

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ARRETÉ LE

**27 juin 2019**

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

**2**

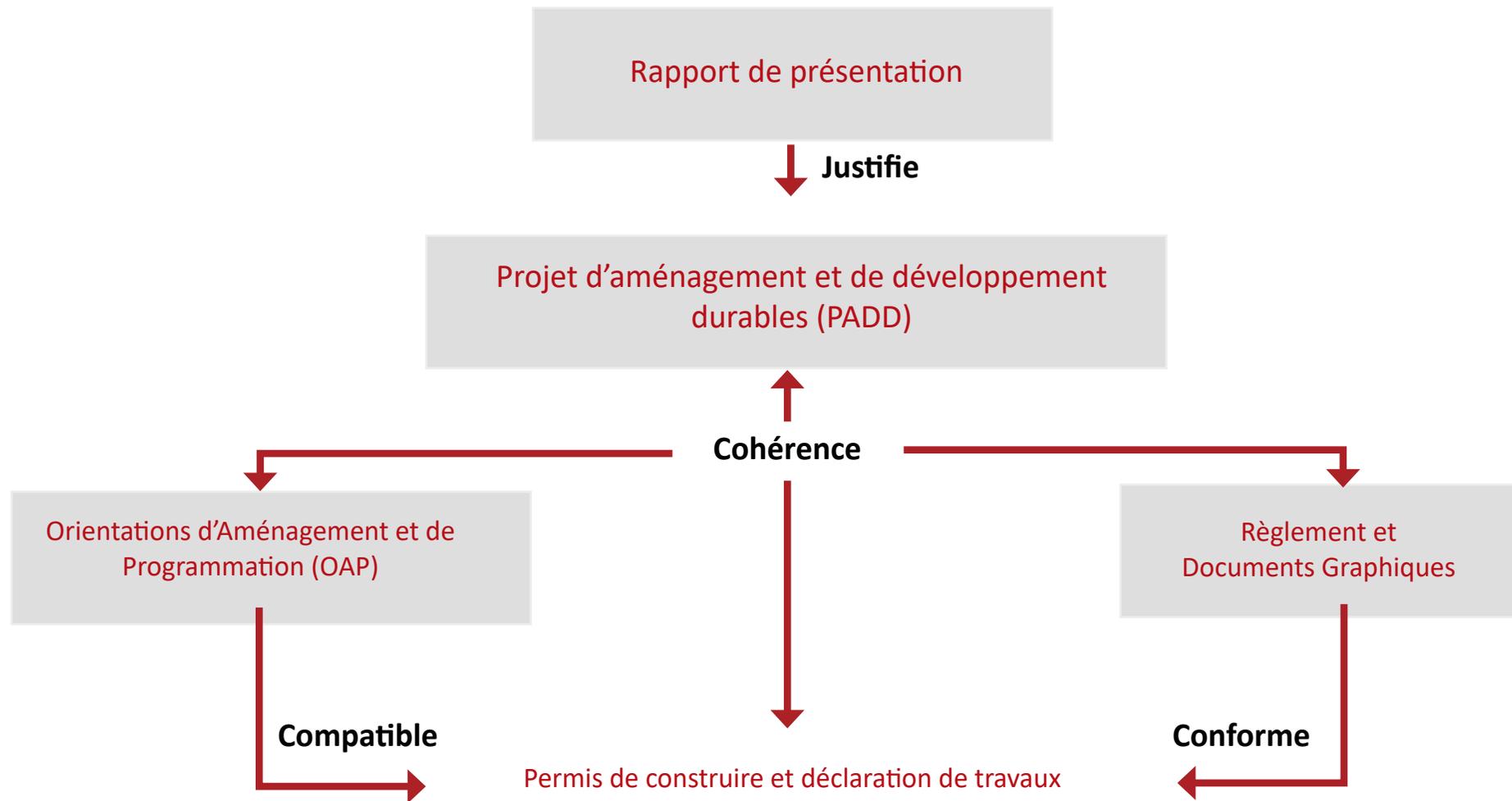
Territoire des Quatres Vallées

# 1. COMPOSANTES DU PLUI

## UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT POUR DESSINER LE TERRITOIRE DE DEMAIN

### UN OUTIL DE PLANIFICATION

- Il définit les orientations et les objectifs d'aménagements stratégiques du territoire intercommunal.
- Il traduit réglementairement certains des objectifs et les occupations du sol sur le territoire.



## 2. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document constitutif au cœur de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il définit les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire des Quatre Vallées après présentation du diagnostic territorial. Ce document est élaboré en concertation avec les élus, les personnes publiques associées et les habitants.

### SES OBJECTIFS :

#### DÉFINIR UNE VISION À MOYEN ET LONG TERME DU TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES EN DIALOGUE AVEC LES ACTEURS ET HABITANTS DU TERRITOIRE :

-  
**Définir une densité optimale des constructions afin de minimiser la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières de l'intercommunalité.**

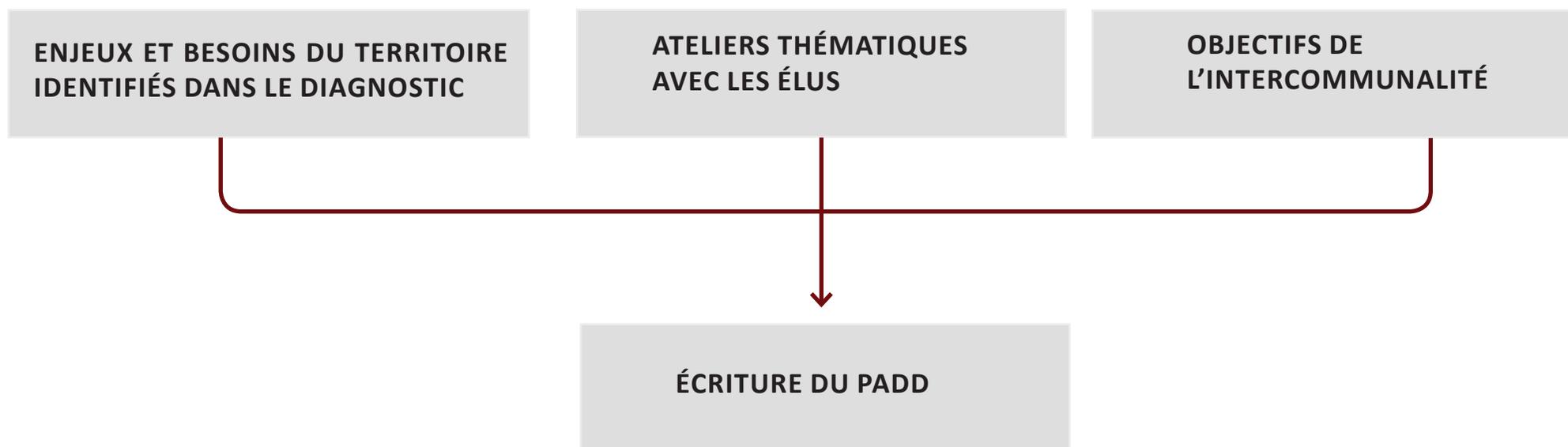
-  
**Anticiper l'accueil de nouveaux habitants, définir les besoins induits en termes d'économie, de logements, d'équipements et d'infrastructures.**

-  
**Mesurer les impacts en termes de développement durable.**



### 3. UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE, SUR LA BASE DE PLUSIEURS SCENARII

Le PADD est construit à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, en lien avec les règles nationales et les documents supra territoriaux et enrichis par les échanges lors des ateliers entre élus et personnes publiques associées.



#### DEUX ÉLÉMENTS ONT NOURRI LA CONCEPTION DU PADD :

##### LA RÉGLEMENTATION :

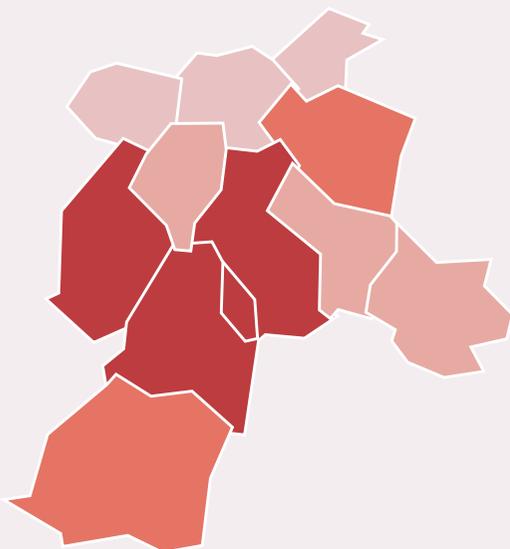
Zonage de protection nationale (ZNIEFF, Natura 2000,...), zones à risque, projets actés en cours ou à venir, dessinent les éléments constants dans toutes les hypothèses du PADD.

##### LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT :

Évoquées par les élus, les habitants et le bureau d'étude Cittànova.

### 3. UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE, SUR LA BASE DE PLUSIEURS SCENARII

CONCORDANCE AVEC LA  
TYPOLOGIE DE COMMUNES



- Communes centres : +/- 65% de la production
- Pôles relais : +/- 15% de la production
- Communes jardins : +/- 10% de la production
- Communes agricoles : +/- 10% de la production

TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION : **0.62%**

POPULATION 2030 : **12 755**

**+ 1 129 habitants** supplémentaires (11 626 en 2015)

Soit **484 logements à créer** pour accueillir cette nouvelle population.

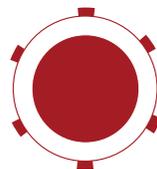
EVALUER LE POINT MORT A L'HORIZON 2030

POINT MORT : Le nombre de logements à produire pour conserver la même population (absorber les 4 phénomènes : desserrement des ménages, variation de la vacance, variation des résidences secondaires, renouvellement du parc)

#### CONSOMMATION DE LOGEMENTS



DESSERREMENT DES MÉNAGES  
**-104 LOGEMENTS**

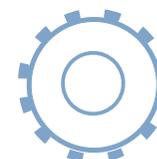


VARIATION DE LA VACANCE  
**-5 LOGEMENTS**

#### PRODUCTION DE LOGEMENTS



RENOUVELLEMENT DU PARC  
**+63 LOGEMENTS**



VARIATION DES RÉSIDENCES  
SECONDAIRES  
**+3 LOGEMENTS**

Soit un besoin de **40 logements** pour maintenir la population sur la période récente

**Entre 2020 et 2030, le territoire accueillera donc 1 129 habitants supplémentaires et devra produire près de 524 logements (maintien+ accueil de population)**



## 4. UN PROJET GLOBAL

D'UN TERRITOIRE D'ENTRE-DEUX À UN TERRITOIRE INDÉPENDANT ET CONNECTÉ, UNE IDENTITÉ RURALE  
SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur la qualité urbaine, la préservation de l'environnement et l'équilibre territorial. Les orientations d'aménagement abordées par les différents acteurs font ressortir 3 grands axes majeurs d'aménagement :

**- AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS  
VOISINES.**

**- AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE  
SON CADRE DE VIE RURAL**

**- AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE  
DURABLE.**

Ces axes sont complétés par un document graphique qui spatialise certaines des orientations sur le territoire des Quatre Vallées ainsi que le projet global.



## - AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES.

### Objectif 1

Renforcer les liaisons au sein du territoire pour assurer la cohérence et la solidarité territoriale.

- Développement d'une offre de transport adaptée à la demande depuis les zones d'habitat vers les commerces et services des communes pôles (navette à la demande, taxis, etc.) en vue d'un développement d'activités et d'attractivité dans le centre de Nogent-le-Roi.

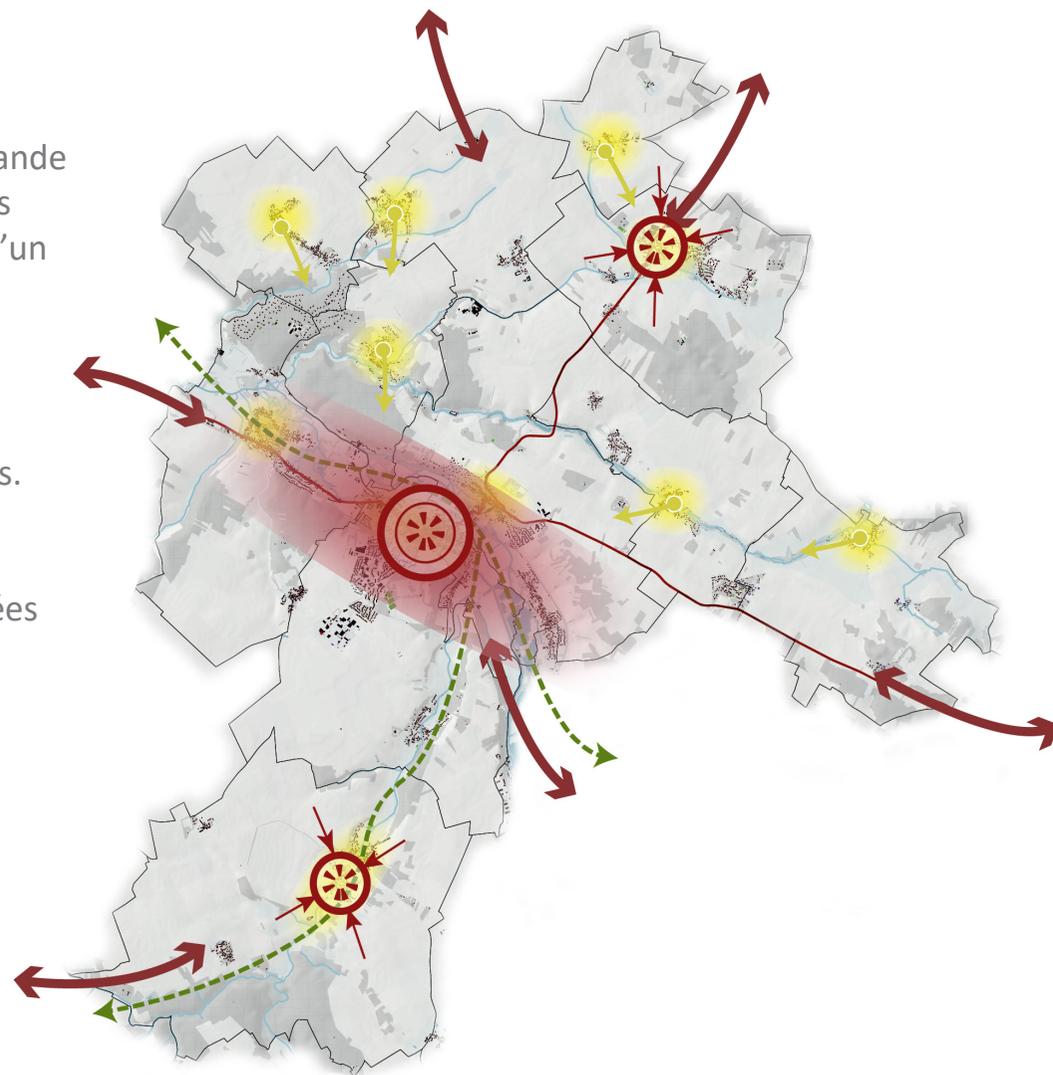
- Développement de moyens de transport permettant des déplacements vers les commerces et services des pôles relais.

- Mise en place de liaisons et réseaux de déplacement entre les communes « jardins » et de « plateau » les moins équipées et les hameaux (Feucherolles, Vacheresse) avec les zones de services et de commerces du pôle central.

- Renforcement du rôle de la déviation de Nogent-le-Roi afin d'éviter le trafic de transit en centre-bourg et faciliter les échanges routiers intercommunaux.

- Optimisation des déplacements domicile-travail et déplacements pour les scolaires par la mise en place de covoiturage et autres mises en réseaux des habitants.

- Renforcement du réseau de pistes cyclables et voies vertes sur le territoire (ancienne voie ferrée, la vallée de l'Eure, liaison douce entre Néron, Vacheresse-les-basse et Lormaye le long du Néron, etc.).



## - AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES.

### Objectif 2

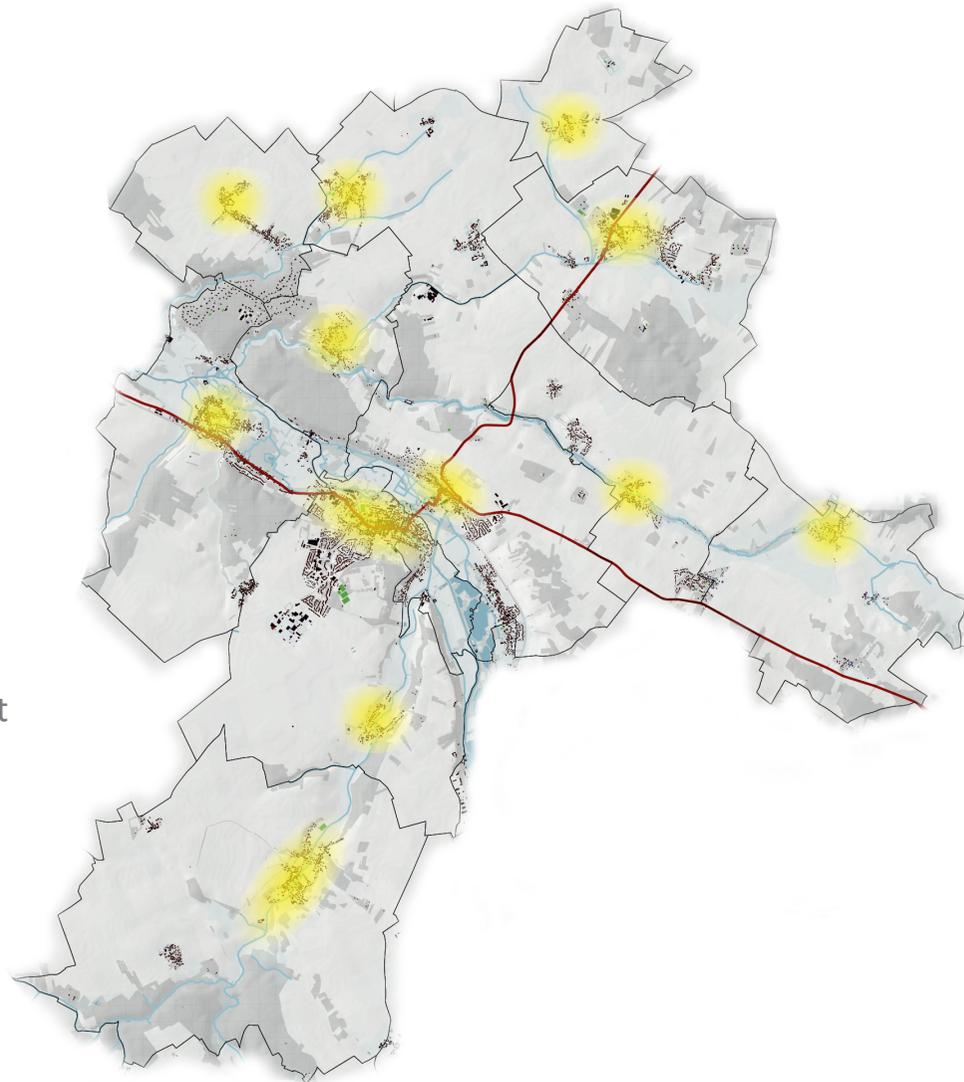
Soutenir la modernisation des réseaux numériques et mobiles comme potentiels de développement des activités.

- Développement du télétravail en lien avec la montée en puissance de la desserte numérique (très haut débit, fibre) du territoire sur les pôles comme sur les communes rurales.

- Développement du « coworking » (déjà en place à Nogent-le-Roi), de « pépinières d'entreprises » ou « cafés numériques » sur des sites stratégiques (bien raccordés numériquement, desserte existante, etc.)

- Amélioration du réseau téléphonique sur l'ensemble du territoire et éviter les « zones blanches ».

- Intégration des antennes numériques et téléphoniques dans le contexte paysager et urbain afin qu'elles n'impactent pas les vues emblématiques du territoire.



## - AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES.

### Objectif 3

Améliorer les connexions régionales, à destination en particulier des pôles urbains limitrophes.

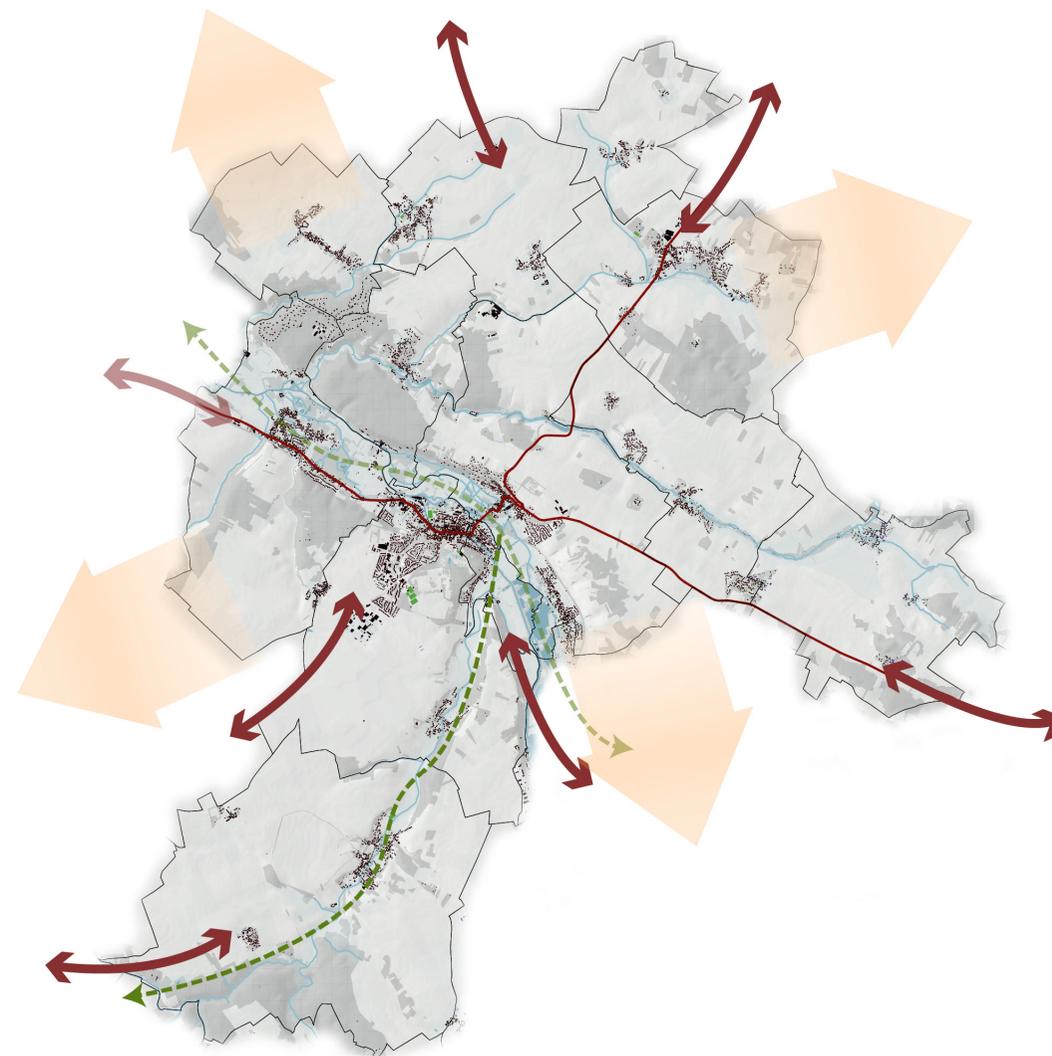
- Création d'une offre de transport en connexion avec les gares SNCF les plus proches (Epernon, Maintenon, Marchezais).

- Renforcement de l'accessibilité vers les pôles urbains voisins (Epernon, Rambouillet, Chartres, Dreux, etc.)

- Développement d'un réseau routier performant et adapté aux déplacements des locaux (calibrage plus large), afin de raccorder le territoire à la RN154 et l'autoroute A10 pour rejoindre plus rapidement les pôles urbains voisins.

- Mise en réseau des liaisons douces intercommunales existantes avec celles des territoires voisins.

- Mise en réseau du patrimoine intercommunal avec les territoires voisins (sentiers le long de la vallée de l'Eure, circuits des moulins, etc.)



## - AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES.

### OBJECTIF 1

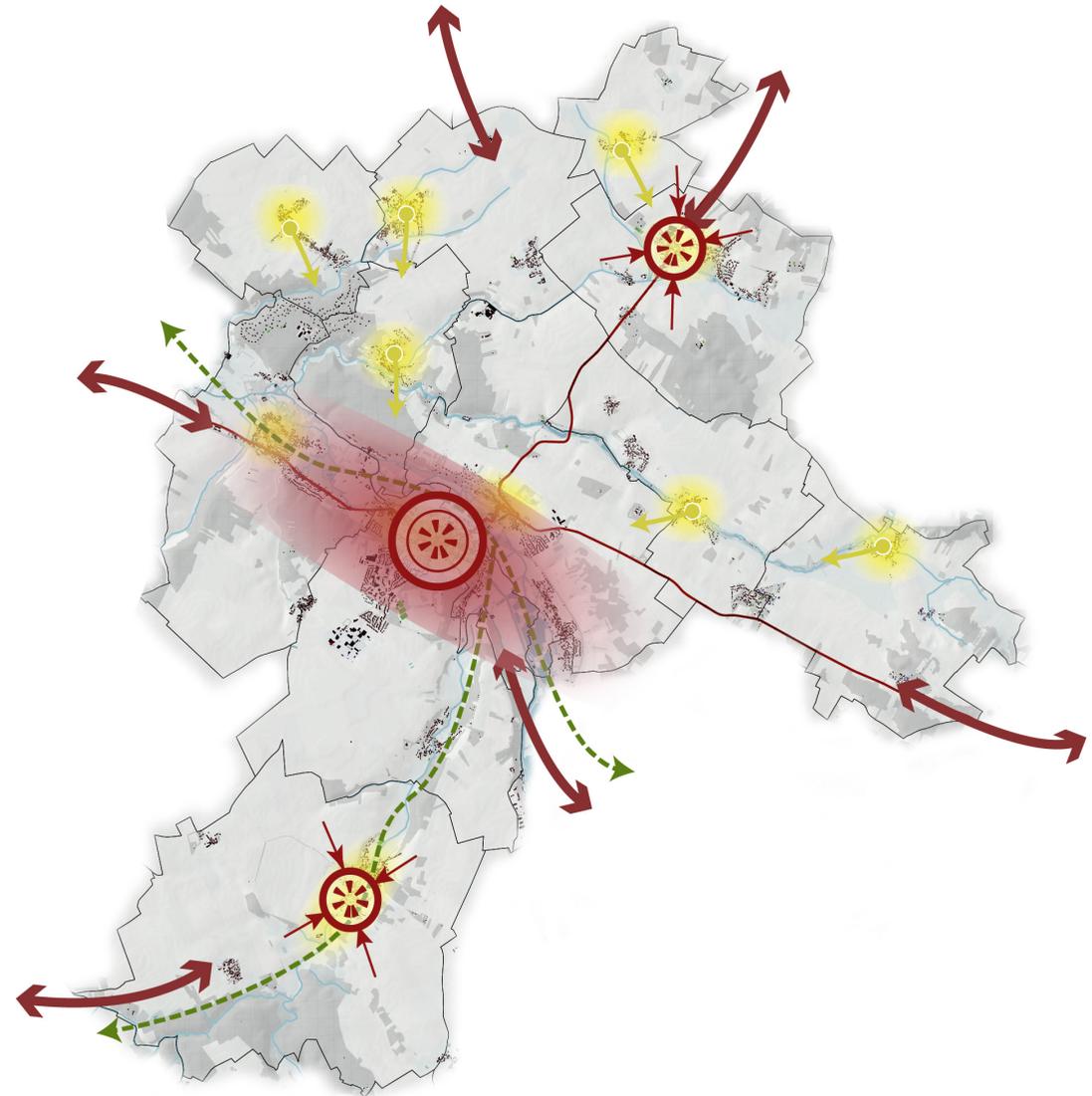
Renforcer les liaisons au sein du territoire pour assurer la cohérence et la solidarité territoriale.

### OBJECTIF 2

Soutenir la modernisation des réseaux numériques et mobiles, potentiels de développement des activités.

### OBJECTIF 3

Améliorer les connexions régionales, à destination en particulier des pôles urbains limitrophes.



## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 1

Assurer la préservation de la trame verte et bleue et son intégration dans les milieux urbains.

- Limiter l'artificialisation des sols sur les secteurs inondables (Vallée du Néron, Vallée de l'Eure, et de la Maltorne) et adapter les constructions au risque.

- Préservation des prairies humides de fond de vallée, potentiel de développement de l'activité d'élevage (bovin / ovin, équestre, etc.).

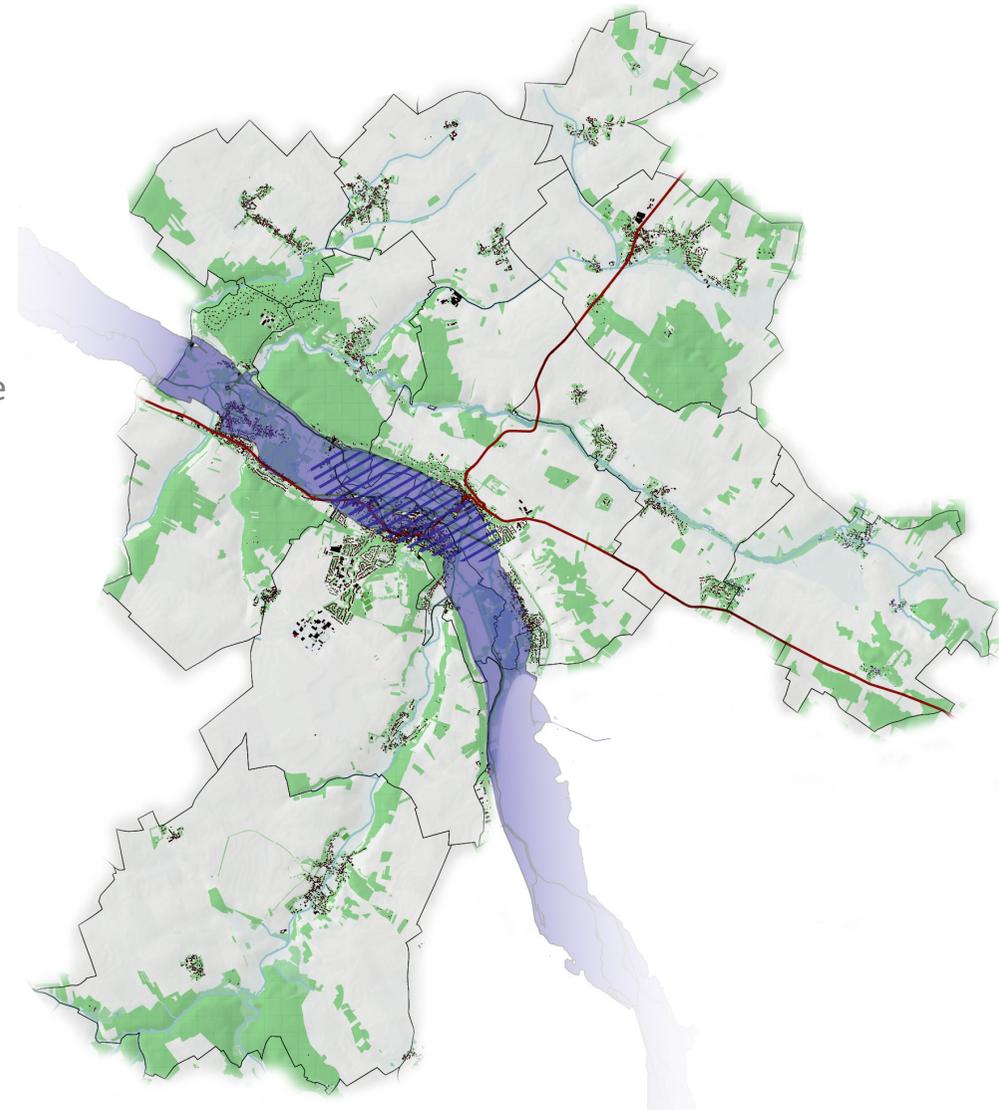
- Amélioration de l'état écologique des cours d'eau du territoire (objectif bon état) en lien avec l'activité de pêche, par une gestion globalisée de l'Eure et ses affluents.

- Mise en accessibilité et visibilité de la trame bleue dans le cœur urbain des communes centre (le roulebois, la rivière de l'Eure).

- Préservation ou replantation et gestion durable des haies et éléments boisés refuges pour la faune, sur certains secteurs de lisières agricoles et milieux urbains sensibles (fonds de vallée, bosquets, etc).

- Réglementation des constructions sur les secteurs urbains densément boisés afin de limiter l'emprise des constructions sur le milieu forestier (Domaine de Rougemont, Domaine de Mormoulins, ZA de la Croix de Pierre, etc.)

- Maintien des coteaux boisés de la vallée de l'Eure, véritables corridors écologiques.



## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 2

Valoriser les multiples paysages des Quatre Vallées, supports d'intégration du bâti et des activités.



- Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de villages.



- Mise en valeur de la vallée de l'Eure par la mise en réseau de liaisons douces existantes pédestres, cyclables et équestres le long de l'Eure.

- Valorisation des friches urbaines (silo de Nogent-le-Roi, anciens bâtiments d'activités à Lormaye et Faverolles) comme potentiels fonciers mobilisables.



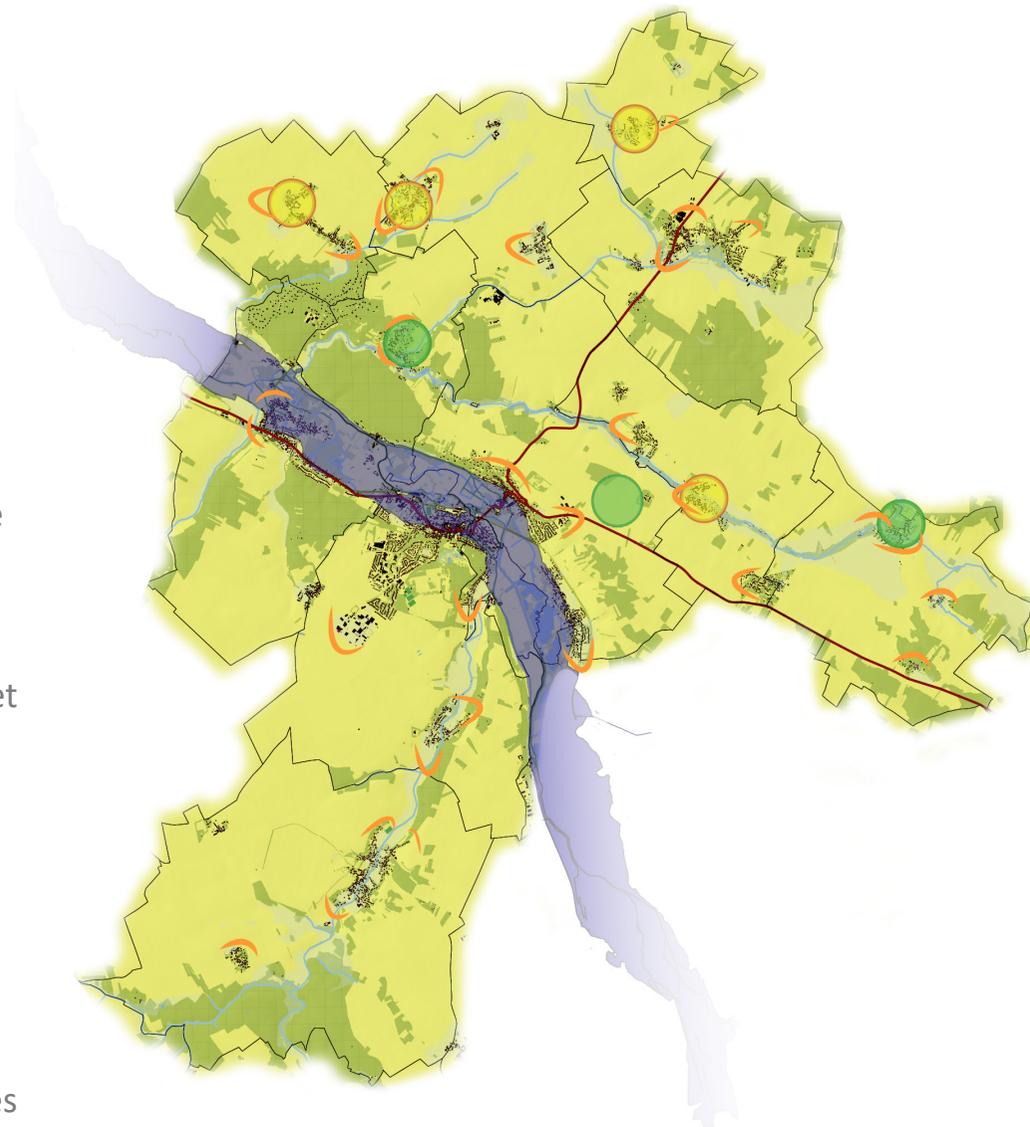
- Mise en valeur du cadre paysager des communes jardins représentées par les communes de Saint-Lucien, Bréchamps et Senantes.



- Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes de plateau représentées par Croisilles, Les Pinthières, Saint-Laurent-la-Gâtine.

- Intégration des bâtiments d'activité aux tissus urbains.

- Préservation et valorisation des cônes de vue emblématiques du territoire.

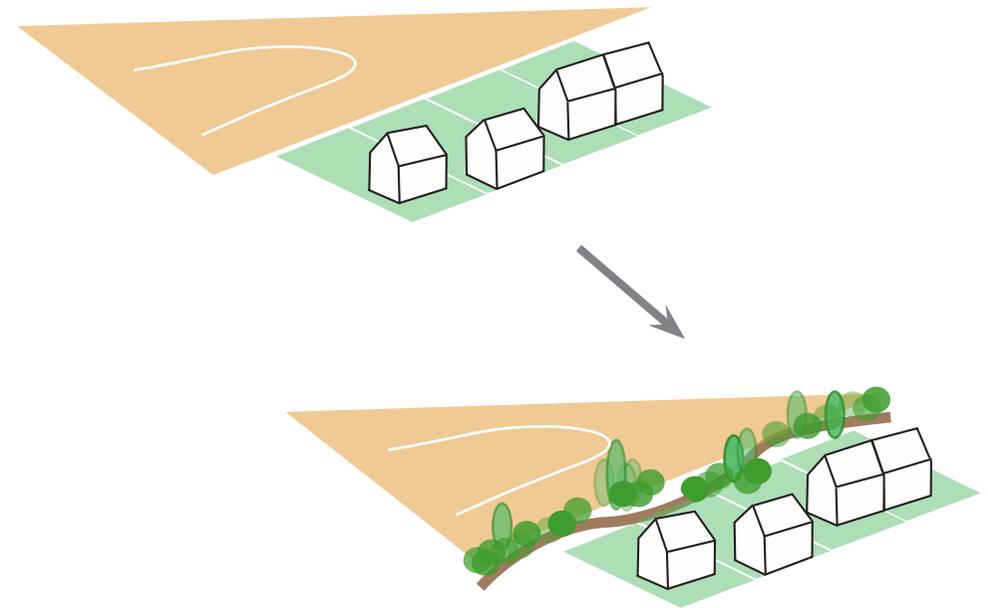


## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 3

Écarter les risques et réduire les nuisances pour les biens et personnes.

- Prise en compte des contraintes de sous-sol (marnières) dans le positionnement des futures zones à bâtir.
- Diminution des nuisances sonores liées aux passages de camions dans les communes centre.
- Diminution des nuisances directes sur les zones d'habitat existantes ou futures apportées par l'activité agricole par la mise en place, lorsque c'est possible, d'espaces verts interstitiels.



## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 4

Préserver et donner à voir le cadre de vie rural du territoire

- Accompagnement et renforcement du réseau associatif du territoire.

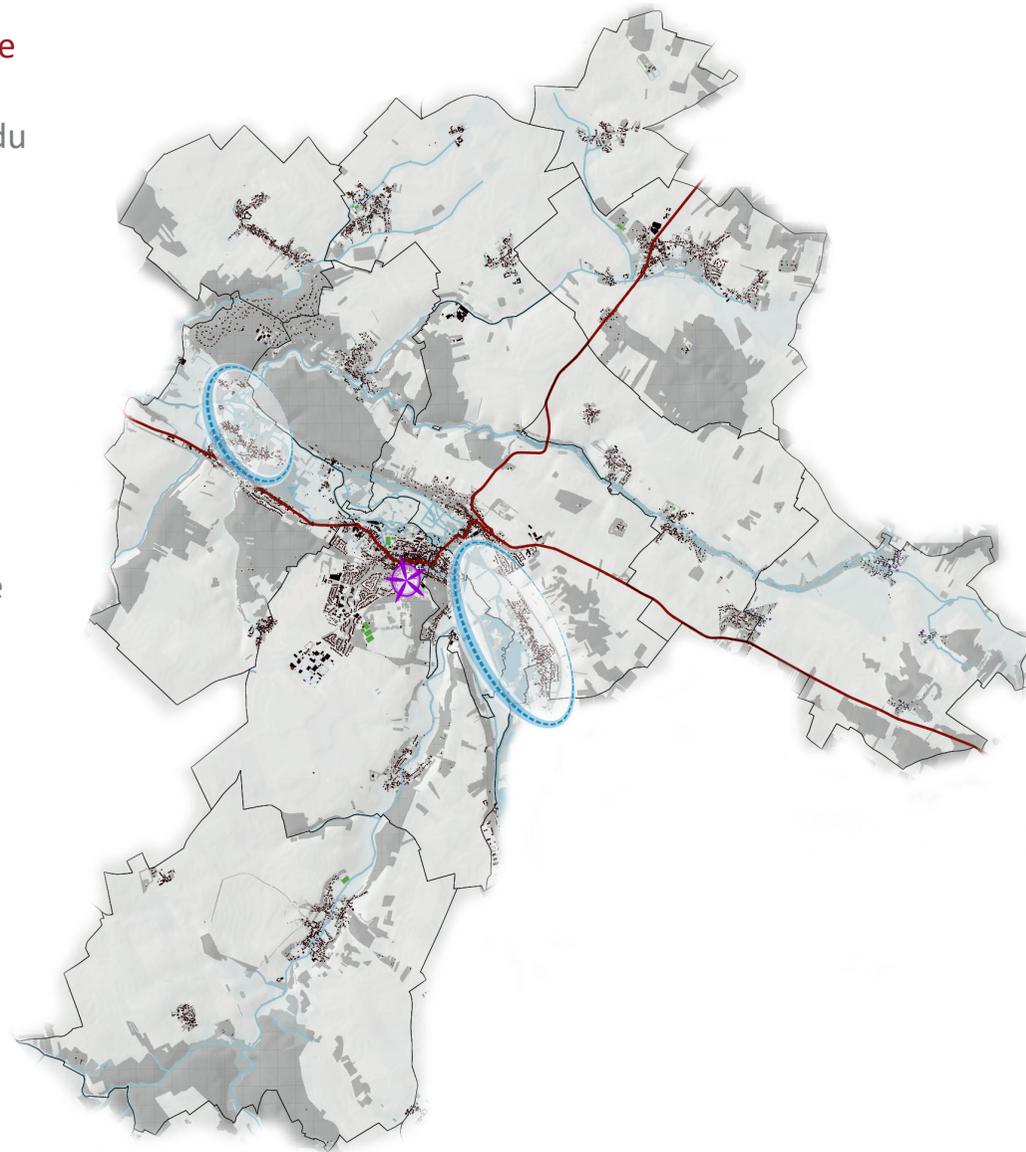


- Développement d'activités sportives et de loisirs autour des étangs communautaires de Chandelle et de Chaudon.

- Implantation d'activités dans les centre-bourgs, dans le respect du cadre de vie et en limitant les nuisances générées.



- Valorisation du parc du château de Nogent-le-Roi comme élément culturel et patrimonial important du territoire.



## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 5

Mettre en réseau les différents leviers touristiques des Quatre Vallées

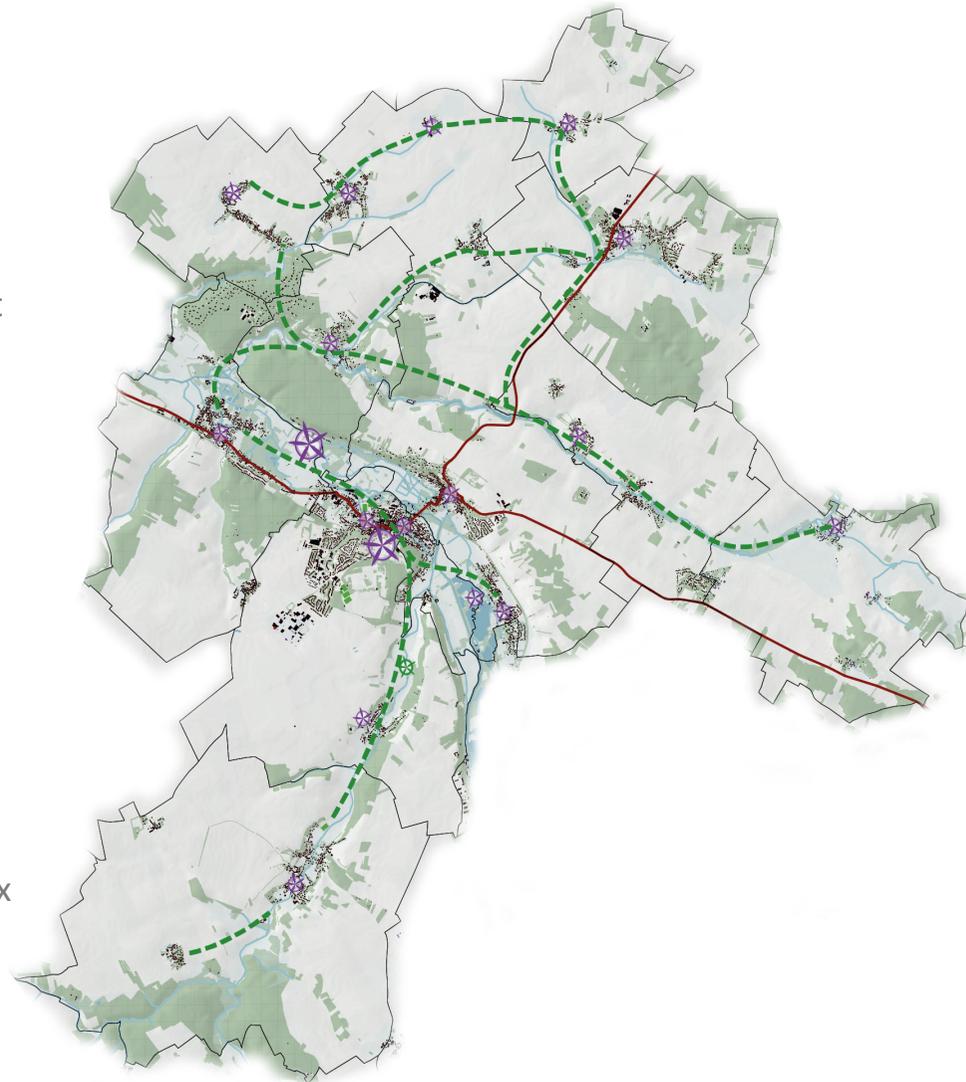
- Accueil d'un tourisme vert axé sur le patrimoine historique et les paysages naturels du territoire des Quatre Vallées.

- Création de liaisons douces intercommunales sécurisées et paysagères (centre bourg et points d'intérêt emblématiques le long de l'Eure et de ses affluents).

- Mise en réseau et accessibilité des éléments patrimoniaux intercommunaux (continuités piétonnes le long de l'Eure, Mise en réseau du patrimoine de moulins, de manoirs et d'églises)

- Mise en place de circuits touristiques thématiques et chemins de randonnée reliant les différents points d'intérêt patrimoniaux du territoire.

- Mise en place d'une signalétique thématisée commune aux sentiers existants et futurs du territoire.

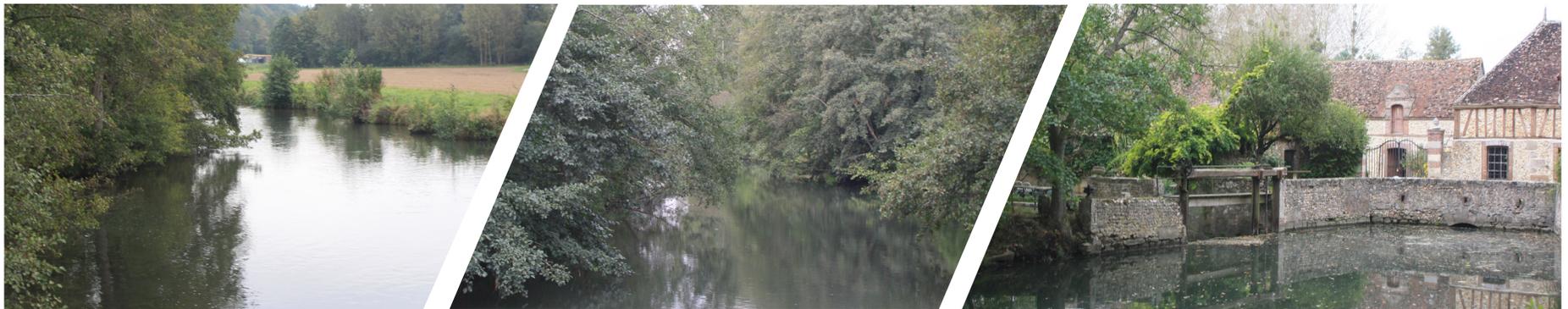


## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 6

Réinvestir le patrimoine local et assurer son intégration dans les espaces urbanisés.

- Mise en valeur et restauration du patrimoine bâti du territoire (églises communales, etc.).
- Réhabilitation des grandes structures patrimoniales (moulins, scierie, etc.) à des fins muséographiques et/ou d'hébergements touristiques.
- Conservation du petit patrimoine ancien (pompes à eau, lavoirs, mairies-écoles, etc.) dans les aménagements à venir.
- Préservation des parcs paysagers privés emblématiques contre la division parcellaire, éléments important du patrimoine local.
- Mise en accessibilité et mise en valeur du patrimoine lié à l'eau (vallée de l'Eure, étangs, canaux, moulins, ruisseaux, etc.).



## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### Objectif 7

Accompagner les évolutions du monde agricole.

- Pérenniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel.

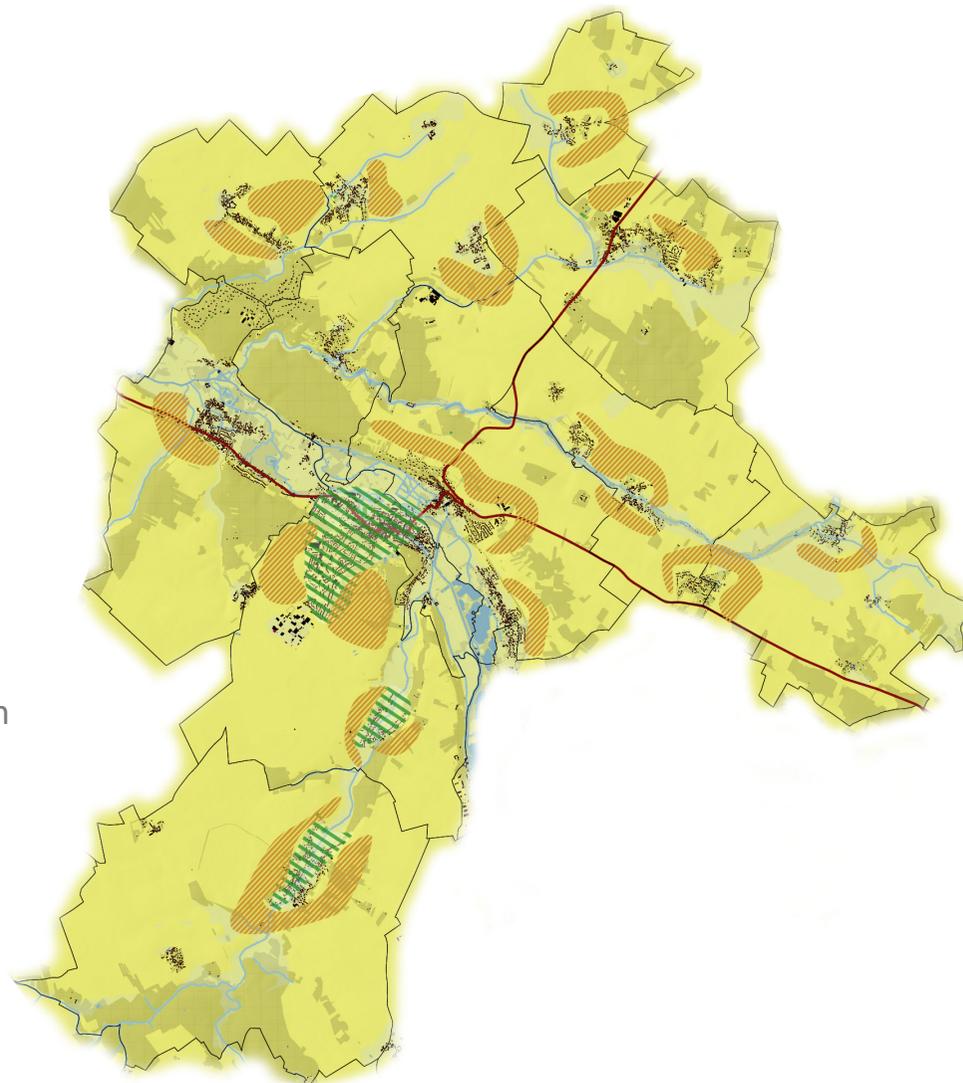
- Encouragement à la diversification agricole, notamment à proximité des villages.

- Permettre l'implantation d'exploitations maraîchères, de vergers partagés, de potagers urbains collectifs à proximité des villages pour répondre aux besoins de consommation des locaux.

- Développement de jardins familiaux dans les communes centres (Chaudon, Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs) ou en périphérie (Néron et Vacheresse).

- Création de vergers partagés sur des terres communales.

- Mise en relation de la filière agricole avec les services publics (cantines scolaires, EHPAD, etc.)



## - AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

### OBJECTIF 1

Assurer la préservation de la trame verte et bleue et son intégration dans les milieux urbains.

### OBJECTIF 2

Valoriser les multiples paysages des Quatre Vallées, supports d'intégration du bâti et des activités.

### OBJECTIF 3

Écarter les risques et réduire les nuisances pour les biens et personnes.

### OBJECTIF 4

Préserver et donner à voir le cadre de vie rural du territoire.

### OBJECTIF 5

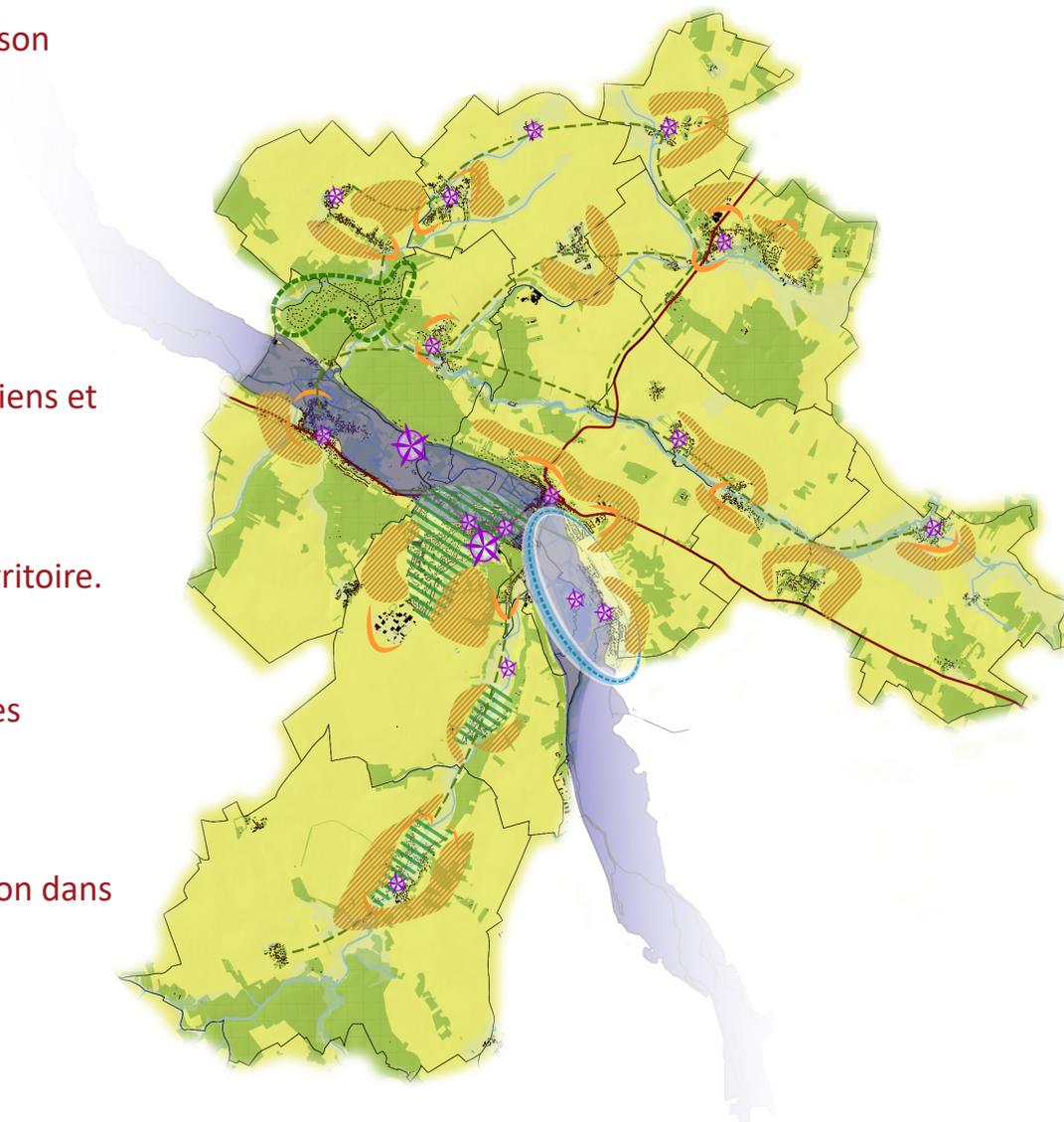
Mettre en réseau les différents leviers touristiques des Quatre Vallées

### OBJECTIF 6

Réinvestir le patrimoine local et assurer son intégration dans les espaces urbanisés.

### OBJECTIF 7

Accompagner les évolutions du monde agricole.



## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### Objectif 1

Assurer l'accessibilité aux équipements et conforter le niveau de service à la population.



- Confortement et développement d'une offre en services et en équipements variée dans les communes centres et pôles secondaires.

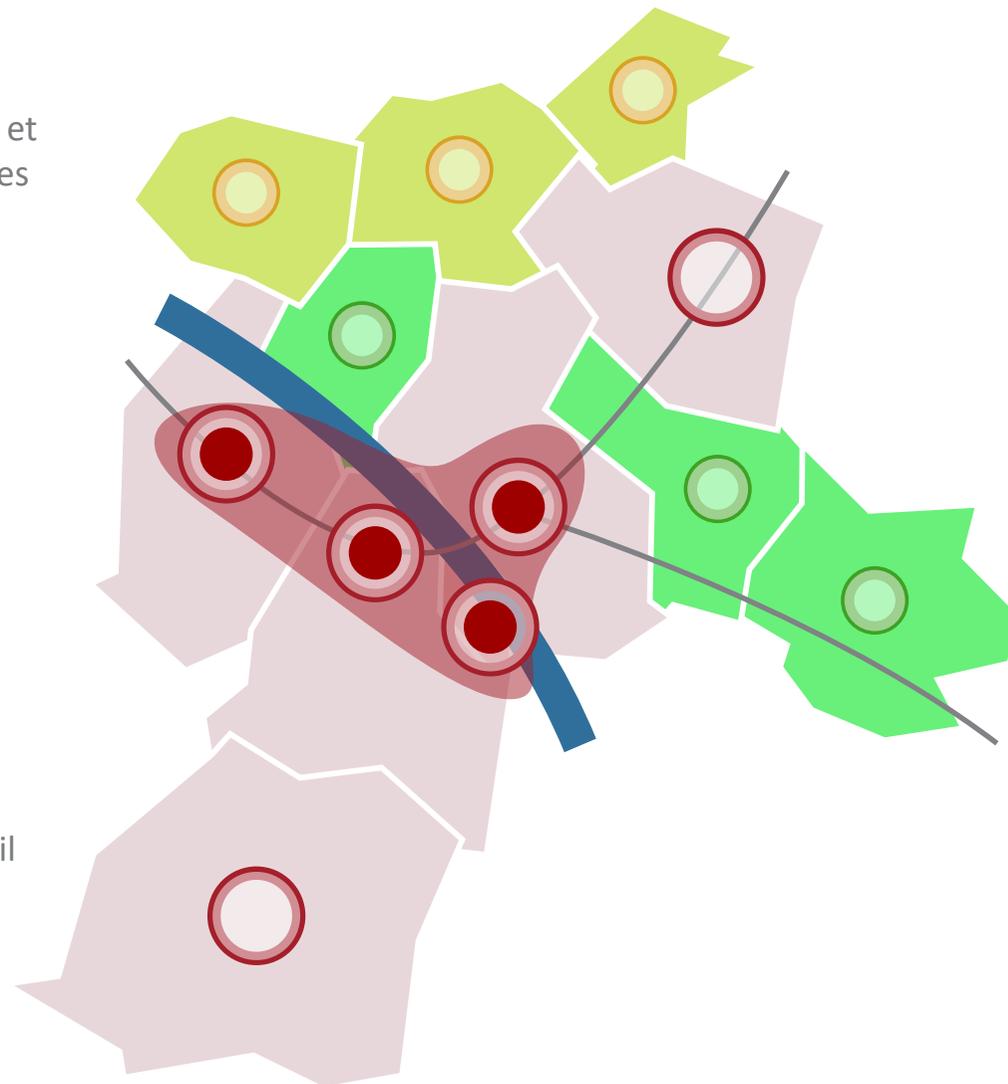
- Confortement des équipements publics de santé et scolaires de l'intercommunalité pour garantir un cadre de vie adapté pour les habitants.



- Renforcement de l'offre culturelle sur les communes centre et permettre un développement complémentaire selon les besoins et ressources des communes

- Renforcement de l'offre sportive sur l'ensemble du territoire.

- Maintien d'une capacité adaptée en équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance (écoles, accueil périscolaire, crèches, etc.).



## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### Objectif 2

Maintenir les commerces de proximité et permettre le développement de l'emploi local.



- Maintien et renforcement de l'offre en commerces de proximité et ambulants dans les villages et pôles relais.



- Développement de l'offre commerciale dans les communes centre et pôles relais.



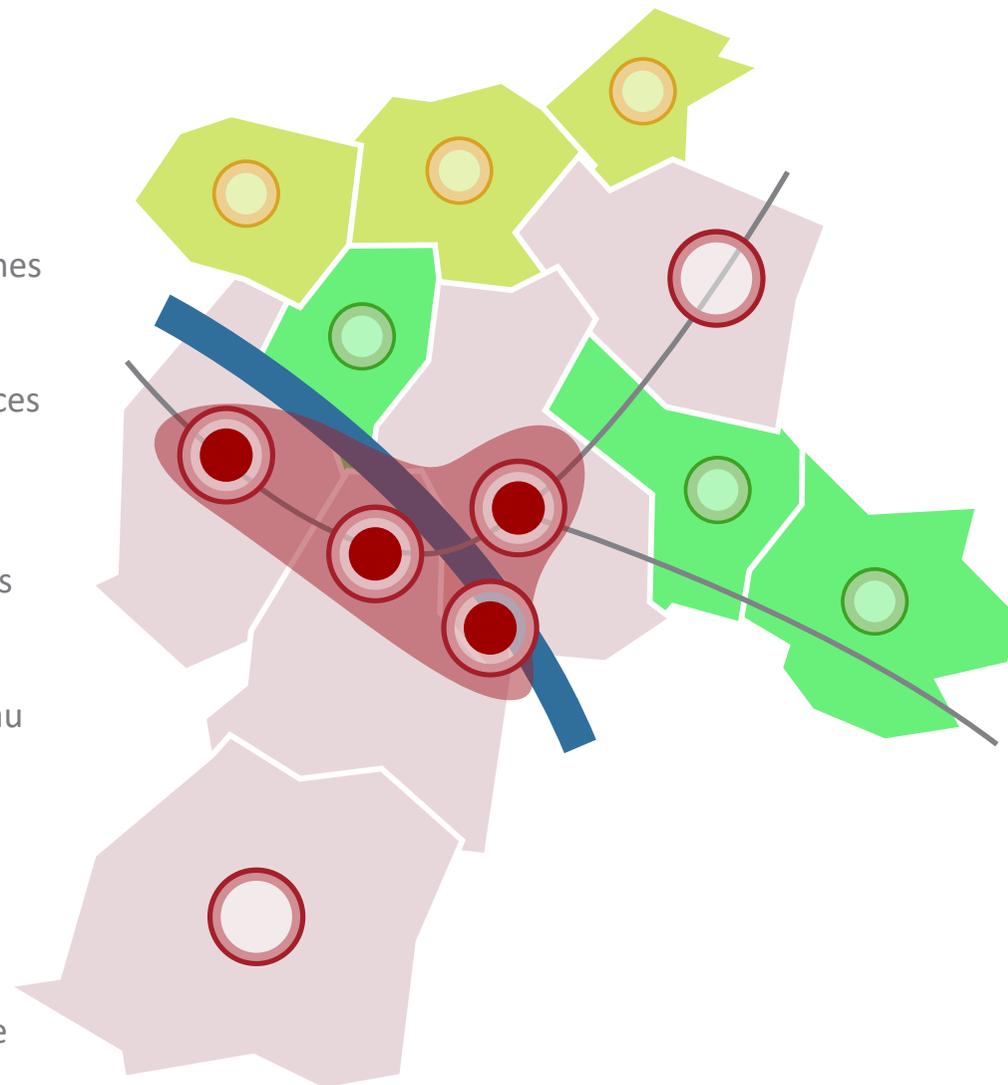
- Renforcement du rôle de service et d'accès aux commerces de proximité des pôles relais de Faverolles et Néron.

- Développement des emplois sur le territoire des Quatre Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail.

- Maintien et développement des activités économiques au sein des zones d'activité existantes.

- Optimisation du foncier disponible au sein des zones d'activités existantes au vue d'une qualification de ces espaces.

- Développement des potentiels économiques du territoire par l'extension de la zone d'activité du Poirier (environ 20 hectares).



## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### Objectif 3

Assurer l'accueil de nouvelles populations et offrir une palette de logements adaptés à tous les habitants.

- Répartition des logements à construire selon la typologie des communes.

- Accueil entre 1100 et 1500 nouveaux habitants sur l'ensemble des 12 communes.

- Rénovation et adaptation du parc de logements des communes centres au vieillissement de la population.

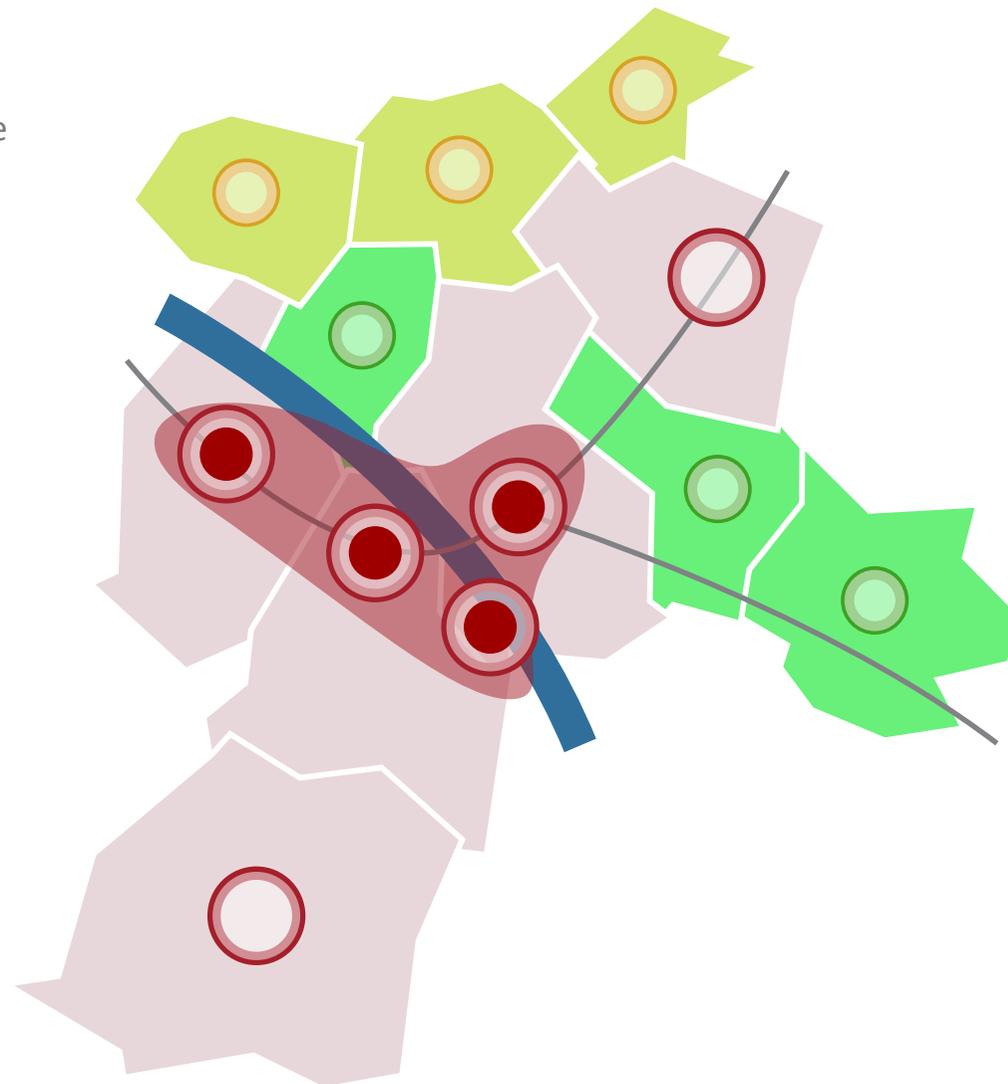
- Mise en place de stratégie foncière pour permettre l'accès à la propriété pour les jeunes ménages.

- Renforcement de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire en veillant à une répartition de l'offre sociale.

- Diversification et renforcement de l'offre locative à loyer modéré.

- Diversification de l'offre en logements individuels ou petits collectifs pour les personnes seules, les personnes âgées et jeunes couples.

- Développement d'une offre en hébergements touristiques de qualité (gîtes, petits hôtels, chambres d'hôte, etc.)

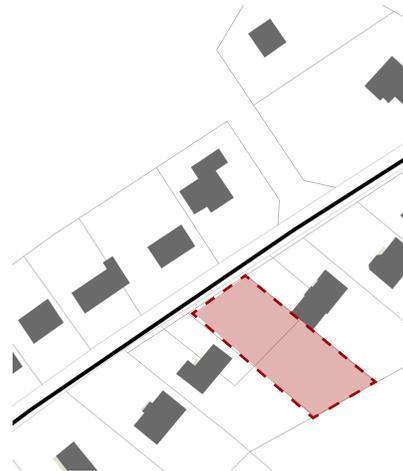


## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### Objectif 4

Promouvoir une urbanisation moins consommatrice et plus respectueuse de l'environnement.

- Cadrer les divisions parcellaires « en drapeau » et limiter la densification excessive des secteurs pavillonnaires.
- Optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par les constructions dans les dents creuses
- Positionnement des futures zones constructibles avec un objectif d'optimisation des réseaux d'assainissement existants.
- Développement de l'offre en logements en adéquation avec les équipements et réseaux (transports, assainissement, etc.).
- Développement des zones tampon dans les fonds de jardins privés en lisière de champs.
- Aides à l'installation individuelle d'énergies renouvelables sur le parc de logement actuel et à venir dans un objectif d'intégration aux paysages.
- Requalification des friches industrielles et agricoles comme potentiel de création de logements (Nogent-le-Roi).
- Intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager.



## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### Objectif 5

Préserver les terres agricoles et naturelles contre l'artificialisation

- Protection des zones inondables, les milieux humides, les abords des berges et autres zones à risques ou sensibles par le développement d'une urbanisation plus dense sur les communes centres

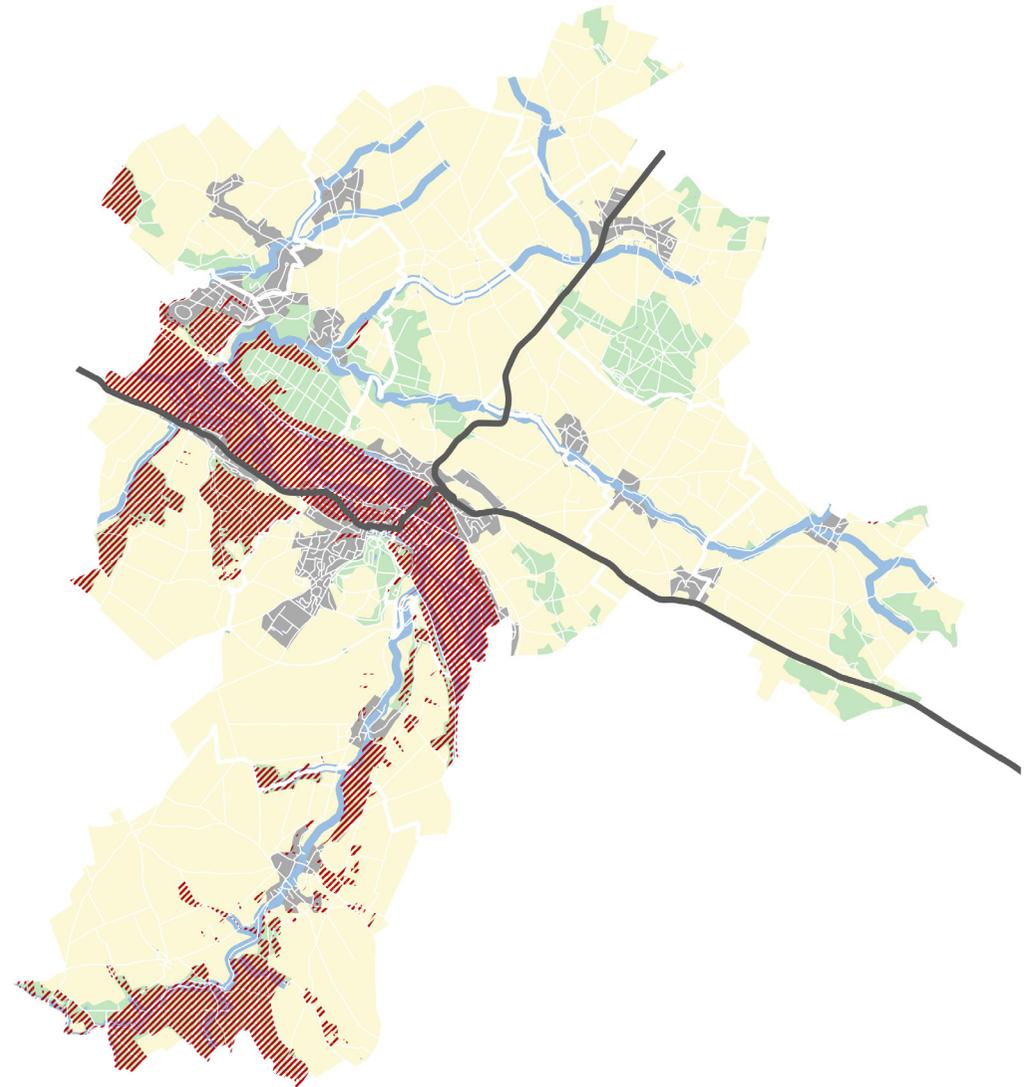
- Définition de périmètres inconstructibles autour des bâtiments agricoles d'élevage et de stockage générant des nuisances directes pour éviter les conflits d'usage entre habitat et activités.

- Préservation des terres agricoles contre un étalement urbain périphérique.

- Protection des espaces naturels et agricoles importants du territoire.

- Limitation du mitage des terres agricoles et naturelles autour des communes de plateau.

- Limitation de l'impact des coupures urbaines sur l'activité agricole (enclavement, morcellement, etc.)

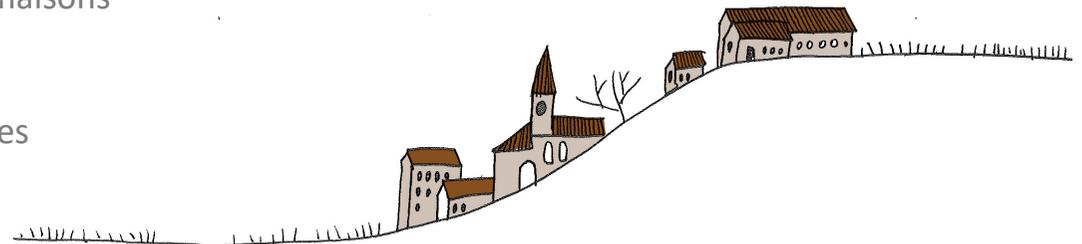


## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### Objectif 6

Proposer une urbanisation nouvelle en accord avec le patrimoine bâti ancien.

- Faire perdurer les caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions (hauteurs, jardins, murets, etc.).
- Maintien des éléments identitaires du petit patrimoine des villages (pompes à eau, lavoirs, etc.).
- Maintien et restauration du patrimoine bâti ancien (églises, moulins, etc.).
- Mise en valeur du centre ancien de Nogent-le-Roi (maisons en pans de bois, église, roulebois, etc.).
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti des centre-bourg.



## - AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE.

### OBJECTIF 1

Assurer l'accessibilité aux équipements et conforter le niveau de service à la population.

### OBJECTIF 2

Maintenir les commerces de proximité et permettre le développement de l'emploi local.

### OBJECTIF 3

Assurer l'accueil de nouvelles populations et offrir une palette de logements adaptés à tous les habitants.

### OBJECTIF 4

Promouvoir une urbanisation moins consommatrice et plus respectueuse de l'environnement.

### OBJECTIF 5

Préserver les terres agricoles contre l'artificialisation

### OBJECTIF 6

Proposer une urbanisation nouvelle en accord avec le patrimoine bâti ancien.



## 4. UN PROJET GLOBAL

**D'UN TERRITOIRE D'ENTRE-DEUX À UN TERRITOIRE INDÉPENDANT ET CONNECTÉ, UNE IDENTITÉ RURALE SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ.**

