

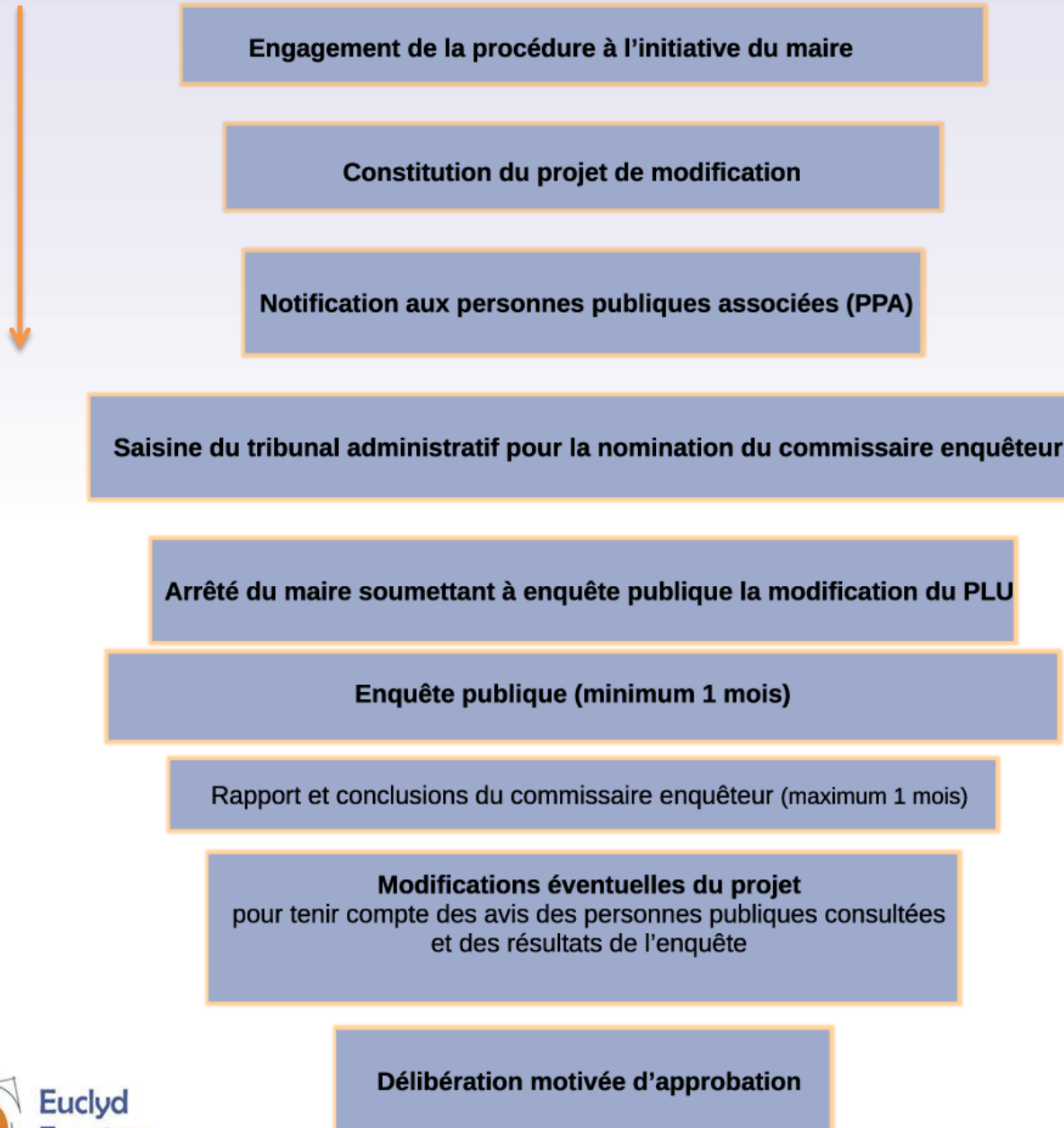


SEPTEUIL

*Réunion de présentation à la population
du projet de modification*

Vendredi 3 mars 2017

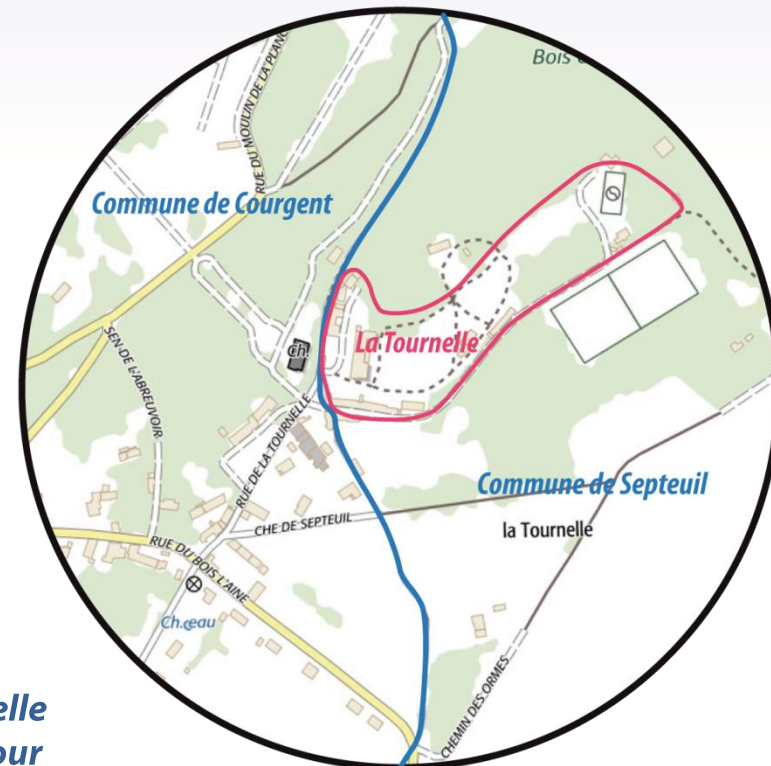
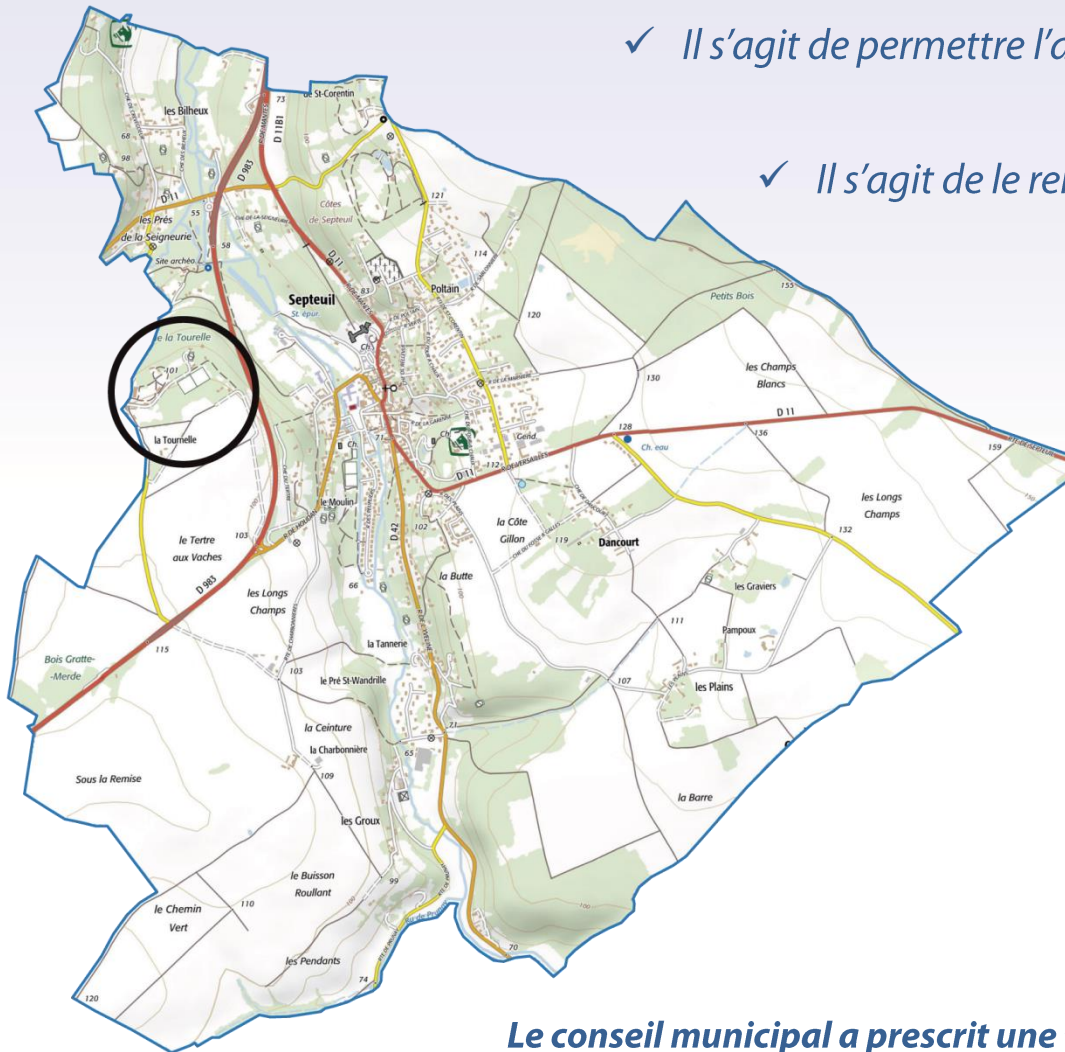
La procédure de modification



Une concertation souhaitée par la municipalité

L'objet de la procédure

- ✓ Il s'agit de permettre l'aménagement à court terme d'un îlot situé au niveau de l'ancienne école « La Tournelle ».
- ✓ Il s'agit de le rendre constructible pour accueillir de l'habitat.



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

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.



Le Castel

*Le chemin forestier traversant la propriété sera modifié dans sa partie au droit dans la zone pavillonnaire
Un nouveau tracé empruntera une nouvelle assiette foncière au sud sur des terrains.*

Il s'agit de créer une zone pavillonnaire à vocation d'habitation comprenant des logements de 3 à 4 pièces pouvant être jumelés ou indépendant.

L'accès se fera par la rue de La Tournelle à Courgent.

Le terrain est desservi en eau potable et en électricité par cette rue.

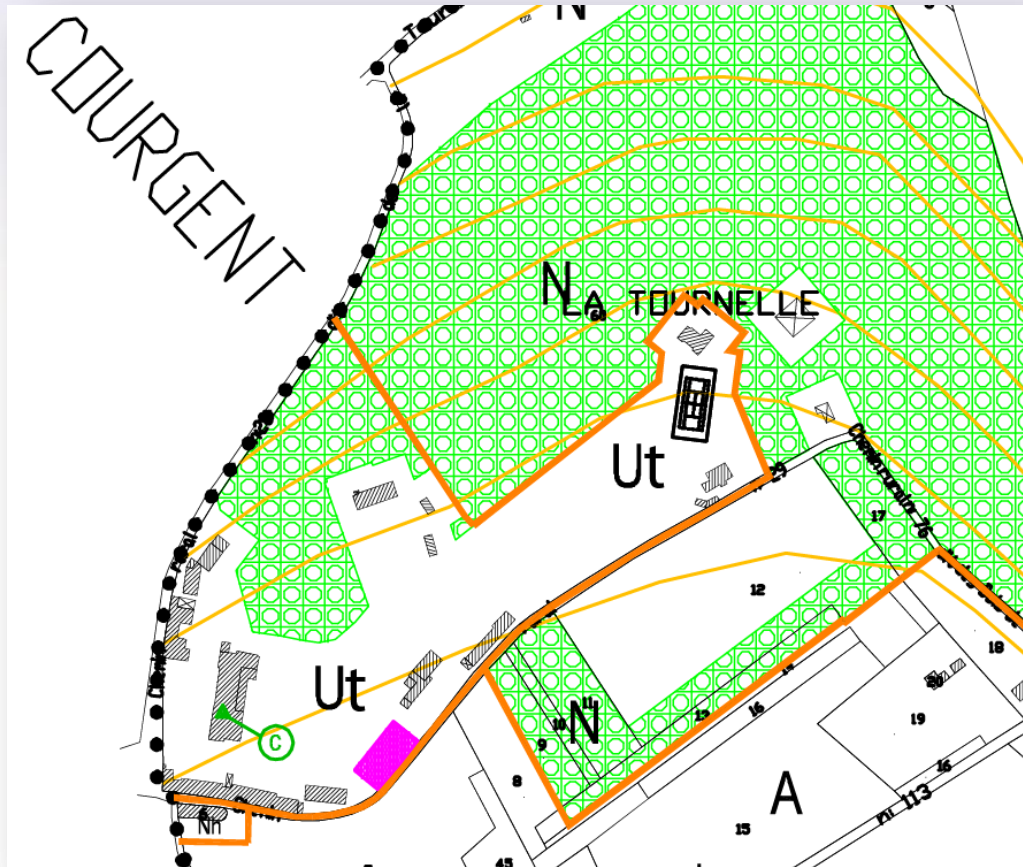
La résidence de La Tournelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune de Septeuil.



Route de La Tournelle

La modification du plan de zonage

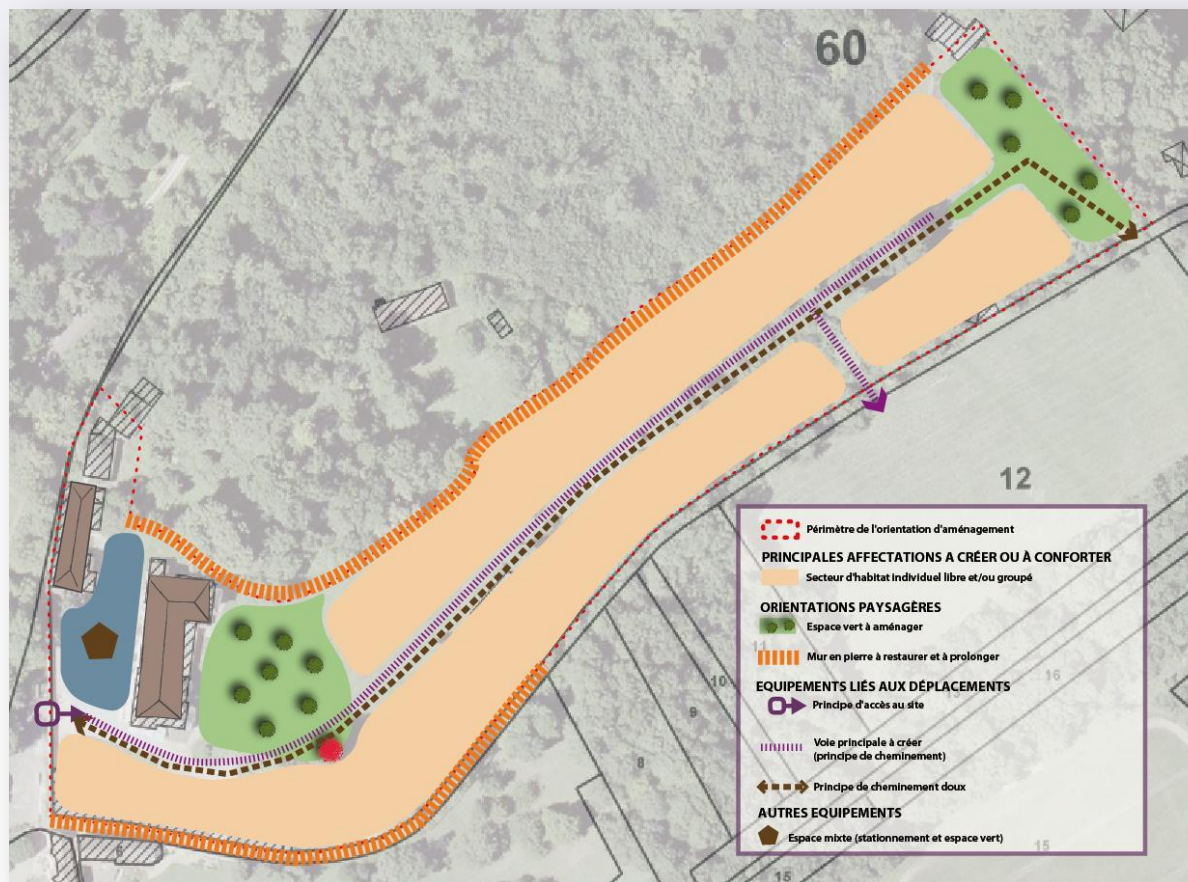
Une zone Ut serait créée en lieu et place de la zone Us actuellement au PLU.



- Limite communale
- A** Zones agricoles
- N** Zones naturelles
- U** Zones urbaines
- AU** Zones à urbaniser
- EBC** Espace boisé classé à conserver ou à créer
- EBC** Espace boisé classé de plus de 100 ha à conserver
- Emplacement réservé**
- Emplacement réservé n°5 pris en application des dispositions de l'article L123.2.b du code de l'urbanisme**
- Bande d'implantation obligatoire**
- Éléments à protéger au titre de l'article L123.1.7ème du code de l'urbanisme**
- ZNA** Zone non aedificandi liée au passage d'eau
- ZNA**
- Sites archéologiques**

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, ...)



La modification du règlement

Un règlement spécifique est créé pour cette zone.

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. »

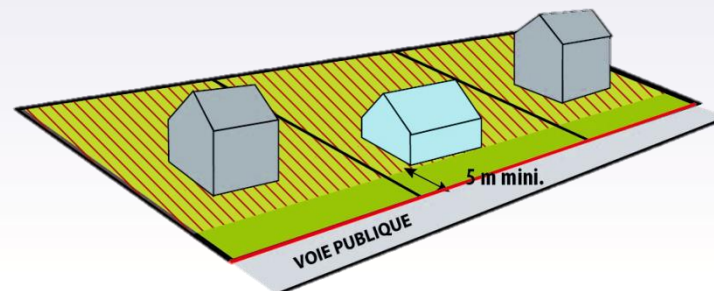
Le règlement de la zone UT s'oppose à cette possibilité c'est-à-dire que les règles du PLU s'appliquent à chacune des divisions projetées.

La modification du règlement

Extraits de quelques règles de la zone Ut.

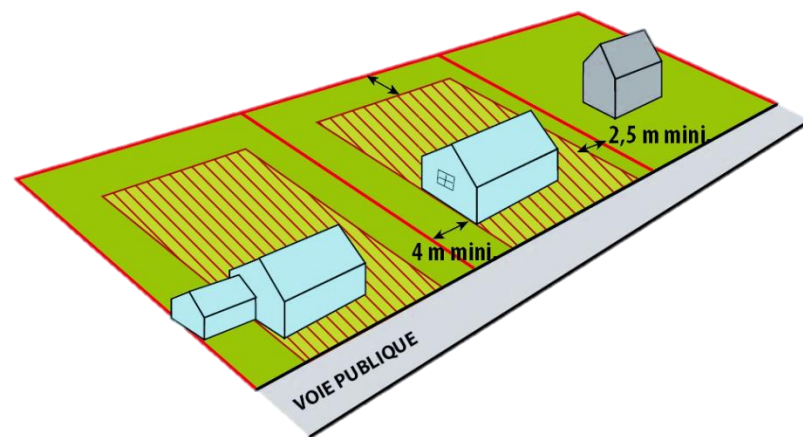
ARTICLE UT.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.



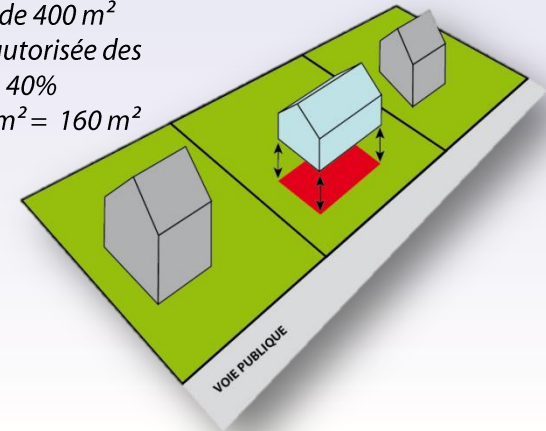
La modification du règlement

Extraits de quelques règles de la zone Ut.

ARTICLE UT.9 - Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions principales (hors annexes de moins de 10m²) ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain

Ex. d'un terrain de 400 m²
 Emprise maxi. autorisée des constructions = 40%
 Soit 40% x 400 m² = 160 m²



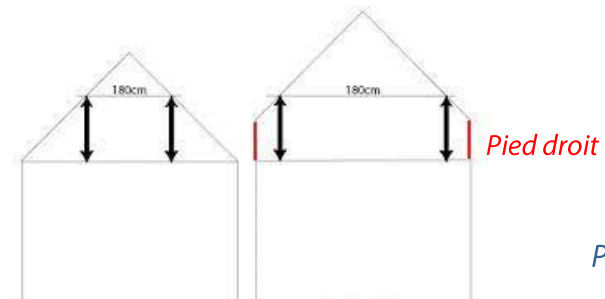
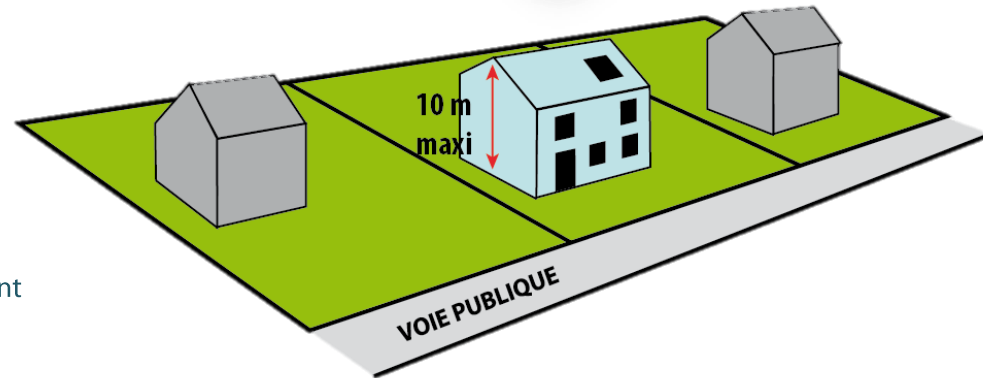
ARTICLE UT.10 - Hauteur maximum des constructions

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

	UT
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble non aménagé
Hauteur en mètres	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, ...

- 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.

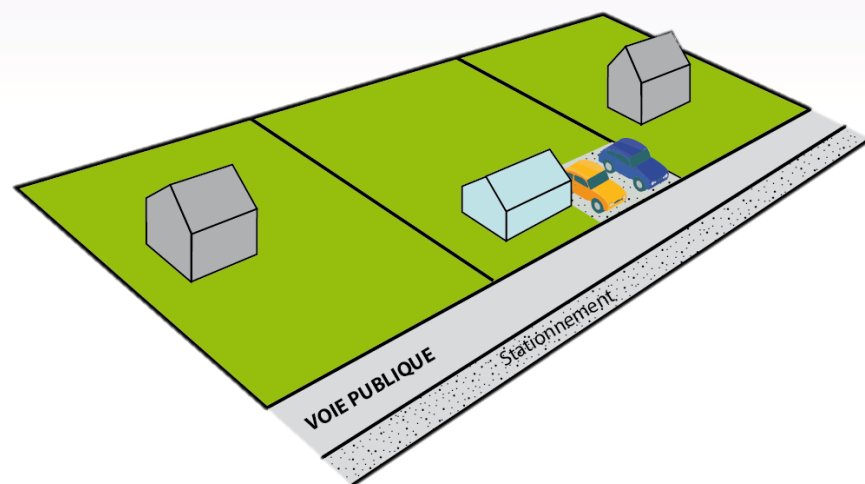


La modification du règlement

Extraits de quelques règles de la zone Ut.

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



La suite de la procédure

Engagement de la procédure à l'initiative du maire

Constitution du projet de modification

Notification aux personnes publiques associées (PPA)

Saisine du tribunal administratif pour la nomination du commissaire enquêteur

Arrêté du maire soumettant à enquête publique la modification du PLU

Enquête publique (minimum 1 mois)

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur (maximum 1 mois)

**Modifications éventuelles du projet
pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées
et des résultats de l'enquête**

Délibération motivée d'approbation

Mars 2017

Avril - Mai 2017

Juin - Juillet 2017

