein droit, conformément aux dispositions de l'article L5214-16 alinéa I du Code Général des Collectivités Territoriales, les compétences suivantes :

### **COMPETENCES OBLIGATOIRES**

#### **Aménagement de l'espace**

- Elaboration de toute étude d'intérêt général sur l'aménagement de l'espace : charte paysagère et charte de protection des espaces naturels sensibles
- Constitution et gestion d'un Système d'Information Géographique à partir de la banque de donnée voirie de la CCPH
- La compétence « Schéma de Cohérence Territoriale » ( SCOT)
- Acquisition du foncier nécessaire à l'emprise des gendarmeries et Centre de secours et d'incendie
- Aménagement numérique : aménagement des réseaux de communication électronique, mise en place des schémas directeur territoriaux d'aménagement numérique

## **Actions de développement économique**

- Création, réalisation et gestion de zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou mixtes (équipements publics, habitat et activités) reconnues d'intérêt communautaire et études des zones à vocation économique des documents d'urbanisme communaux.

Est reconnu d'intérêt communautaire : tout ensemble de terrains d'une surface minimale de 1 ha classé en zones UI, UJ, AUI et AUJ (et ses versions déclinées : NAUI, NAUJ, AUUI, AUUJ, ...), des PLU, POS et documents d'urbanisme des communes, et classé en tout autre zonage dans les documents d'urbanisme communaux qui permette l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La ZAC de la Prévôté située sur le territoire de la commune de Houdan transférée à la CCPH par convention est reconnue d'intérêt communautaire depuis le 1er mai 1998

- Délégation du droit de préemption à l'intérieur des zones définies ci-dessus
- Toutes actions visant à favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ainsi que l'accueil d'activités nouvelles
- La promotion des zones d'activités de la communauté.
- Toutes actions visant à promouvoir et organiser l'offre touristique sur le territoire de la CCPH

## **COMPETENCES OPTIONNELLES**

### **Protection et mise en valeur de l'environnement**

- Information et formation en matière de protection de l'environnement et de protection du patrimoine local.
- Aménagement des chemins ruraux reconnus d'intérêt communautaire

Les chemins reconnus communautaires sont ceux qui assurent une liaison entre les villages de la CC et permettront de constituer un réseau de cheminements doux visant à favoriser l'accès aux équipements publics et à promouvoir le tourisme et le patrimoine sur le Pays Houdanais. Ils sont identifiés sur la carte jointe.

- Aménagement et gestion des voies vertes et itinéraires cyclables situés hors agglomération et reliant au moins 2 communes
- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- Maîtrise des ruissellements et lutte contre les inondations, à partir du 1er janvier 2005, pour les actions reconnues d'intérêt communautaire.

Les actions reconnues d'intérêt communautaire sont les suivantes :

- o toutes actions d'information, de sensibilisation, de formation et à caractère pédagogique sur le territoire communautaire, conjointement ou non avec les communes
- o la restauration, l'entretien et la protection des cours d'eau (lits, berges et ouvrages de régulation hydrauliques des cours d'eau naturels à débit permanent tels que portés sur les cartes IGN, série bleue, échelle 1 : 25 000, référencée 2114 est, 2114

---

ouest, 2115 est, 2115 ouest, et à l'exception des plans d'eau récréatifs créés sur le lit ou en dérivation des cours d'eau), afin de préserver leur qualité d'exutoire naturel des eaux de ruissellement, de valoriser la diversité de la faune et de la flore, et de soutenir la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti public lié aux cours d'eau

- la conception, la construction et l'entretien des ouvrages de régulation des débits de ruissellement et ceux visant à limiter le phénomène d'érosion, en vue de la protection des biens immobiliers et de la voirie communautaire (la liste des ouvrages concernés est annexée aux statuts de la CCPH), ainsi que toute action à statut expérimental visant à la maîtrise des ruissellements et à la lutte contre les inondations.

### **Voirie communale**

Depuis le 1er mai 1998, gestion et entretien de l'ensemble du réseau de voirie relevant du Domaine Public communal mais à l'exception des trottoirs en agglomérations.

### **Politique du logement social d'intérêt communautaire et actions d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées**

La compétence en matière de logement et d'habitat de la CC Pays Houdanais recouvrira les domaines et actions suivantes :

- Mise en œuvre de la politique communautaire définie dans le cadre du Programme Local de L'habitat
- Soutien à la réalisation de tout nouveau logement social créé sur le territoire communautaire.
- Participation financière ou technique à la réalisation d'opérations comportant au moins 10 logements dont 20 % de logements aidés (liés à des conditions de ressources)
- Mise en œuvre d'une politique foncière liée aux opérations précitées
- Octroi de garanties d'emprunts pour les nouveaux logements sociaux
- Mise en œuvre des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH ou PIG)
- Participation à l'étude ou à la réalisation de logements spécifiques
- Création et gestion d'un observatoire de l'habitat, de la demande et du foncier

### **COMPETENCES FACULTATIVES**

#### **Centre de santé**

La CCPH assure, depuis le 1er mai 1998, la gestion et le développement du Centre de Santé de l'Hôpital local de Houdan, avec la mise à sa disposition des équipements existants à cette date.

Création d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale qui assure cette gestion.

#### **Portage de repas à domicile**

#### **Déplacements**

- Mise en place d'un transport à la demande

- A compter du 31 décembre 2012, mise en place et gestion des lignes de transports d'intérêt local ou inter bassins de vie
- A compter du 1er septembre 2013, mise en place et gestion des lignes de transport spécialisées des établissements scolaires du second degré (lignes spécifiques et transports scolaires) et déplacements vers les équipements sportifs et culturels communautaires.

### **Fournitures scolaires**

l'achat des fournitures scolaires et des petits équipements éducatifs pour les écoles publiques maternelles et primaires

### **Equipements culturels, sportifs et de l'enseignement préélémentaire, élémentaire et secondaire**

- Etude, réalisation et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire. La piscine réalisée par le SIVOM sur la ZAC de la Prévôté à Houdan est reconnue d'intérêt communautaire
- Acquisition du foncier nécessaire à l'emprise des collèges
- A compter du 1er septembre 2013 : étude, réalisation et gestion des équipements d'accompagnement des collèges tels que les installations sportives et aires de circulation et de stationnement

### **2.4.6- Compétences sportive et culturelle**

- le football
- les écoles de musique
- la gymnastique sportive et rythmique compétitive
- les écoles de danse
- la pratique musicale et le chant qui seront reconnus d'intérêt communautaire
- la pratique de la danse qui sera reconnue d'intérêt communautaire

L'intérêt communautaire des pratiques de la musique, du chant et de la danse est reconnu lorsque la pratique s'exerce au sein d'une structure dont :

- le siège social est situé dans une des mairies des communes membres de la CCPH,
- les statuts ont été déposés depuis au moins 5 ans,
- l'activité est avérée sur le territoire de la CCPH depuis au moins 5 ans,
- 70% des adhérents résident dans les communes membres de la CCPH.

A compter du 31 décembre 2013 : étude, réalisation, mise en réseau et gestion des médiathèques, à l'exception de l'entretien, la conservation et la mise aux normes des bâtiments et des matériels et mobilier par destination

### **Aide aux associations d'intérêt communautaire**

- Les associations reconnues d'intérêt communautaire, à ce jour, sont les suivantes :
- Pays des marches Yvelines

- 
- La compagnie d'archers du pays houdanais
  - L'Office de tourisme
  - Mission Locale Intercommunale de Rambouillet
  - Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural. (ADMR)

**Soutien à l'ensemble du secteur associatif à l'exception des associations syndicales, politiques, religieuses, patriotiques et associations de parents d'élèves :**

- appui logistique (prêt de matériel, mise à disposition de photocopieurs, mise à disposition de locaux pour réunions, archivage et secrétariat..),
- appui administratif (confection des feuilles de paie, rédaction de documents etc..),
- aide à la promotion (actions de communication, forum « associations »),

**Réalisation ou aide à la réalisation de manifestations et d'événements d'intérêt communautaire**

L'intérêt communautaire pour les manifestations et les événements organisés par les acteurs du pays houdanais peut être reconnu lorsque les manifestations et les événements sont :

- reliés à une compétence communautaire telle que définie dans les statuts,

ou

- lorsque leur envergure territoriale couvre au moins trois communes de la CC Pays Houdanais ou associe plusieurs acteurs du Pays Houdanais.

**Compétence « Enfance Jeunesse »**

- Développement, mise en place et coordination des différentes actions en direction des jeunes en dehors du temps scolaire ( à l'exception des garderies et de la restauration scolaire)
- Centres de loisirs sans hébergement

**Coopération décentralisée**

Toute opération d'échange, de coopération entre la CCPH et d'autres collectivités locales en France et à l'étranger

**Actions en faveur de l'Emploi**

**Petite Enfance**

**Etudes visant à définir et préparer les transferts de compétences et visant à approfondir et/ou préciser les compétences existantes sur le territoire de la CCPH.**

---

## Les documents supra communaux.

### **I. Le SDRIF**

Le principe de l'élaboration d'un Schéma directeur couvrant l'ensemble du territoire régional est inscrit à l'article L 141-1 du Code de l'urbanisme.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) est à la fois :

- ✓ un document d'aménagement du territoire, c'est-à-dire qu'il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs. Il tient ainsi lieu de schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT).
- ✓ un document d'urbanisme prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

Il a pour fonctions de :

- formaliser une stratégie d'aménagement et de développement régional,
- fournir un outil de la maîtrise spatiale du territoire francilien,
- orienter et encadrer les documents d'échelle régionale tels que le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou les Plans locaux d'urbanisme (PLU) quand il n'y a pas de SCoT.

#### **A. Le document du SDRIF 2013**

Le nouveau SDRIF, baptisé "Ile-de-France 2030", a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

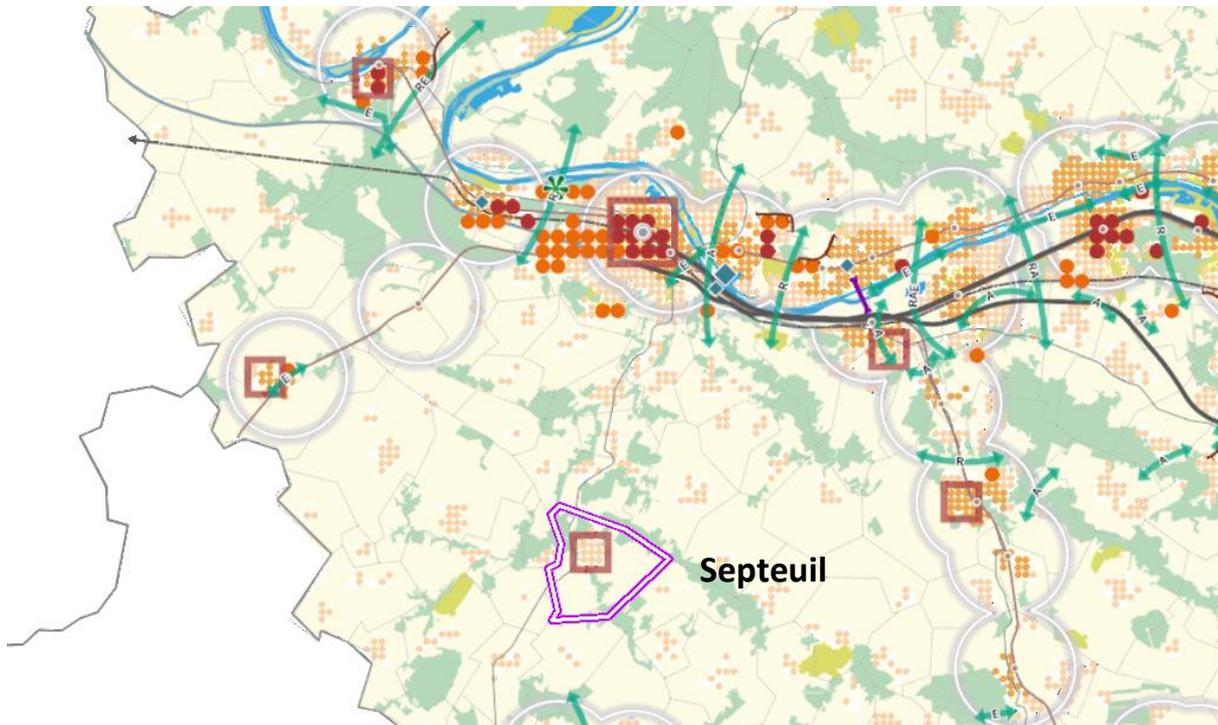
Les collectivités locales disposent de trois ans à compter de la publication du décret au Journal officiel pour mettre leurs documents locaux d'urbanisme en compatibilité avec le SDRIF.

#### Les objectifs du SDRIF 2013

- L'enrichissement de l'offre de logements.
- Le développement économique
- Le développement des moyens de transport
- La préservation de l'environnement

## B. Orientations réglementaires et carte des destinations

### Carte des destinations



Relier et structurer		Polariser et équilibrer	
<b>Les infrastructures de transport</b>			
<b>Les réseaux de transports collectifs</b>			
Niveau de desserte national et international	Existant	Projet	Principe de liaison
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris RER A RER B RER C RER D RER E	← →
Niveau de desserte territoriale			← →
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	●	●	← →
Gare TGV	●	●	← →
<b>Les réseaux routiers et fluviaux</b>			
Autoroute et voie rapide	Existant	Projet	Principe de liaison
Réseau routier principal	—	Itinéraire à requalifier	← →
Franchissement	—	—	← →
Aménagement fluvial	—	—	← →
<b>Les aéroports et les aérodromes</b>			
	<b>L'armature logistique</b>		
	◆	◆	◆
	Site multimodal d'enjeux nationaux	Site multimodal d'enjeux métropolitains	Site multimodal d'enjeux territoriaux
<b>Les espaces urbanisés</b>		<b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b>	
■	Espace urbanisé à optimiser	●	Secteur d'urbanisation préférentielle
■	Quartier à densifier à proximité d'une gare	●	Secteur d'urbanisation conditionnelle
■	Secteur à fort potentiel de densification	○	Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
		■	Pôle de centralité à conforter
<b>Préserver et valoriser</b>			
■	Les fronts urbains d'intérêt régional	↑ ↓	Les continuités : Espace de respiration (F)
■	Les espaces agricoles	↑ ↓	Liaison agricole et forestière (A)
■	Les espaces boisés et les espaces naturels	↑ ↓	Continuité écologique (E)
■	Les espaces verts et les espaces de loisirs	↑ ↓	Liaison verte (V)
■	Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer	↑ ↓	Le fleuve et les espaces en eau

Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Ils doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire

La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée. On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.).

Les formes urbaines nouvelles, tout en répondant aux objectifs de densification, doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle.

Il conviendra de:

- × favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc.
- × favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines
- × renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage
- × renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.
- × favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc.

Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

#### 1) En matière de logement

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

#### **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 (cf. règle 2.1.3)
- × de la densité moyenne des espaces d'habitat (cf. règle 2.2.6).

---

Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en habitants + emplois par hectare :	22,60
---	-------

---

Rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012	ÎLE-DE-FRANCE	91,40
---	---------------	-------

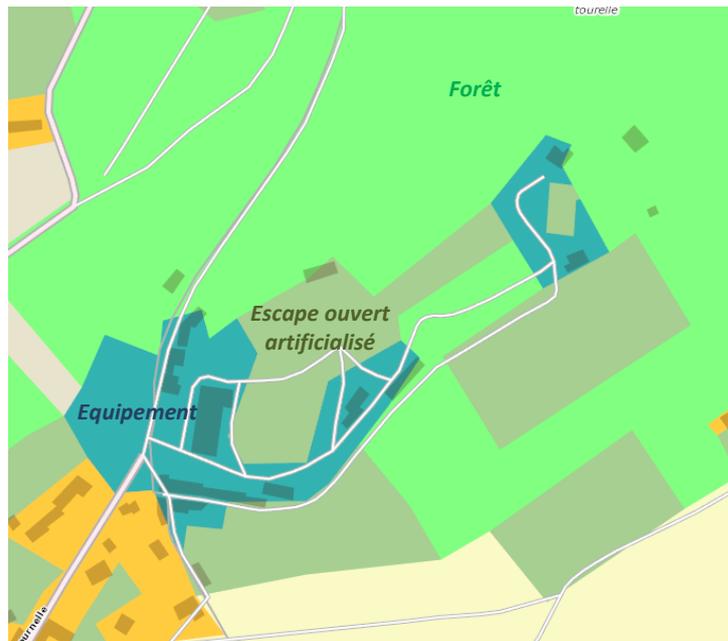
---

Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en hectares :	125,50
--	--------

---

Superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives à la densification des espaces urbanisés et aux capacités d'extension non cartographiées	ÎLE-DE-FRANCE	192 333,20
---	---------------	------------

---



## 2) Les agglomérations de pôles de centralité à conforter

### Les pôles doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité
- valorisant le potentiel de mutation et de densification
- favorisant le développement de l'emploi
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal
- confortant les transports collectifs.

**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. règle 2.3.24). En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.**

### 3) Orientations communes

L'urbanisation ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (cf. orientations correspondantes).

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace et donc au développement par la densification du tissu existant.

Ces capacités d'urbanisation, évaluées compte tenu des besoins prévisibles à l'horizon 2030, seront donc consommées en fonction des besoins à court et moyen terme afin de préserver les espaces nécessaires aux besoins futurs.

Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées. Elles peuvent s'ajouter aux capacités cartographiées offertes par les pastilles des secteurs d'urbanisation préférentielle et conditionnelle.

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

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

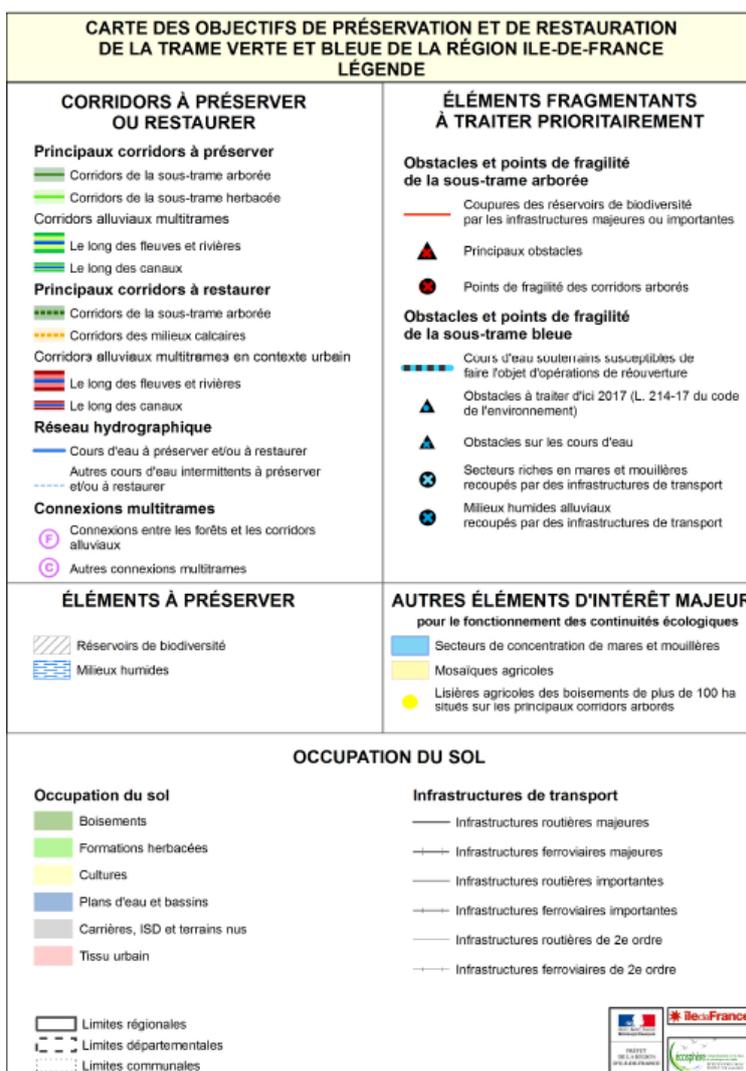
Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces 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.

Chacune a fait l'objet d'une analyse croisée au regard de la nature des sols et des activités humaines : sols calcaires, sols acides, zones humides, milieux ruraux et milieux urbains.

<p><b>SOUS-TRAME ARBOREE</b></p> <p>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.</p> <p>→ 358 850 ha, soit 29,7 % du territoire régional</p>  <p style="text-align: right;">©PNRVF</p>	<p><b>SOUS-TRAME GRANDES CULTURES</b></p> <p>Outre les grands espaces cultivés (grande culture et maraîchage), en particulier des mosaïques agricoles et des secteurs de concentration de mares et mouillères.</p> <p>→ 549 600 ha soit 45,6 % du territoire régional</p>  <p style="text-align: right;">©PNRHVC</p>
<p><b>SOUS-TRAME HERBACEE</b></p> <p>Multiplés 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, bermes herbeuses des grandes infrastructures.</p> <p>→ 115 014 ha, soit 9,5 % du territoire régional</p> 	<p><b>SOUS-TRAME DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES CORRIDORS HUMIDES</b></p> <p>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).</p> <p>→ 54 749 ha soit 4,5 % du territoire régional, dont 2/3 de zones humides</p> 

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



---

**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 les corridors des milieux calcaires.*

**Les éléments fragmentant à traiter prioritairement :**

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

**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.*

**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.

Le secteur de projet de La Tournelle n'est pas concerné par des objectifs du SRCE

### III. Le Schéma Départemental pour un développement équilibré des Yvelines

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), a été adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité.

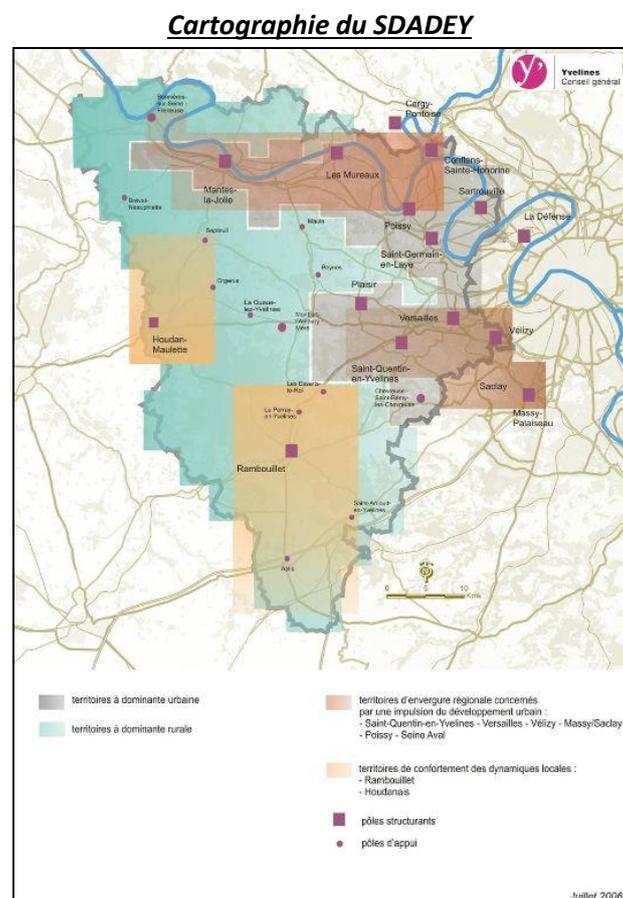
Il s'articule autour des 4 orientations pour une attractivité renforcée des Yvelines.

Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales

- a) Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires
- b) au développement
- c) Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- d) Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs,
- e) Maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels

Le Conseil Départemental accompagne les collectivités territoriales dans la réalisation de leurs projets, à la mise en œuvre des orientations stratégiques de son schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré. A cette fin, il a mis en place des dispositifs contractuels. Il est par ailleurs impliqué dans la gouvernance des Opérations d'intérêt national ainsi que de l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY) et le financement de leurs opérations.

La commune, fait partie du territoire de confortement des dynamiques locales du Houdanais. La commune est également identifiée comme pôle d'appui.



## **Le PADD du PLU**

(Source : dossier initial)

La réflexion du PADD se décline en 6 grands objectifs :

1. Maintenir et préserver le milieu naturel et le cadre de vie de Septeuil.
2. Pérenniser l'image rurale du village.
3. Conserver et favoriser la mixité de l'habitat.
4. Assurer le maintien de l'économie locale et la développer.
5. Renforcer la sécurité routière.
6. Améliorer les bâtiments de l'école communale et les services périscolaires.

### ***I. Maintenir et préserver le milieu naturel et le cadre de vie de Septeuil.***

La présence de nombreux espaces naturels et boisés confère à Septeuil une certaine qualité du paysage et constitue un enjeu important pour l'environnement.

Objectif :

- protéger les boisements en maintenant leur inscription en espace boisé classé,
- préserver les coteaux en maintenant la végétation,
- maintenir l'activité agricole en identifiant les espaces cultivés par zonage A (agricole) et en permettant uniquement les constructions nécessaires à cette activité,
- maintenir et préserver les points de vue remarquables
- préserver la lisière des bois par la prise en compte de la marge de recul de 50 m liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares, notamment les zones boisées : bois de Souville, bois Le Coq, Nord-Ouest des Bilheux
- valoriser la vallée de la Flexanville par l'aménagement d'un cheminement piéton le long de la rivière entre le Pré Saint Wandril et le centre du village
- protéger les zones naturelles La Tourbière à Bilheux et le Bois Le Coq
- maintenir une vigilance particulière sur l'écoulement des eaux de ruissellement (talwegs, mares, boisement, bassin de retenue...)
- création d'une zone lagunaire (le Cul froid) d'environ 2 ha pour l'équipement en assainissement collectif des lieudits « Les Plains » et « Dancourt ».

### ***II. Pérenniser l'image rurale du village.***

Septeuil se caractérise par son image rurale marquée par un paysage naturel de qualité. Cette image demande à être confortée.

C'est pourquoi les élus souhaitent préserver les coteaux de toute urbanisation et endiguer l'étalement urbain.

- Création de zone naturelle (N) aux lieudits « Le moulin a Tan », « les Frileuses et « Saint Corentin »
- Le bâti de qualité sera protégé par la loi paysage et des recommandations architecturales et paysagères seront prescrites.
- L'ouverture d'espaces à l'urbanisation se fera de façon échelonnée pour réguler l'arrivée de nouveaux habitants et avoir une gestion équilibrée des équipements et des services.

### **III. Conserver et favoriser la mixité de l'habitat et de mixité sociale.**

- éviter le mitage et la dissémination des constructions,
- faciliter la réalisation d'opérations associant l'individuel à de petits logements destinés aux jeunes ménages ou aux personnes âgées afin de leur offrir la possibilité de demeurer dans la commune.

### **IV. Assurer le maintien de l'économie locale.**

L'activité économique et commerciale est un enjeu important pour la commune, moteur essentiel des relations sociales.

Des dispositions particulières pourraient être prises afin de faciliter l'installation ou l'évolution des commerces et des services (emplacements réservés pour la réalisation de places de stationnement parcelles 161 et 162 rue du Moulin et parcelles contiguës aux bâtiments « les chevaux de renfort »)

Faciliter l'accueil des touristes (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...)

### **V. Renforcer la sécurité routière.**

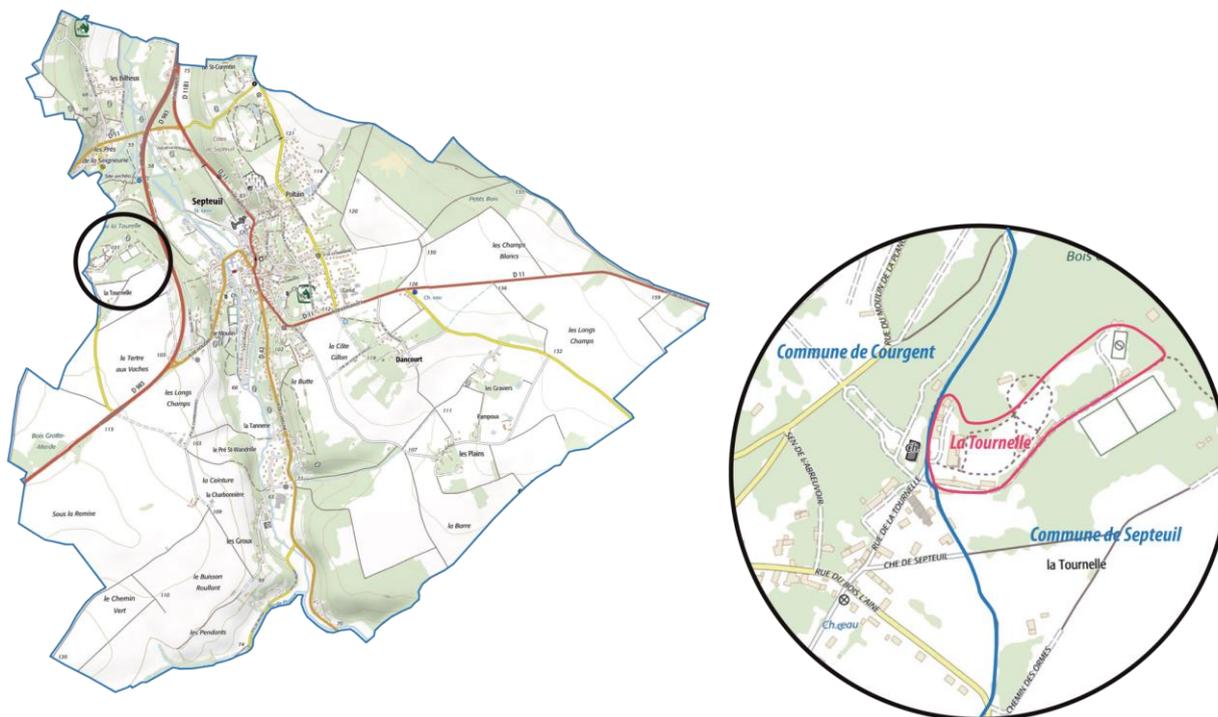
- Sécuriser l'espace public afin de rendre plus sûr la traversée du village et le déplacement des piétons : dispositifs de diminution de la vitesse (zone 30), large passage piétons et marquage au sol.
- Aménagement de l'entrée du village côté est RD 11

### **VI. Améliorer les bâtiments de l'école communale et les services périscolaires.**

- Aménager progressivement l'espace public (parc, Mille Club...)
- Améliorer l'identification et l'accès aux équipements publics
- Construction de nouvelles classes en remplacement des bâtiments préfabriqués de l'école
- Création ou extension du préau.

## Le projet de modification

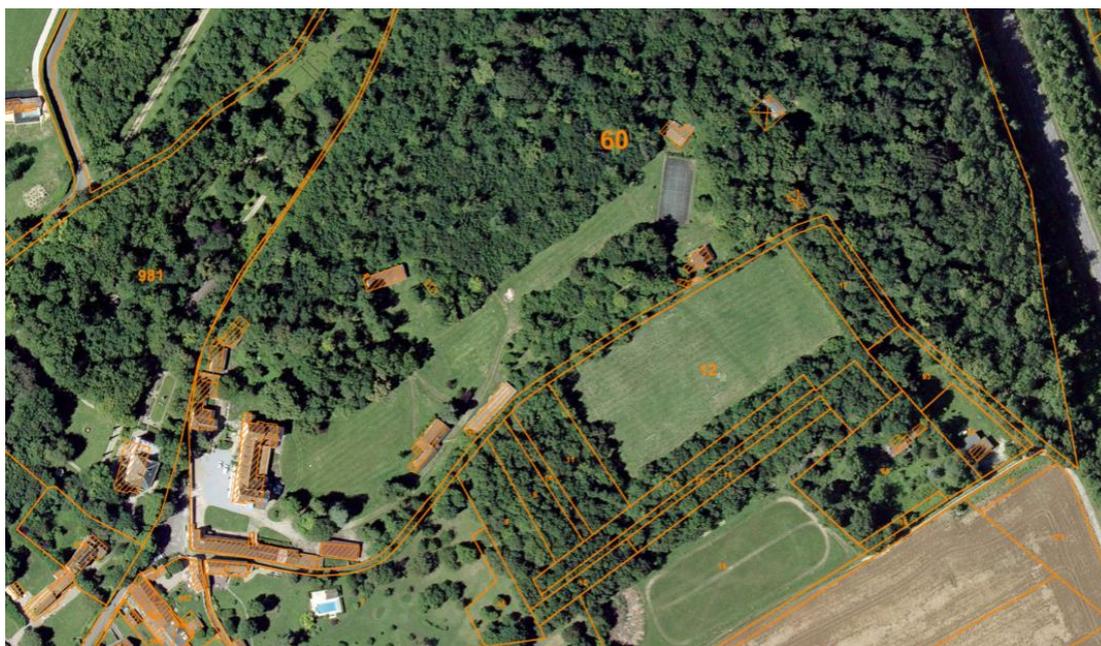
### **I. Présentation du projet**



Il existe aujourd'hui un projet de création d'un projet d'habitat en lieu et place de l'ancienne école de La Tournelle (parcelle 60) en limite avec la commune 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 projet serait réalisé sur l'emprise de l'actuelle zone US de 3,3 ha. Cet espace comprend un espace boisé classé non constructible de 0,7 ha. L'espace constructible serait alors d'environ 2,6ha.



---

Il s'agit de créer une zone pavillonnaire à vocation d'habitation comprenant des logements de 3 à 4 pièces pouvant être jumelés, accolés ou indépendant d'une Hauteur de 7m au faitage. L'opération pourrait accueillir de 30 à 40 logements. Le Castel devra être préservé.

L'accès se fera au niveau du portail existant par la rue de La Tournelle à Courgent. Le terrain est desservi en eau potable et en électricité par cette rue.

La résidence de La Tournelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune de Septeuil.



***Le Castel***

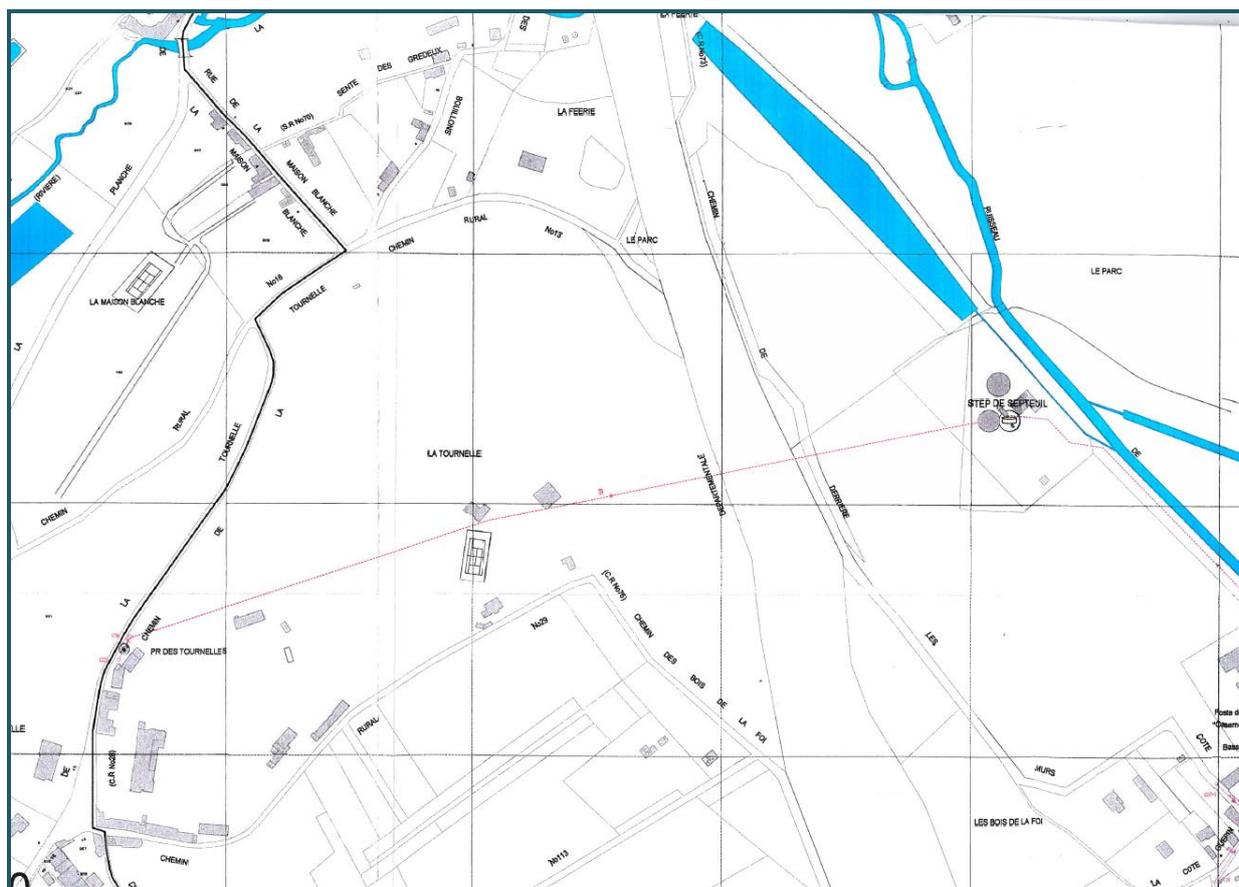


***Le parc***



***Route de La Tournelle***

### Extrait du plan de réseau d'assainissement



Les communes de Courgent et de Septeuil accueilleront les différents enfants de ce quartier au sein de leurs écoles.

La commune de Septeuil dispose d'une école maternelle et d'une école primaire.

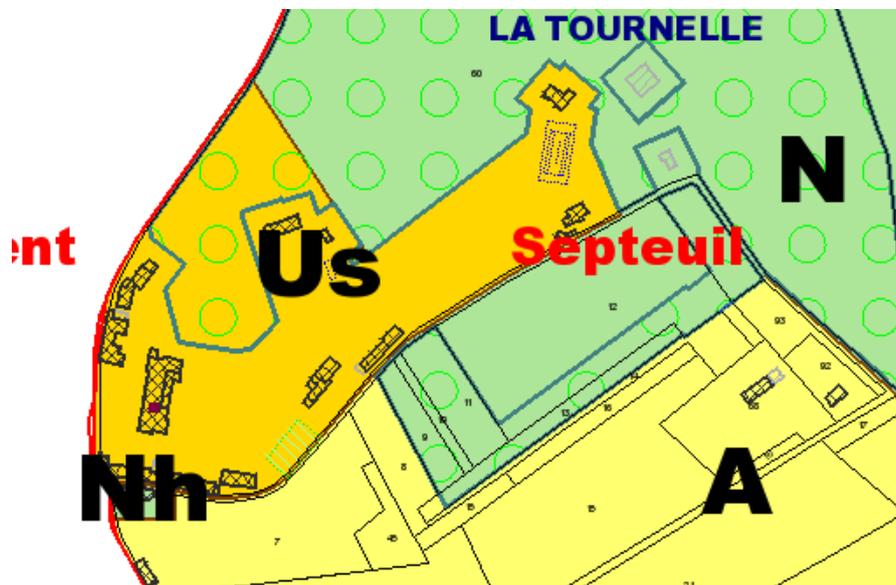
La commune de Courgent dispose également d'une école maternelle et d'une école primaire.

## Les modifications du PLU

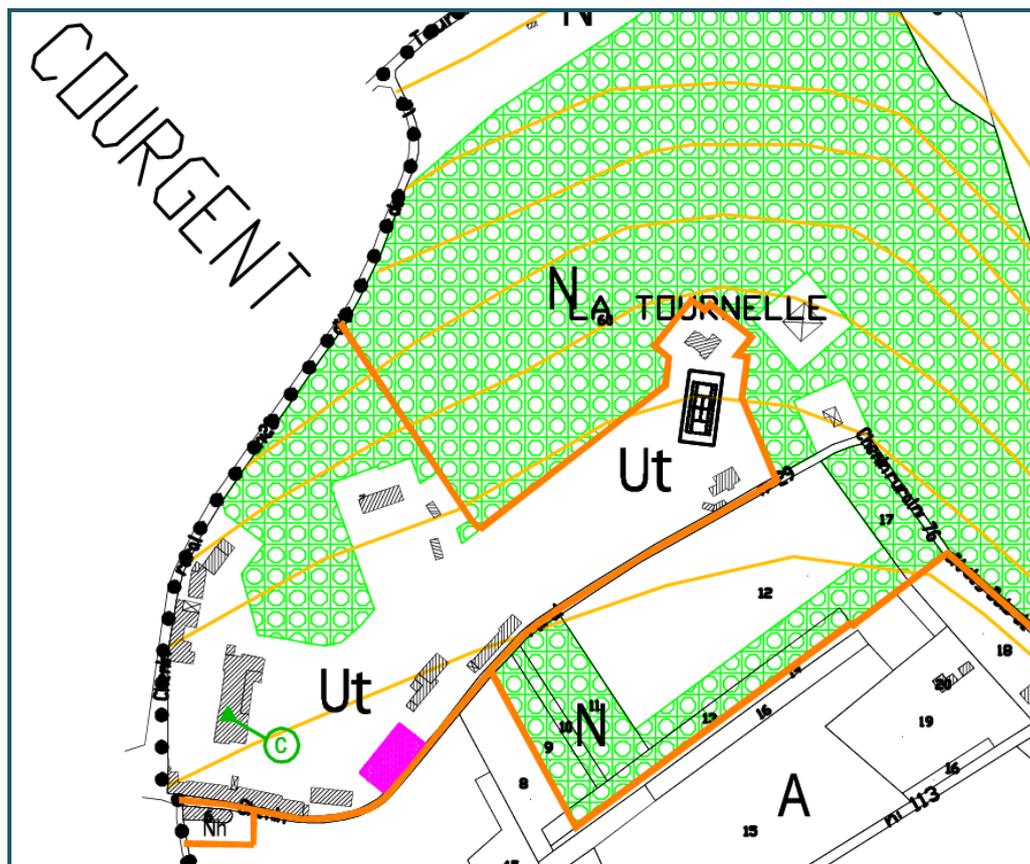
### A. La modification du plan de zonage

Une zone Ut serait créée en lieu et place de la zone Us actuellement au PLU.

*Extrait du plan de zonage actuel du PLU*

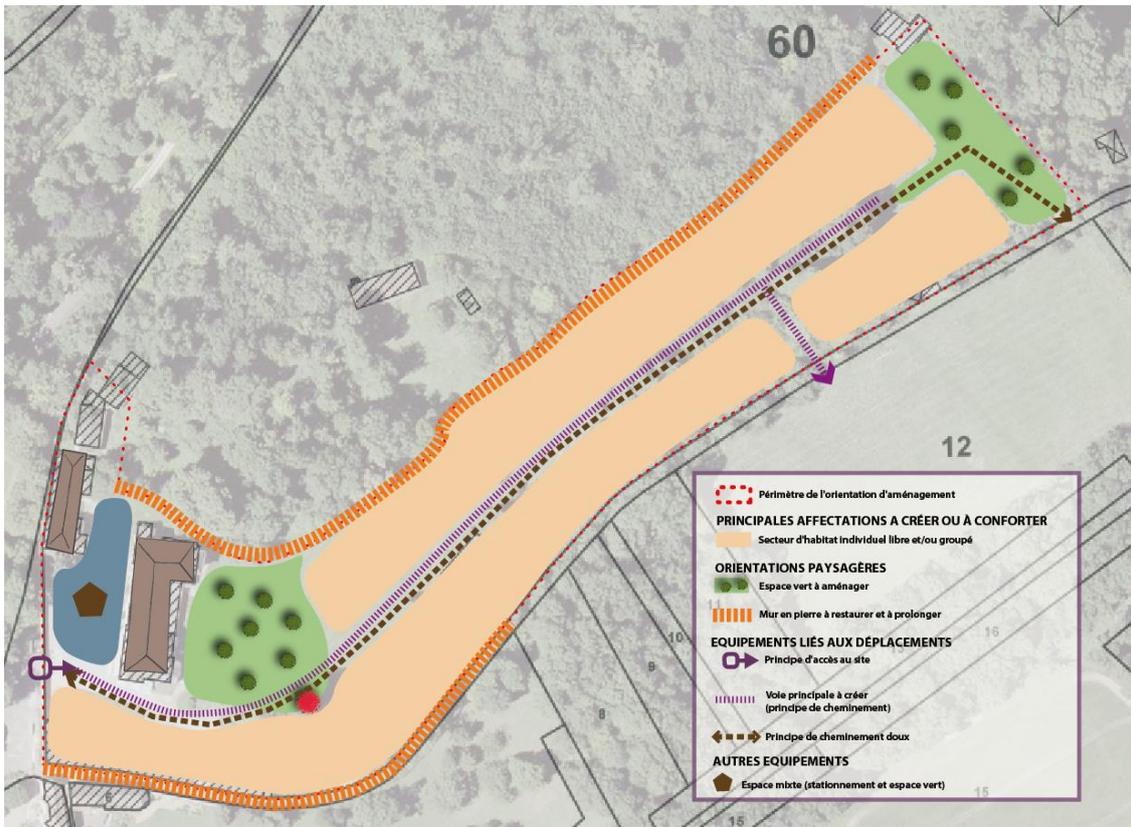


*Extrait du plan de zonage modifié du PLU*



## B. La mise en place d'un schéma d'aménagement

Un schéma d'aménagement pourrait être réalisé afin d'organiser la gestion de cet espace (nombre de logements, accès, stationnement, ...)



## C. La modification du règlement

Un règlement spécifique est créé pour cette zone. Le code de l'urbanisme précise que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

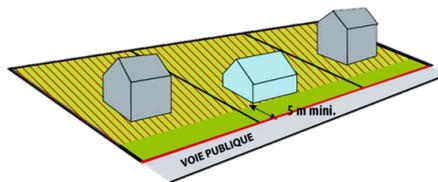
Le règlement de la zone UT s'oppose à cette possibilité c'est-à-dire que les règles du PLU s'appliquent à chacune des divisions projetés.

### 1) Illustrations de quelques principes du règlement

#### **Recul par rapport aux voies et aux limites séparatives**

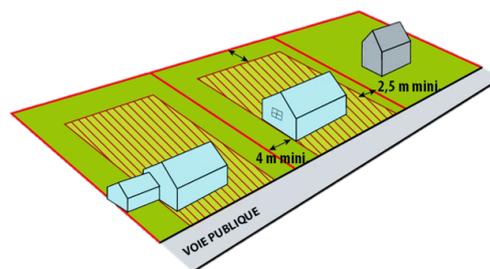
##### **ARTICLE UT.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes et des voies d'accès interne du site.



##### **ARTICLE UT.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions comportant des baies doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum.
2. Toutefois, Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite. Cette possibilité est offerte uniquement pour les mitoyennetés par le garage.

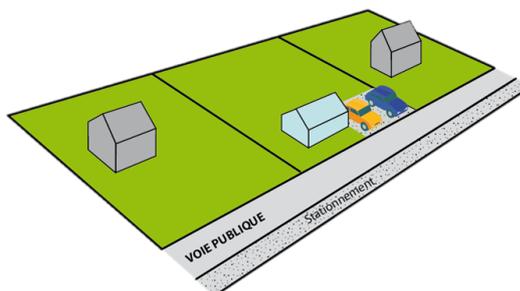


L'implantation en recul est privilégiée, toutefois les constructions pourront être implantées sur limite uniquement dans le cadre de garage.

#### **Le stationnement**

##### **ARTICLE UT.12 – Stationnement**

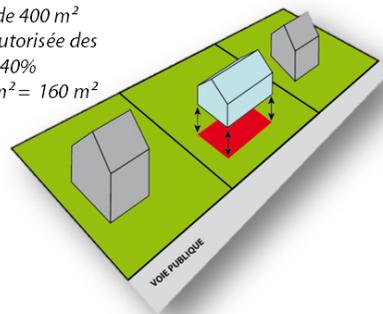
- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière,
- ✓ Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :
  - pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement,
- ✓ En complément des places précisées ci avant. Dans le cas d'une opération d'aménagement, il devra être prévu des aires de stationnement « visiteurs » sur l'emprise publique à raison de 2 places par logements



Pour le stationnement, 2 places par habitations sont prévues au sein du lot et 2 autres places dites « visiteurs » devront être réalisées sur l'emprise des voiries du projet afin de limiter l'impact sur les voiries existantes.

## Emprise au sol et hauteur

Ex. d'un terrain de 400 m<sup>2</sup>  
Emprise maxi. autorisée des  
constructions = 40%  
Soit 40% x 400 m<sup>2</sup> = 160 m<sup>2</sup>

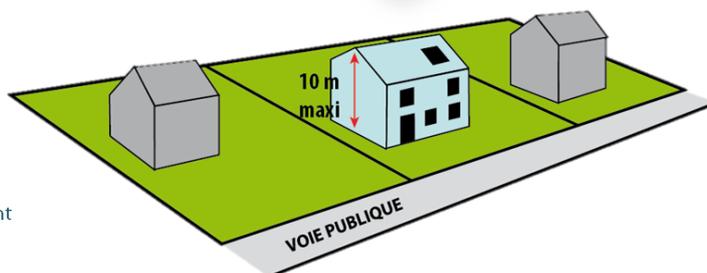


### ARTICLE UT.9 - Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions principales (hors annexes de moins de 10m<sup>2</sup>) ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain

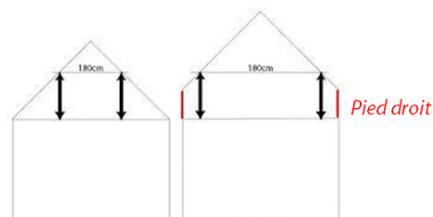
### ARTICLE UT.10 - Hauteur maximum des constructions

•La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :



La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

- Pour les combles aménagés, le *pied droit* sera limité à 1,20 m
- La hauteur des garages implantés en limite ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3 mètres.



## 2) Dispositions applicables à la zone UT

Rappel - Article R151-21 du code de l'urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

**Le règlement de la zone UT s'oppose à cette possibilité.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les installations classées,
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol,
- 1.3 Les dépôts de toute nature,
- 1.4 Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- 1.5 Les constructions à usage agricole,
- 1.6 Les habitations légères de loisirs,
- 1.7 Les antennes de radio téléphonie,
- 1.8 Les sous-sols,
- 1.9 Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite, La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain

#### **ARTICLE UT.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers.
- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.5 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.6 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

3.7 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.8 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.9 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,

### **ARTICLE UT.4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

4.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement - Eaux usées**

4.2 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article 1. 35-8 du code de la Santé Publique.

4.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

#### **Assainissement - Eaux pluviales**

4.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.7 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.8 L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain, Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre / seconde/hectare,

#### **Électricité - Téléphone**

4.9 Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

### **ARTICLE UT.5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 Sans objet.

## ARTICLE UT.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes et des voies d'accès interne du site.

## ARTICLE UT.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions comportant des baies doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum.

7.2 Toutefois, Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite. Cette possibilité est offerte uniquement pour les mitoyennetés par le garage.

## ARTICLE UT.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Sans objet

## ARTICLE UT.9 - Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions principales (hors annexes de moins de 10m<sup>2</sup>) ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain

## ARTICLE UT.10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UT</b>
<b>Nombre de niveaux</b>	R + 1 + Comble non aménagé
<b>Hauteur en mètres</b>	10

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

10.2 Pour les combles aménagés, le *pied droit* sera limité à 1,20 m

10.3 La hauteur des garages implantés en limite ne doit pas excéder 4 mètres.

10.4 La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

10.5 Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade d'accès à partir du sol naturel.

## **ARTICLE UT.11 - Aspect extérieur**

11.1 Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11.2 Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine.

### **Les murs de façade et pignons:**

11.3 Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant» seront obligatoirement enduits,

- Enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable, ...).

### **Les toitures :**

11.4 Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,

11.5 Les constructions annexes accolées ou non (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

11.6 Les toitures des constructions principales seront constituées de tuiles de teinte nuancée.

11.7 Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

11.8 Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

### **Les clôtures:**

11.9 La hauteur des clôtures sur rue ne pourra excéder 1 mètre de haut.

11.10 La hauteur des clôtures mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut.

11.11 Elles seront à claire voie et constituées d'une haie vive doublée ou non de grillage, soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté de lisses ou de grillage.

11.12 Sont interdits:

- Les clôtures à palplanches bois,
- Les clôtures en acier
- Les clôtures en bambous.

### **Les parabolos:**

11.13 Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les parabolos seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique,

---

## **ARTICLE UT.12 – Stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière,

12.2 Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement,

12.3 En complément des places précisées ci avant. Dans le cas d'une opération d'aménagement, il devra être prévu des aires de stationnement « visiteurs » sur l'emprise publique à raison de 2 places par logements

## **ARTICLE UT.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales. Ces espaces représenteront 30% minimum de la superficie totale du terrain.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UA.3 à UA.13.

## **ARTICLE UT.14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1 Sans objet.

## **ARTICLE UT 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **ARTICLE UT 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

## **Conclusion**

***L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU de la commune et les documents supra communaux (SDRIF et SRCE).***

Les modifications explicitées ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- Une notice de présentation des modifications comprenant un schéma d'aménagement.
- Le règlement modifié
- Le zonage modifié

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.