

# Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

**Communauté de Communes des Quatre Vallées**

Zonage et principes de règlement

**Synthèse**

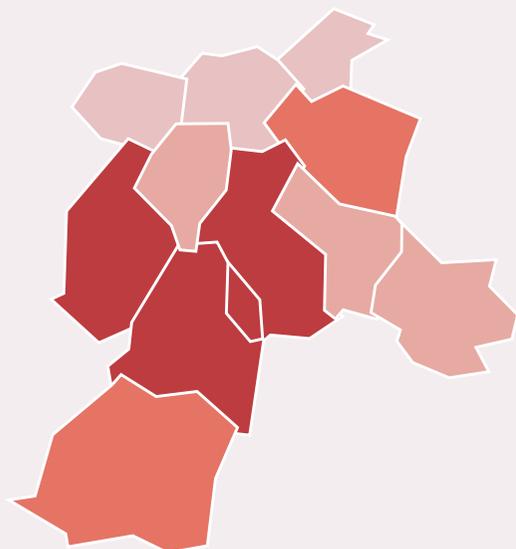
## 1. DÉFINITIONS RETENUES



# 1. DÉFINITIONS RETENUES

## RÉAJUSTEMENT DU TAUX DE VARIATION AVEC LES CHIFFRES INSEE 2015

CONCORDANCE AVEC LA  
TYPOLOGIE DE COMMUNES



- Communes centres : +/- 60% 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 : **12 774**

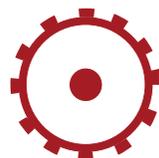
**+ 1148 habitants** supplémentaires (11626 en 2015)

Soit **493 logements à créer** pour accueillir cette nouvelle population.

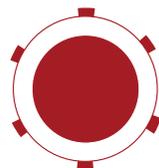
EVALUER LE POINT MORT A L'HORIZON 2030

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

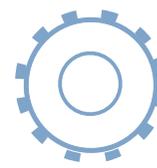


VARIATION DE LA VACANCE

### PRODUCTION DE LOGEMENTS



RENOUVELLEMENT DU PARC



VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Soit un besoin de **30 logements** pour maintenir la population sur la période récente

Entre 2020 et 2030, le territoire accueillera donc **1148 habitants supplémentaires** et devra produire près de **523 logements (maintien+ accueil de population)**

# 1. DÉFINITIONS RETENUES

## PREMIÈRE ÉTAPE : DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés avec une distance tampon de 25 mètres autour du bâti existant afin d'y inclure les voiries, jardins, places, parkings (hors bâtiments agricoles isolés et bâtiments inférieurs à 30m<sup>2</sup>)
- L'enveloppe urbaine inclue certains espaces libres enclavés (dents creuses) et prend en compte les permis de lotir et d'aménager validés au sein de son tracé.
- Les communes comportent généralement une enveloppe bâtie principale et plusieurs enveloppes secondaires (hameaux, groupements bâti, communes associées)

### Attention !

**L'enveloppe urbaine englobe l'ensemble des groupements bâtis mais ne correspond pas exactement au tracé de la future zone urbaine (U) du PLUi.**

*Exemple de tracé de l'enveloppe urbaine, Néron.*

Enveloppe urbaine (tampon 25 m)      Exploitation agricole



# 1. DÉFINITIONS RETENUES

## DÉFINITION DE LA ZONE U

**Elles sont définies comme des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »**

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dents creuses), bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.).

Les zones urbaines sont des espaces déjà construits et des espaces immédiatement constructibles (permis de construire validés)

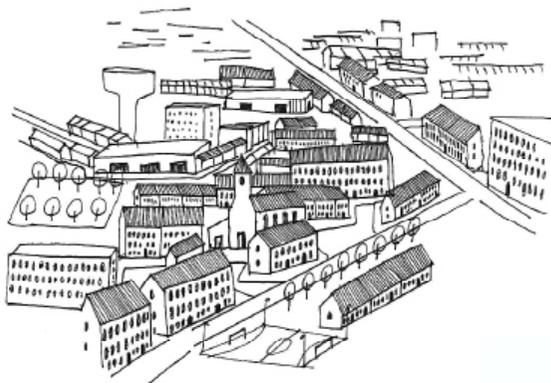
Une grande parcelle bâtie peut être classée partiellement en zone U (espace construit) et partiellement en zone N (jardin).

*Exemple de « Zone Urbaine » potentielle (Saint-Lucien)*



# 1. DÉFINITIONS RETENUES

## Définition de la typologie de groupements bâtis éligibles à la zone U:



### 1. LES AGGLOMÉRATIONS :

Ensemble urbain de taille significative présentant une ou des centralités urbaines rassemblant des équipements et/ou des services et des activités. Par conséquent, les bourgs sont considérés comme des agglomérations tout comme certaines zones d'activités d'envergure. La trame bâtie est structurée autour d'un noyau ancien ou hiérarchisée.

**-11 agglomérations sont recensées.**

» **Extension permise dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espace**

### 2. LES POLARITÉS SECONDAIRES :

Ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, constituant une unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. De taille suffisamment significative pour avoir un fonctionnement propre, il peut comporter ou avoir comporté un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux.

Les polarités secondaires sont plus importantes que les hameaux et comprennent - ou ont compris dans le passé - des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

**- 4 polarités secondaires recensées**

» **Extension limitée**

### 3. LES HAMEAUX :

Ensemble bâti dense et compact regroupant un certain nombre d'habitations.

**-5 hameaux recensés.**

» **Constructibilité sous conditions et peu d'extension**



# 1. DÉFINITIONS RETENUES

---

## Classification des hameaux :

Les critères recensent les caractéristiques de chaque groupement bâti pouvant potentiellement être considéré comme un hameau. Si le critère 1 (taille du groupement bâti) est éliminatoire, les critères suivants sont cumulatifs. Ils permettent ainsi de juger de la capacité du groupement bâti à accueillir ou non de futures constructions.

### Critères d'identification et de constructibilité

#### LE DIMENSIONNEMENT DU GROUPEMENT BÂTI

Identification

1. La taille du groupement bâti *(plus de 25 entités bâties)*
2. La présence d'un noyau historique significatif *(plus de 5 entités antérieures à 1945)*

#### LA DESSERTE

Constructibilité

3. La présence ou non d'un réseau d'assainissement *(connexion à l'assainissement collectif ou capacité d'implantation d'installations individuelles)*
4. Le dimensionnement et le niveau de sécurité de la voirie *(accès sécurisé, implantation sur un minimum de 2 voies)*

#### LES CONTRAINTES PHYSIQUES ET PATRIMONIALES

5. La sensibilité du hameau aux risques *(absence de risques naturels ou technologiques)*
6. La présence de protections particulières *(absence de protection naturelle ou patrimoniale)*
7. Proximité d'une exploitation agricole avec risque de conflit d'usage *(absence d'exploitation agricole)*

### Traitement des hameaux à proximité des bourgs

> Si la première construction du hameaux est situé à moins de 200m de la première construction du bourg, alors ce hameau peut conserver sa constructibilité



# 1. DÉFINITIONS RETENUES

## RENOUVELLEMENT URBAIN

### DENT CREUSE

Après avoir tracé et caractérisé l'enveloppe urbaine, les potentiels fonciers ou « dents creuses » au sein de ce périmètre sont recensés selon certains critères :

#### L'absence de construction

Les dents creuses sont caractérisées par une absence d'occupation permanente visible ou connue.

#### Taille des parcelles

Au vue de l'objectif de densification des constructions dans l'enveloppe urbaine, aucun seuil minimal de taille de parcelle n'est imposé, cependant une parcelle supérieure à 1ha n'est plus considérée comme une dent creuse mais comme secteur d'extension et devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

#### La viabilité

L'accès direct de la/les parcelle(s) à une voie publique (minimum) permettant l'accès immédiat des terrains ainsi qu'un réseau suffisant en eau potable

Les projets connus de réhabilitation ou reconstruction ont également été recensés.

Exemple de recensement numérique des dents creuses (premier jet) par Cittànova, Les Pinthières



Dent creuse potentielle.

# 1. DÉFINITIONS RETENUES

---

**23 hectares** ont ainsi été inventoriées comme dents creuses mobilisables sur l'ensemble des 12 communes. En comptant un pourcentage de rétention foncière de 30% et les projets de rénovation, près de **260 logements (sur 523 au total)** pourront ainsi être construits au sein de l'enveloppe urbaine soit près de **la moitié de l'objectif de création de logements 2020-2030**.

*Exemple de recensement numérique des dents creuses (premier jet) par Cittanova, Les Pinthières*



 *Dent creuse potentielle.*

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

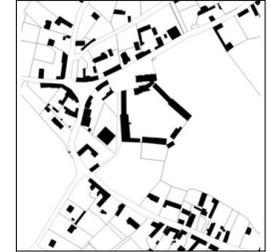


## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U «MIXTES»

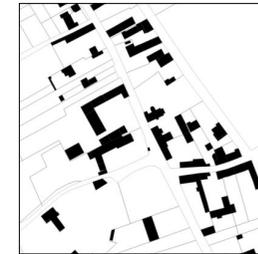
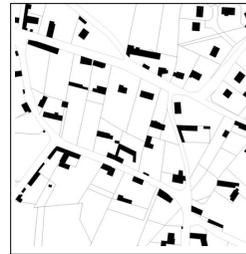
#### UA

Centres bourgs des villages // longères.  
La zone représente un tissu aux fonctions mixtes (habitat, commerces, services) où la mitoyenneté est récurrente et dense. La forme architecturale collective y est souvent présente.



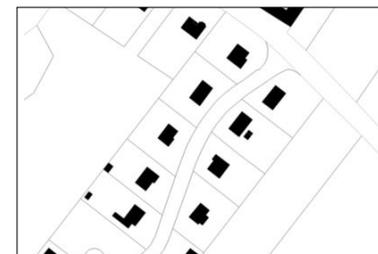
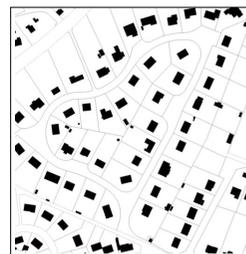
#### UB

Périphérie immédiate du centre ancien sous la forme de faubourgs, et d'implantation faite au coup par coup. La zone se caractérise par des implantations diverses et dont les volumes du bâti peuvent varier. La forme de faubourg caractérise une implantation le long des axes de desserte principaux.



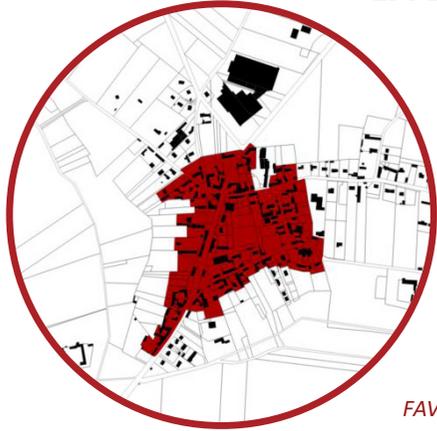
#### UC

Habitat pavillonnaire sous forme d'opération d'ensemble (lotissement).  
La zone est caractérisée par un tissu de faible densité et homogène dans l'implantation comme dans la forme architecturale

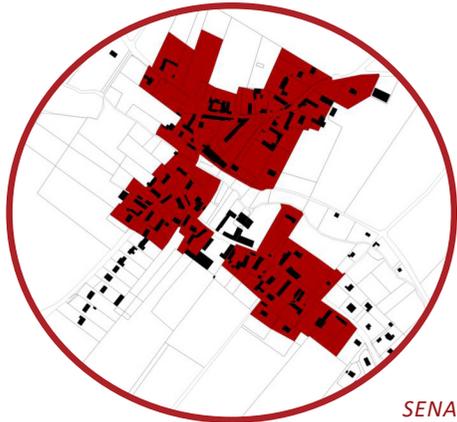


## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UA



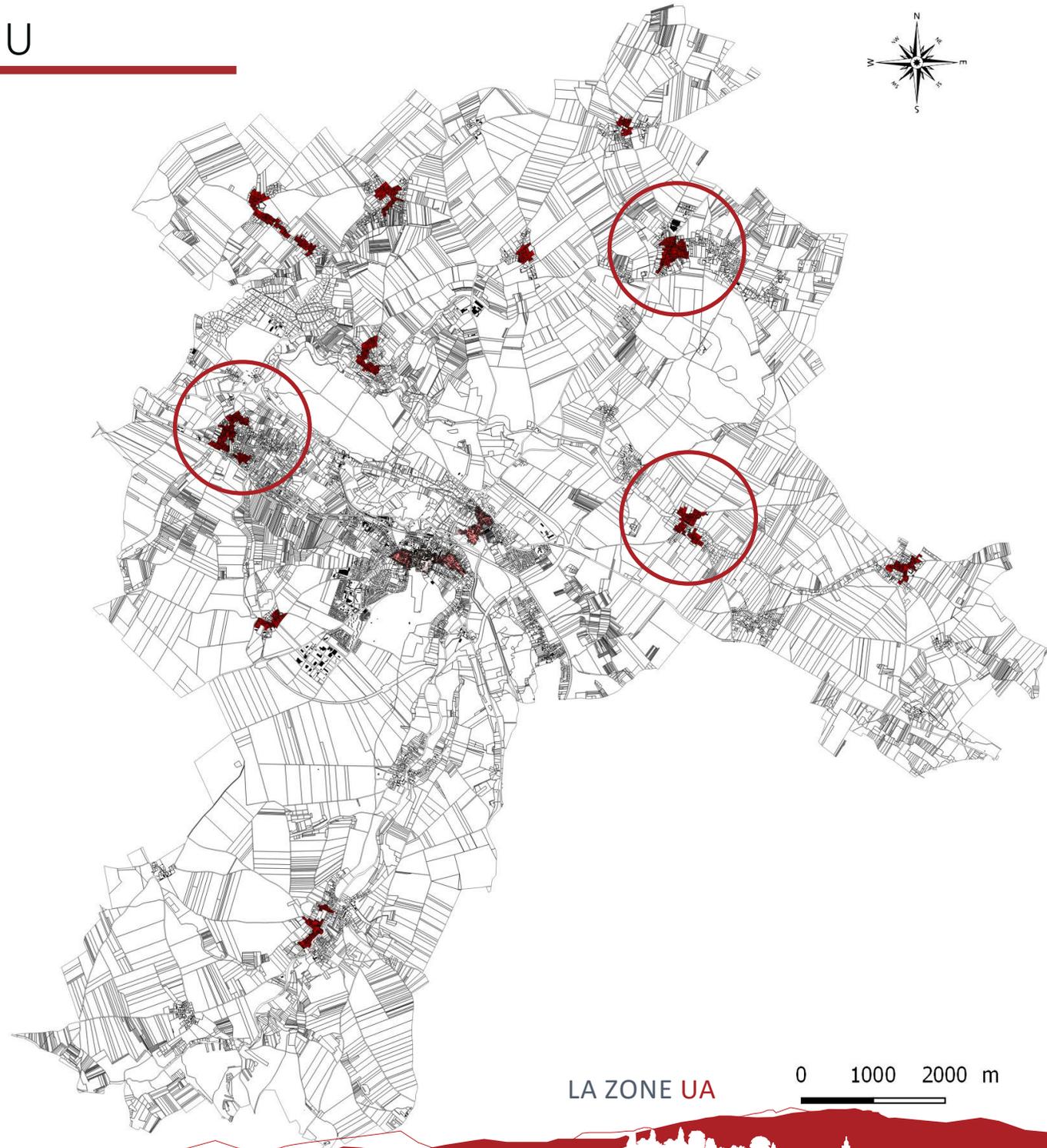
FAVEROLLES



SENANTES



CHAUDON



LA ZONE UA

0 1000 2000 m

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U « MIXTES »



CHAUDON

**La zone UA** correspond au centre anciens et historiques des villages de l'intercommunalité.

- > L'alignement à la voie y est récurrent et leur vocation n'est pas uniquement de l'habitat (équipements, commerces de proximité).
- > La densité y est la plus élevée.
- > La qualité du front bâti revient également à son caractère aléatoire et continu.

### LA ZONE UA

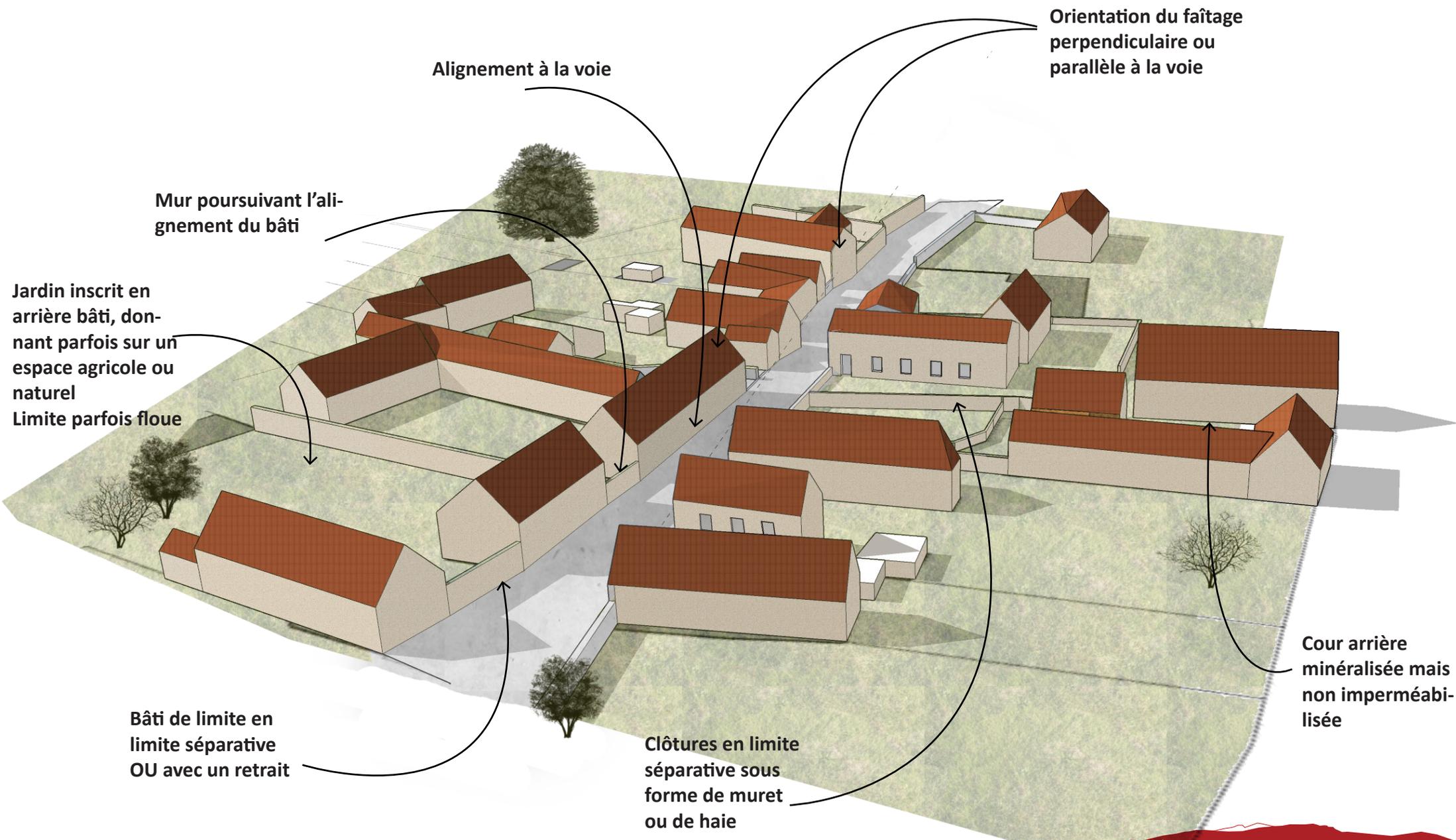


BRÉCHAMPS

- > Hauteur : Longères de plain pied + comble
- > Végétation visible depuis l'espace public
- > Caractère minéral et rural (traitement de l'espace public, mobilier)
- > De limite en limite séparative ou continuité avec muret
- > Faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voie

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

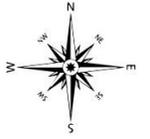
### LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U « MIXTES » LA ZONE UA



## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

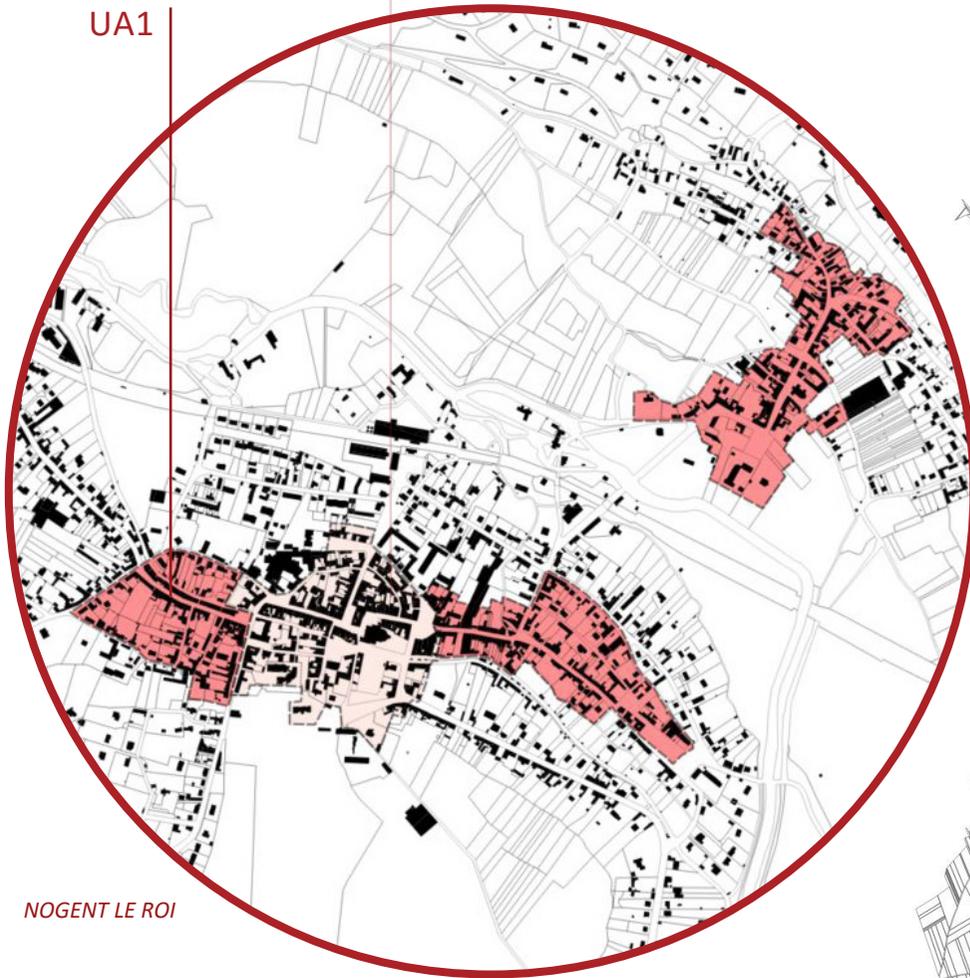
### LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U « MIXTES »

LA ZONE UA



LA ZONE  
UA2

LA ZONE  
UA1



NOGENT LE ROI



LA ZONE UA 0 1000 2000 m

## 2.PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U «MIXTES»

### LA ZONE UA ET SES DEUX SOUS-SECTEURS : UA1 ET UA 2



NOGENT LE ROI



NOGENT LE ROI

**La zone UA1** correspond au centre anciens et historiques de Nogent Le Roi , Lormaye et Coulombs. **La zone UA2** correspond au centre historique de Nogent-le-Roi (caractère patrimonial fort)

> L'alignement à la voie y est récurrent et leur vocation n'est pas uniquement de l'habitat (équipements, commerces de proximité).

> La densité y est la plus élevée de toute l'intercommunalité

> Les hauteurs y sont aléatoires mais plus élevée en moyenne

> Hauteur : R+2+C à R+3+C

> Alignement à la voie, surplomb ponctuel de la voie publique pour les plus anciennes habitations

> Volume des toitures aléatoire

> Absence de végétalisation sur l'espace public, espace privatif arrière non visible.

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DES ZONES U « MIXTES » LA ZONE UA ET SES DEUX SOUS-SECTEURS : UA1 ET UA 2



## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

---

### ENJEUX DE LA ZONE UA



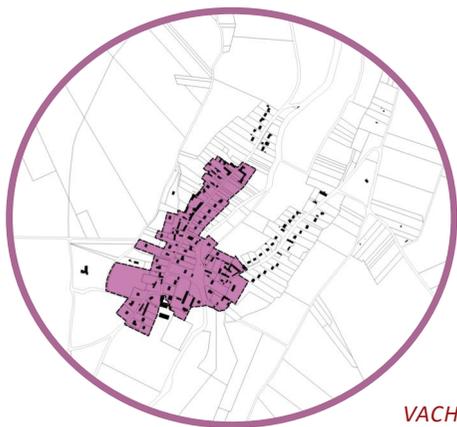
- Préserver le **patrimoine**
- Représenter la **diversité intercommunale**
- Anticiper de nouvelles implantations et les inscrire dans la continuité patrimoniale de l'existant
- Respecter le rythme d'implantation et le **caractère aléatoire** (hauteur, discontinuité du front bâti)
- Affirmer le **caractère rural** de certaines communes en travaillant la relation à l'espace public (recul du bâti, clôture, hauteur de muret...)
- Renforcer la **place de la nature en ville**

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UB



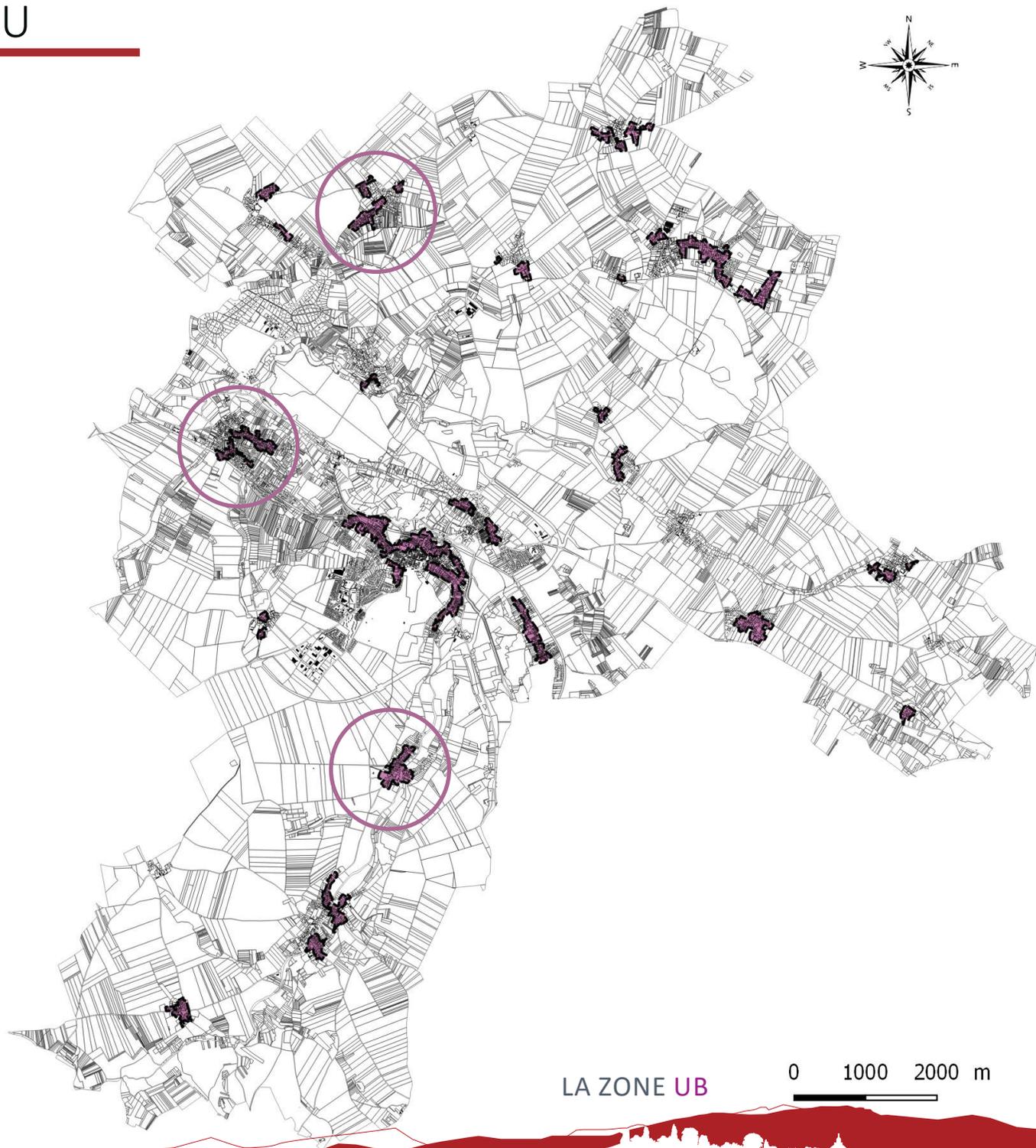
*SAIN'T-LAURENT LA GÂTINE*



*VACHERESSE (NOGENT-LE-ROI)*



*CHAUDON*



LA ZONE UB



## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UB



*SAINTE LUCIEN*



*LES PINTHIÈRES*

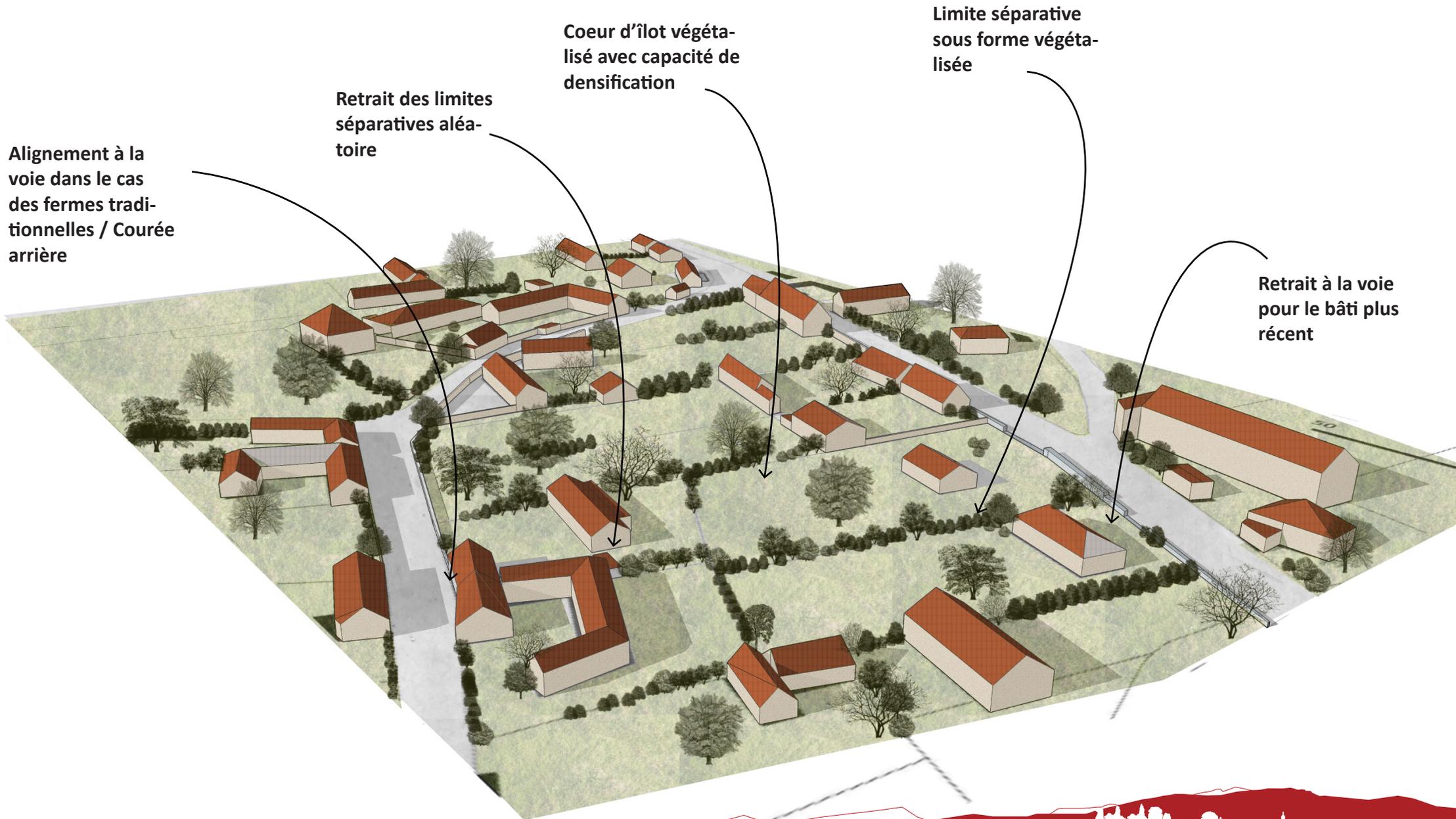
**La zone UB** correspond aux extensions immédiates des centres anciens.

- > Habitat individuel dans la grande majorité des cas et une fonction résidentielle quasi-exclusive
- > Des limites donnant sur la voie d'une grande variété : hauteur et matériaux
- > Une végétation omniprésente
- > Peu dense

- > Hauteur : plain-pied à R+1+comble
- > Des alignements ponctuels à la voie et des retraits entre 0 et 10m
- > Faîtage parallèle à la voie
- > Stationnement sur la parcelle bâtie
- > Présence ponctuelle d'éléments de productions d'énergie renouvelable

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UB



## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LES ENJEUX DE LA ZONE UB



- Veiller à **accompagner la densification du tissu urbanisé**
- Encadrer les besoins du stationnement à l'échelle de la parcelle
- Valoriser et préserver **les espaces perméables** et les plantations
- Porter une attention particulière au traitement des limites sur la voie et en limite séparatives
- Maîtriser les futures implantations urbaines notamment en veillant à **l'accès à toutes les parcelles** (vigilance au double rideau).

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

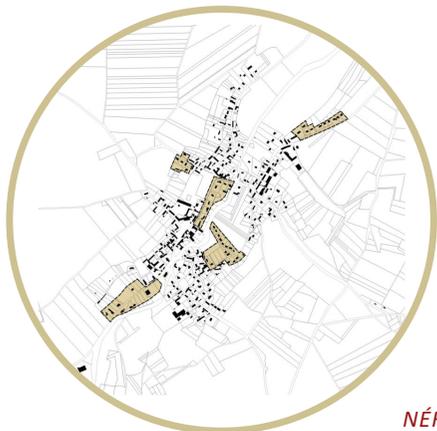
### LA ZONE UC



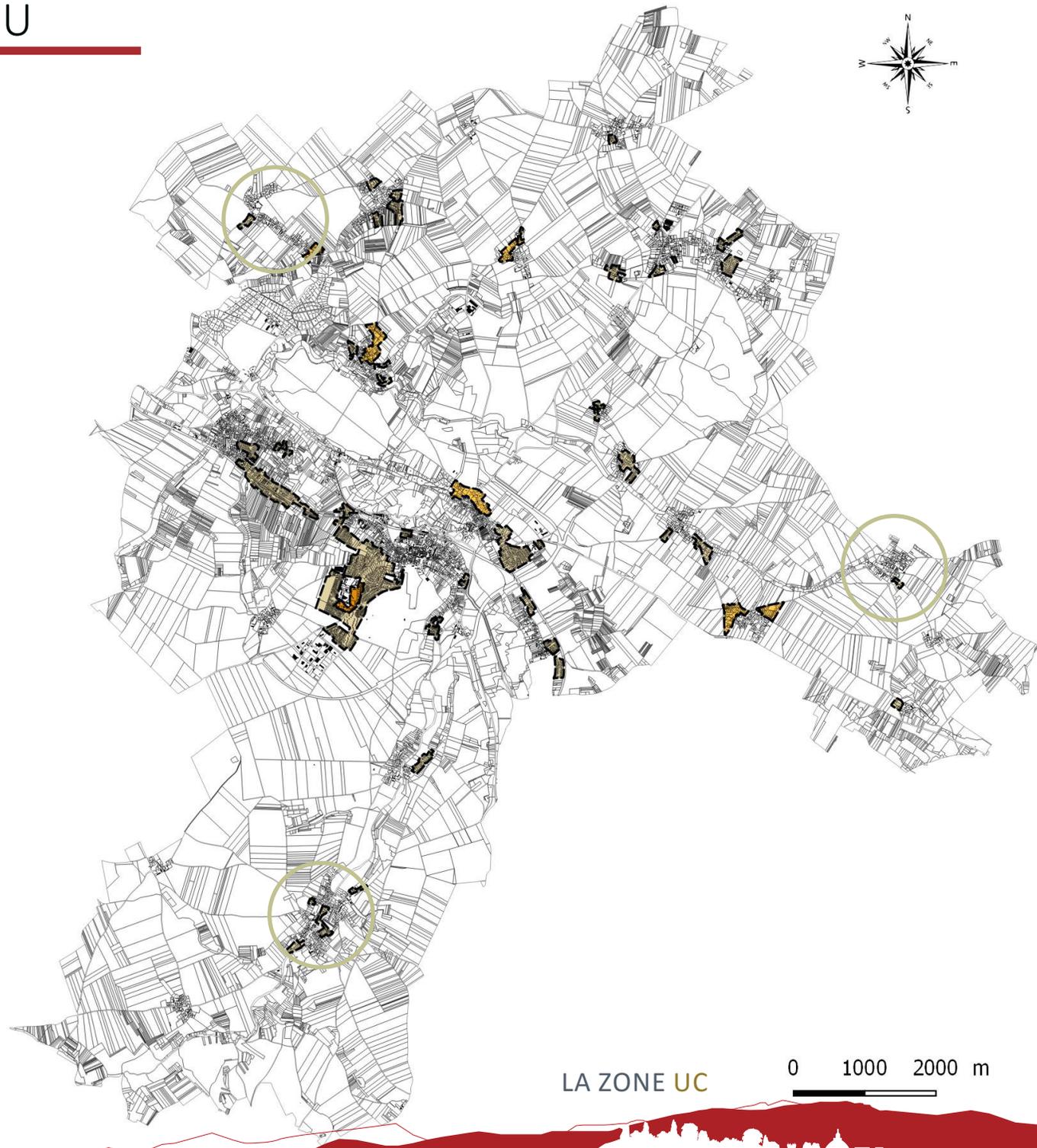
*SAINTE-LUCIEN*



*CROISILLES*



*NÉRON*



## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UC



SENANTES



LES PINTHIÈRES

**La zone UC** correspond aux extensions urbaines récentes sous forme d'opération d'ensemble.

- > Secteur peu dense
- > Implantation du bâti en milieu de parcelle
- > Volume homogène mais détails architecturaux hétérogène
- > Habitation de plain-pied

- > Hauteur : R+1 // R+C
- > Retrait par rapport à la voie
- > Retrait par rapport aux limites séparatives
- > Orientation parallèle à la voie
- > Limite donnant sur la voie d'une grande diversité
- > Espace libre de la parcelle en partie imperméabilisée (inégalement).

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UC

Caractère urbain des clôtures,  
haies, peu de biodiversité

Retrait minimum de 3m par rapport  
aux limites séparatives et de 5m  
environ par rapport à l'alignement  
(place de stationnement)

Voirie sur-dimen-  
sionnée

//

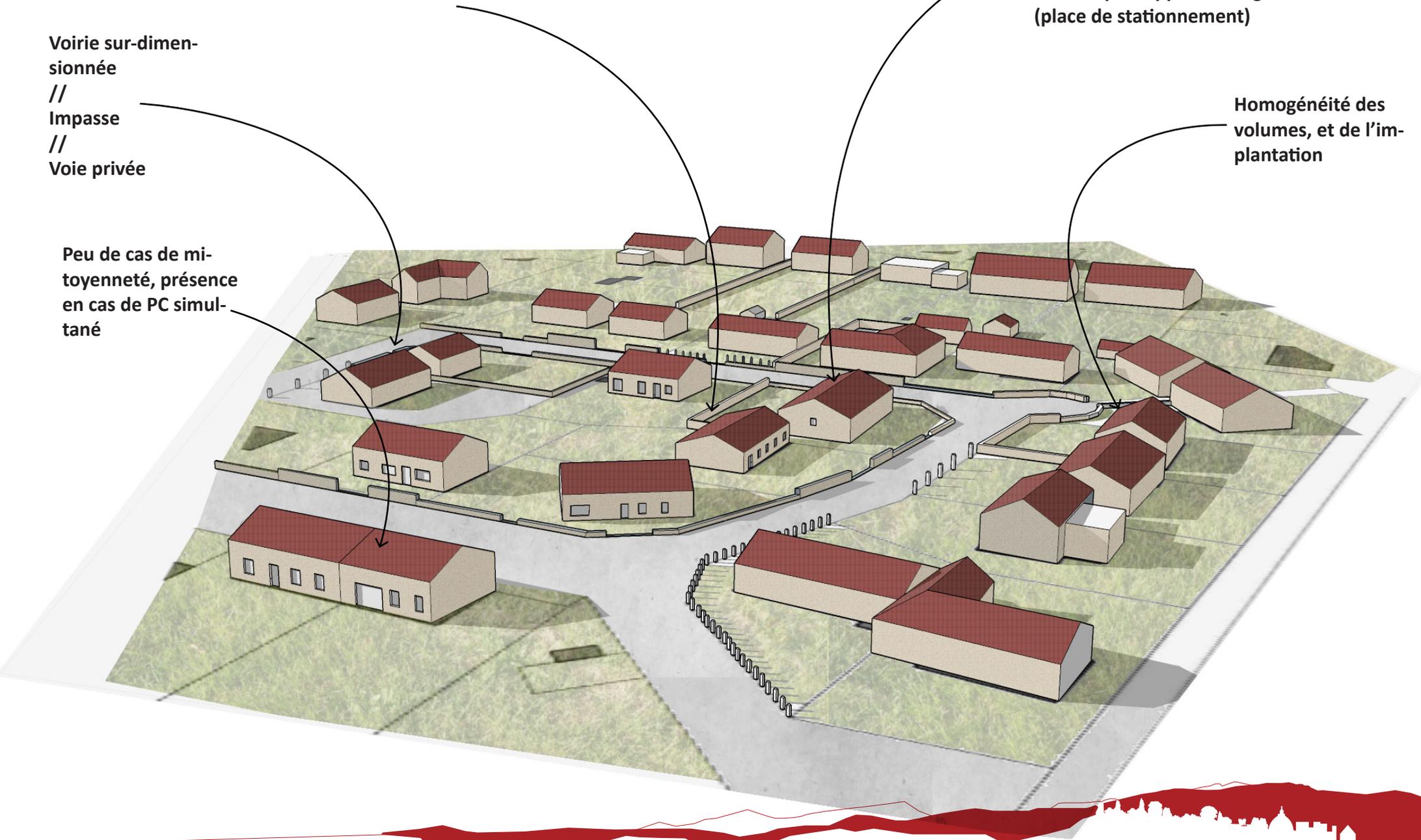
Impasse

//

Voie privée

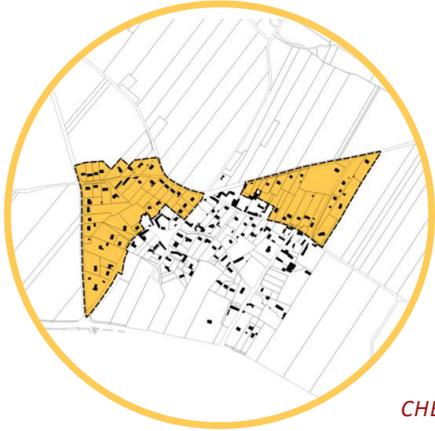
Homogénéité des  
volumes, et de l'im-  
plantation

Peu de cas de mi-  
toyenneté, présence  
en cas de PC simul-  
tané

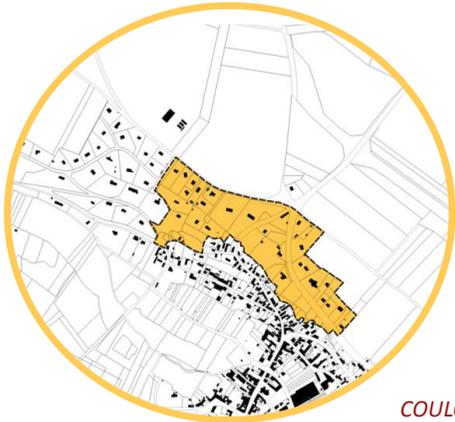


## 2.PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UC ET SES SOUS-SECTEURS



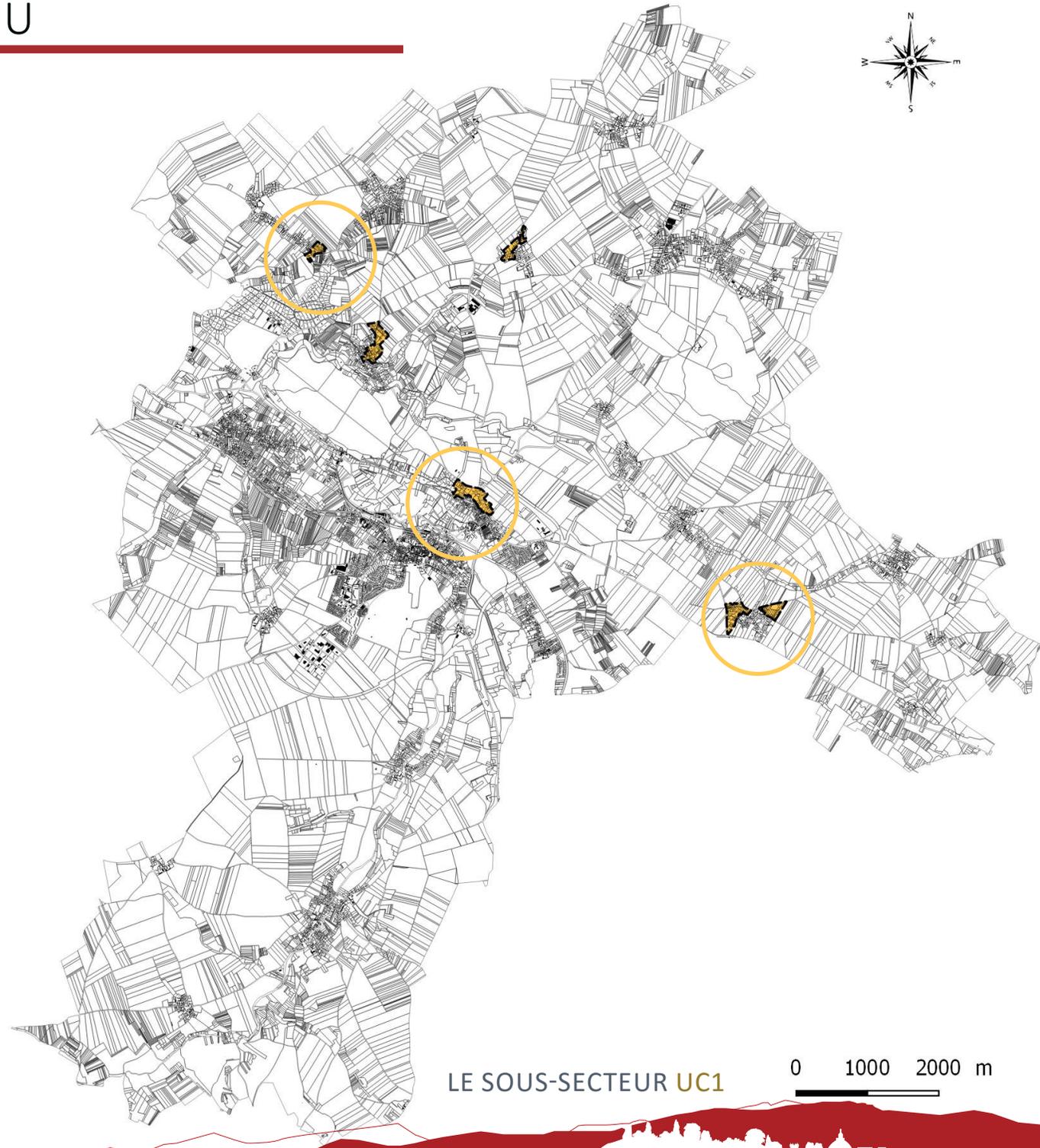
*CHENICOURT (SENANTES)*



*COULOMBS*



*CROISILLES*



LE SOUS-SECTEUR UC1

0 1000 2000 m

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UC ET SES SOUS-SECTEURS



COULOMBS



Chenicourt (SAINT-LUCIEN)

**Le sous-secteur UC1** correspond aux extensions urbaines faites au coup par coup le plus souvent.

- > Secteur très peu dense
- > Implantation du bâti aléatoire mais toujours en retrait de la voie
- > Coefficient d'emprise au sol (rapport surface bâtie sur superficie de la parcelle) très faible
- > Caractère paysager fortement représenté

- > Hauteur : R+1 // R+C
- > Retrait par rapport à la voie
- > Retrait par rapport aux limites séparatives
- > Implantation aléatoire
- > Espace libre de la parcelle en majorité végétalisée, donc perméable

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

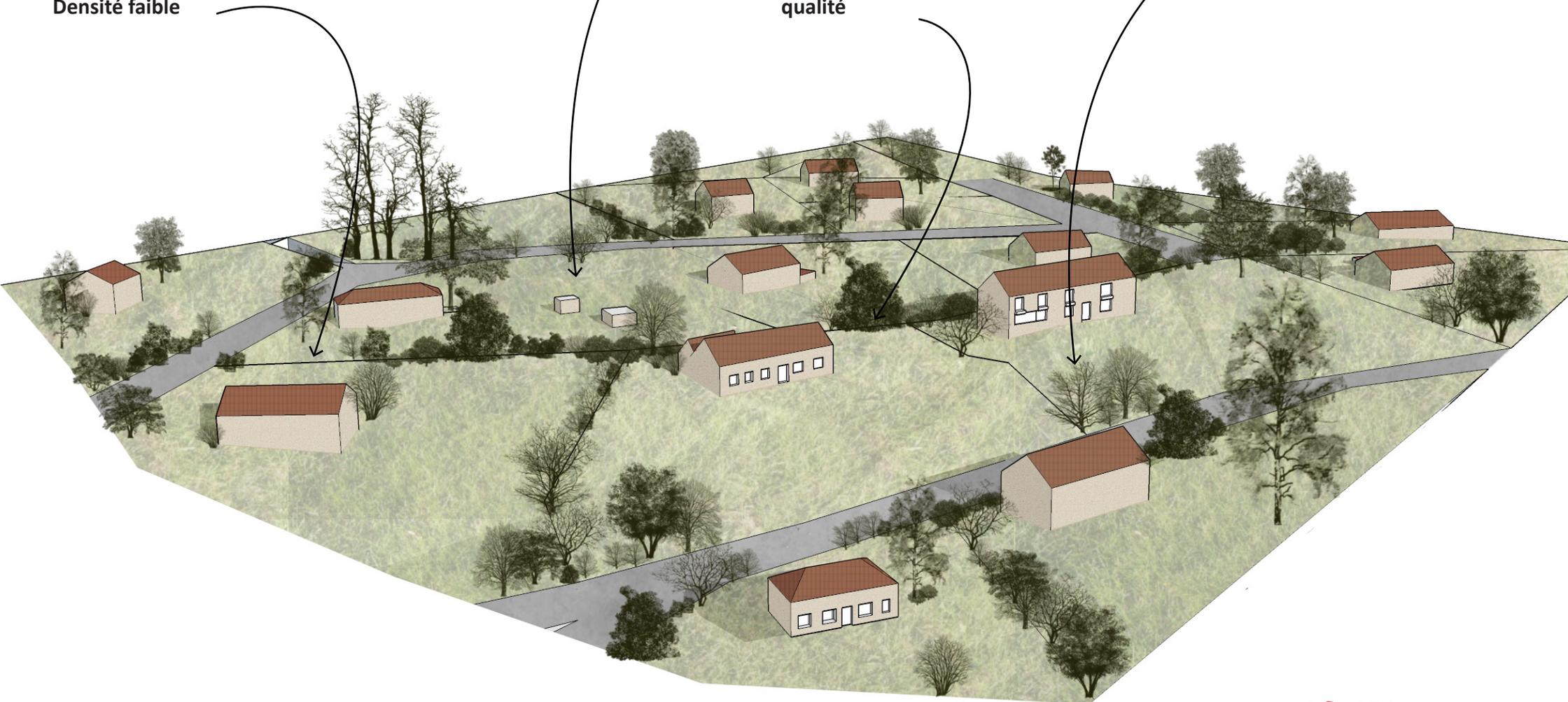
### LA ZONE UC ET SES SOUS-SECTEURS

Rapport emprise bâtie /  
Parcelle très faible  
Densité faible

Caractère rural, jardiné et paysager  
prédominant

Présence d'arbre  
ou végétation de  
qualité

Présence de risque,  
topographie ou caract-  
ère du lieu de qualité



## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

---

### LES ENJEUX DE LA ZONE UC



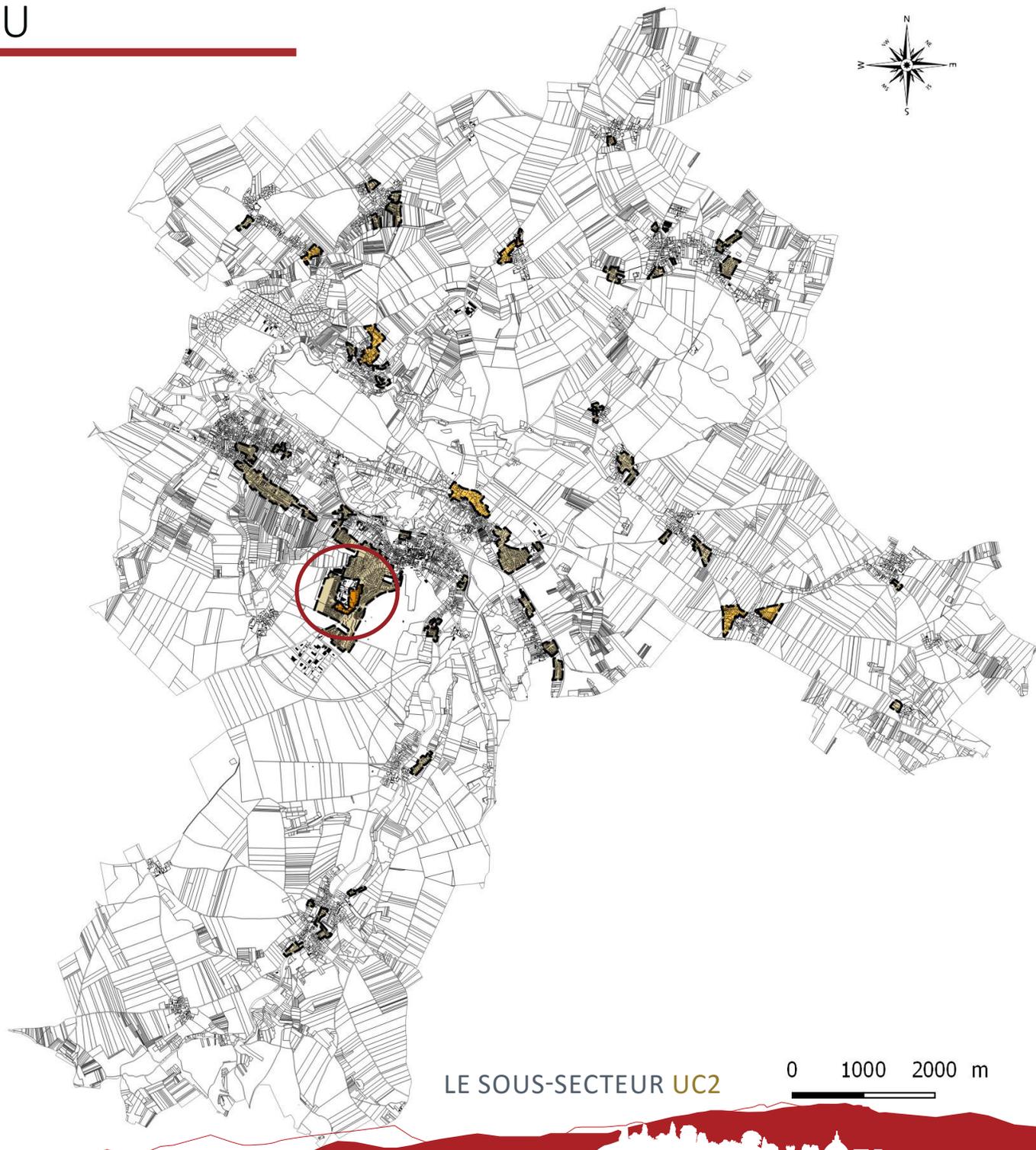
- Rechercher **l'intégration des opérations au socle naturel**
- Travailler finement les **exigences de lisières urbaines**
- Apporter et encourager des pratiques écologiques au sein des espaces non bâtis
- Encadrer la densification de ces espaces au regard de l'existant et identifier le secteur UC1 où la densité sera limitée
- Conserver des **espaces de respiration** au sein du tissu
- Encourager la **production ou l'utilisation des énergies renouvelables** à l'échelle du bâti individuel

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UC ET SES SOUS-SECTEURS



NOGENT LE ROI



LE SOUS-SECTEUR UC2

0 1000 2000 m

## 2.PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LA ZONE UC ET SES SOUS-SECTEURS



NOGENT LE ROI



NOGENT LE ROI

**Le sous-secteur UC2** correspond aux grands collectifs sous forme d'opération d'ensemble.

- > Secteur peu dense
- > Part des espaces mutualisés et ouverts conséquente
- > Peu voir absence de mode de production d'énergie renouvelable sur l'opération
- > Part des espaces de stationnement imperméabilisés importante

- > Hauteur : R+4 à R+5
- > Mixité de la typologie d'habitat faible
- > Implantation réglementée à l'échelle de l'opération et en fonction des hauteurs
- > Peu de vis-à-vis par rapport aux opérations à proximité.

## 2. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

---

### LES ENJEUX DE LA ZONE UC2



- Veiller à la **continuité de l'espace public** au sein des opérations privées
- Encadrer les besoins du stationnement et intégrer des objectifs de **surfaces perméables**
- Poursuivre la recherche d'**économie d'énergie** et de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération
- Rechercher des **espaces mutualisés** encourageant le lien social et l'accès à un espace privatif (jardin partagé, compost, pièce partagée, logement sénior...)
- Permettre la **réhabilitation** et les opérations de rénovations urbaines sur les «plots» présentant des problématiques liées à l'ancienneté (isolation extérieure...)

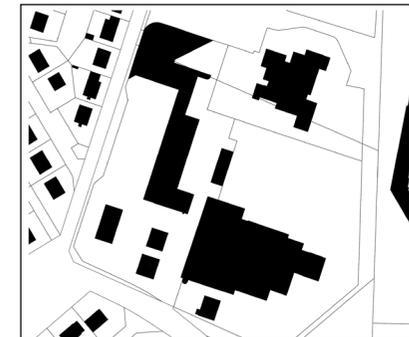
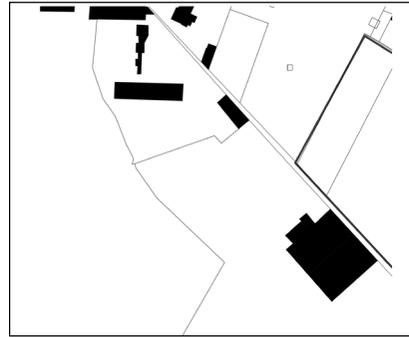


## 2.PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

### LES ZONES URBAINES «SPÉCIFIQUES»

#### UE

Tissu urbain à vocation d'équipement. Les secteurs identifiés sont généralement de petite taille (équipement public isolé ou petits groupements )



#### Ux

Tissu économique caractérisé par trois zones d'activités et quelques secteurs économiques isolés en coeur urbain mêlant activités artisanales et industrielles.



## 2.PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

---

### LES ZONES URBAINES «SPÉCIFIQUES»

#### » ZONE UX

##### ***Des enjeux de souplesse pour répondre aux besoins des entreprises***

Outils-clés :

- >> Choix des destinations
- >> Hauteur (pas de règles)
- >> Stationnement (en fonction du projet)
- >> Implantation de la construction ( déterminer)

##### ***Des enjeux d'intégration paysagère et de performance énergétique (en réflexion)***

Outils-clés :

- >> Gestion de l'eau et de l'assainissement
- >> Règles d'aspect (matériaux, couleurs, toiture)
- >> Bonification si production énergétique
- >> Surfaces perméables



## 2.PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES U

---

### LES ZONES URBAINES «SPÉCIFIQUES»

#### » ZONE UE

##### ***Un enjeu d'intégration paysagère des nouvelles constructions***

Outils-clés :

- >> Choix des destinations
- >> Hauteur maximum (à déterminer)
- >> Stationnement
- >> Règles d'aspect (matériaux, couleurs, toiture)
- >> Performance énergétique ?

##### ***Un enjeu d'anticipation des nouveaux besoins***

Outils-clés :

- >> Souplesse en matière d'extension



### 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU



### 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

---

#### LA RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

**Le PADD fixe un objectif de production de logements qu'il convient de ventiler pour chaque commune. Le « potentiel foncier mobilisable » au sein de l'enveloppe urbaine (les dents creuses, le renouvellement urbain) est le premier mode de production de logements considéré.**

**Après déduction de ces potentiels, l'objectif de production de logements restant est réalisé en extension.**

*Pour ces opérations aussi, le PADD fixe des objectifs de préservation des terres agricoles et naturelles, de continuité avec les tâches urbaines existantes et d'optimisation des réseaux existants, d'urbanisation prioritaire autour des centres urbains, d'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions.*

**CES ESPACES SERONT ALORS CLASSÉS EN ZONE AU (À URBANISER).**



### 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

#### Définition des zones AU :

Les espaces de projet en extension (1AU) font l'objet d'OAP. Les secteurs supérieurs à 1 ha en renouvellement urbain restent en zone U mais sont soumis à OAP.

	Logements à construire en extension	Superficie totale des extensions (ha)	Densité moyenne Nombre de logements / ha
<b>Communes centre</b>	<b>234</b>	<b>16.5 ha</b>	<b>14 logements/ha</b>
Nogent-le-Roi	90	4.77 ha	19 logements /ha
Coulombs	70	5.58 ha	12.5 logements/ ha
Chaudon	65	5.24 ha	12.4 logements / ha
Lormaye	9	0.9 ha	10 logements / ha
<b>Communes relais</b>	<b>10</b>	<b>1.24 ha</b>	<b>8 logements / ha</b>
Faverolles	4	0.35 ha	11.5 logements / ha
Néron	6	0.89 ha	7 logements / ha
<b>Communes champêtre / jardin</b>	<b>45</b>	<b>5.1 ha</b>	<b>9 logements / ha</b>
Croisilles	0	0 ha	0
Senantes	17	1.88 ha	9 logements / ha
Les Pinthières	4	0.43 ha	9 logements / ha
Saint-Laurent-la-Gâtine	5	0.9ha	6 logements / ha
Bréchamps	15	1.54 ha	9.5 logements/ ha
Saint-Lucien	4	0.34 ha	12 logements/ ha
<b>Territoire des Quatre Vallées</b>	<b>289</b>	<b>23.5 ha</b>	<b>13 logements / ha</b>

Une densité de logements moyenne de **13 logements / ha.**



### 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

---

#### UN OBJECTIF DE DIMINUTION PAR RAPPORT À LA DÉCENNIE PASSÉE

Entre 2003 et 2013, près de 37.5 hectares de terre ont été consommés pour l'habitat. L'objectif 2019-2030 sera de **diminuer significativement le rythme de consommation des terres agricoles.**

Afin de répondre au besoin foncier des 11 prochaines années, un travail de hiérarchisation des zones à urbaniser a été mené, permettant ainsi de phaser les différents projets.

Au total **23.5 hectares ont été ciblés comme potentiel foncier** à vocation d'habitat soit une diminution de près de 37% par rapport à la décennie 2003-2013.

**- A COURT TERME (1AU) : 16.3 HA**

**- A MOYEN TERME (2AU): 6.5 HA**



### 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

Sur le territoire des Quatre Vallées, le secteur économique a consommé près de 4.3 hectares entre 2003 et 2013. Les ambitions projetées pour 2030 représentent près de **29.6 ha** à vocation d'économie et 6 hectares d'équipement. Soit une augmentation de **750 %**.

#### DE PROJETS ÉCONOMIQUES CONCENTRÉS SUR LES « COMMUNES CENTRE » :



Chaudon : 0.9 ha



Coulombs : 4.25 ha



Nogent-le-Roi : 24.2ha

#### DE PROJETS D'ÉQUIPEMENT PONCTUELS :

Chaudon, extension du cimetière : 0.36 ha

Nogent-le-roi (zone AUx du PLU) : 5 ha

Coulombs , extension de l'école : 0.14 ha

Néron : 0.3 ha

#### --Rappel du PADD

- > - Développement des emplois sur le territoire des 4 Vallées pour éviter le phénomène de résidentialisation des villages et diminuer les déplacements domicile-travail.
- Maintien 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.
- 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.).

### 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

---

#### LES STECAL ÉCONOMIE

#### Des espaces d'activités à identifier

> Secteur d'activité à Coulombs (extension de l'activité existante sur 4.36 ha)

#### *1 site identifié*

*Besoin de valider la liste et les projets liés (périmètre concerné, besoins d'extension...)*

STECAL, Coulombs



# 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

## LES STECAL HABITAT

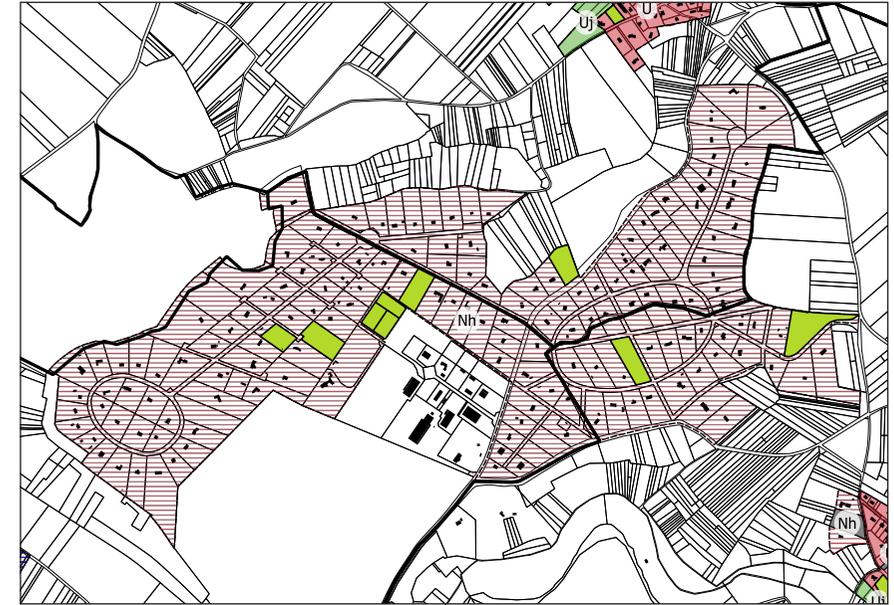
### Des hameaux et groupements bâtis isolés à identifier

- > Hameau de la Place (Néron) (6 dents creuses potentielles)
- > Quartier de la Croix de Pierre (Croisilles / Bréchamps/Chaudon) / Mormoulin (9 dents creuses)

### 2 sites identifiés

*Les STECAL doivent justifier d'un potentiel de densification (dent creuse) . Ces secteurs restent exceptionnels et devront être justifiés (nécessité de construire, faible impact environnemental, etc)*

STECAL, La Croix de Pierre / Mormoulin



STECAL, Hameau de la Place



 Dent creuse

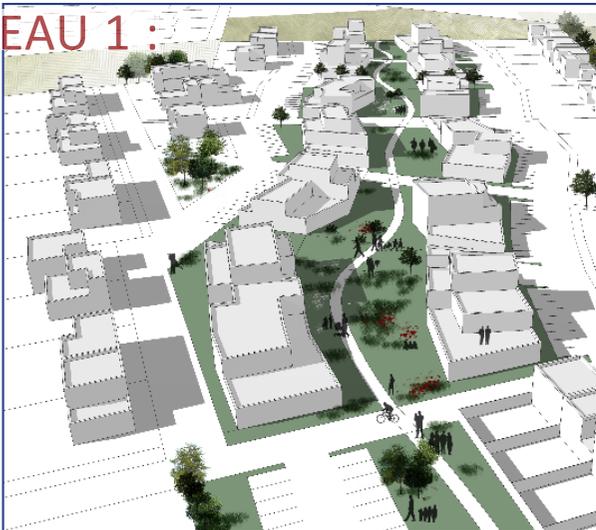
# 3. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES AU

## LES OAP

Le travail de terrain pour identifier les localisations des secteurs qui seront proposés en OAP a été réalisé durant l'été. Les orientations d'aménagement et de programmation sont en cours.

- Une trentaine d'OAP sectorielles (extension + renouvellement)
- Des OAP thématiques : tissu économique (absence de SCoT) / densification (certains secteurs UC)
- Trois types de rendus seront proposés selon l'avancement et le degré de justification nécessaire aux projets.

### NIVEAU 1 :



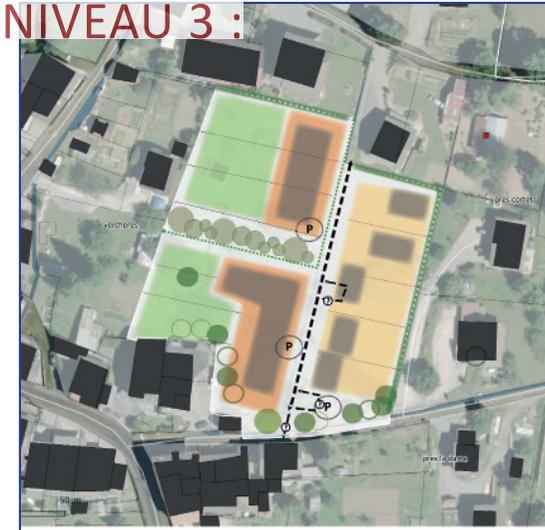
- » Une simulation 3D est définie afin de mesurer pleinement les contraintes d'aménagement et ainsi, ses exigences.

### NIVEAU 2 :



- » Un plan d'aménagement détaillé et la localisation du bâti est finement établie ainsi que les aménagements nécessaires.

### NIVEAU 3 :



- » Un schéma retranscrit les principes d'aménagement : occupation principale, desserte.

## 4. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES A



## 4. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES A

---

### ***Des enjeux d'accompagnement de l'activité agricole (implantation, diversification...)***

Outils-clés :

- >> Choix des destinations et usages des sols acceptés
- >> Logement de fonction pour l'agriculteur ? (à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation, nombre en fonction du nombre d'exploitants)

### ***Des enjeux d'intégration paysagère et de performance énergétique pour les bâtiments agricoles***

Outils-clés :

- >> Bonification pour la production d'énergie
- >> Aspect extérieur

### ***Des enjeux d'évolution des bâtiments existants***

Outils-clés :

- >> Réhabilitation de l'existant
- >> Changement de destination (prescription graphique)
- >> Extension de l'existant et construction d'annexes (en fonction d'une taille minimale de l'habitation existante, sans création de nouveaux logements, jusqu'à une taille maximale)



## 4. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES A

### » ZONE AP

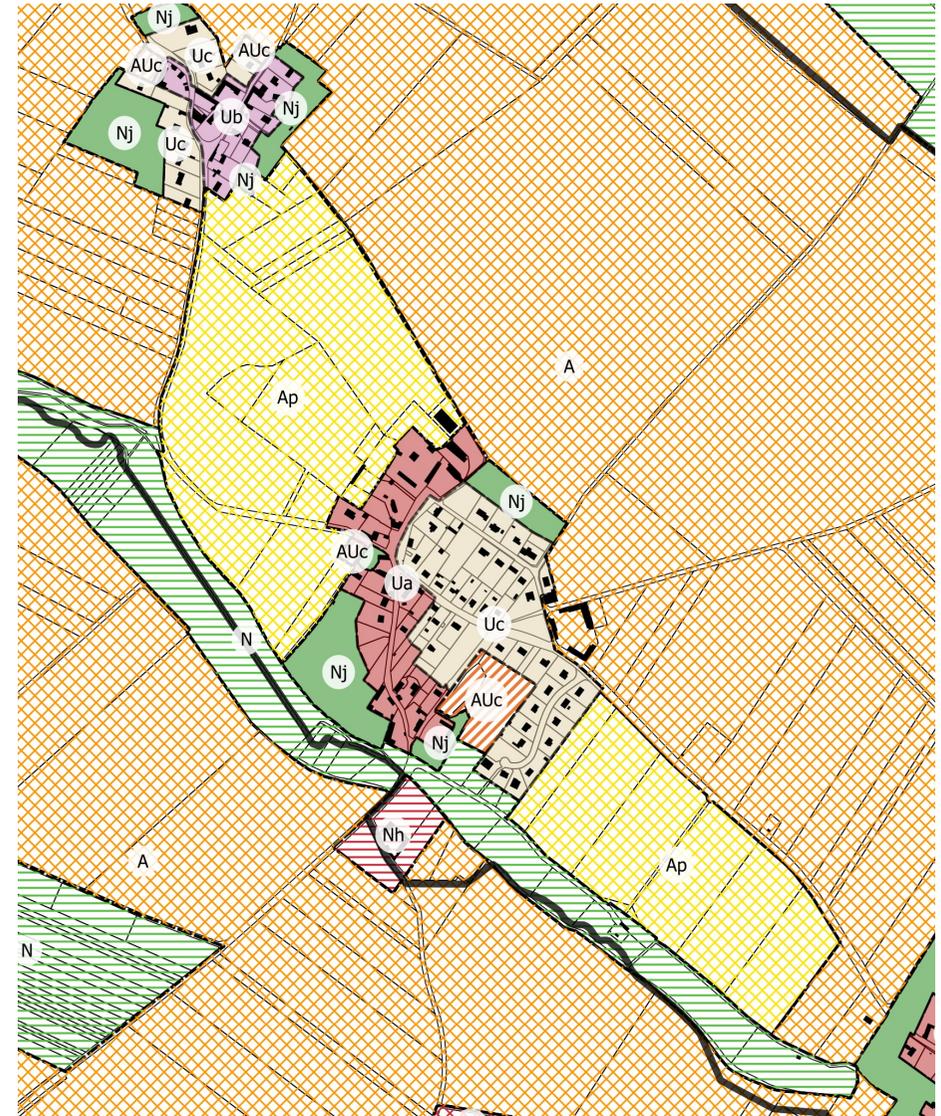
#### ***Des enjeux de protection de milieux sensibles et de paysages caractéristiques***

Outils-clés :

- >> Choix des destinations (interdiction de nouvelles constructions même agricoles hors équipements publics)
- >> Réhabilitation de l'existant

#### ***Où ?***

- > *Sur les zones fragiles situées en zone agricole (Zones humides, vallées, etc...)*
- > *En bordure des zones urbaines pour marquer la fin de l'urbanisation, préserver les cônes de vue et limiter les conflits d'usage*



Zone Ap Senantes.

## 5. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES N



### » ZONE N (ET NH?)

#### ***Des enjeux de protection des paysages caractéristiques***

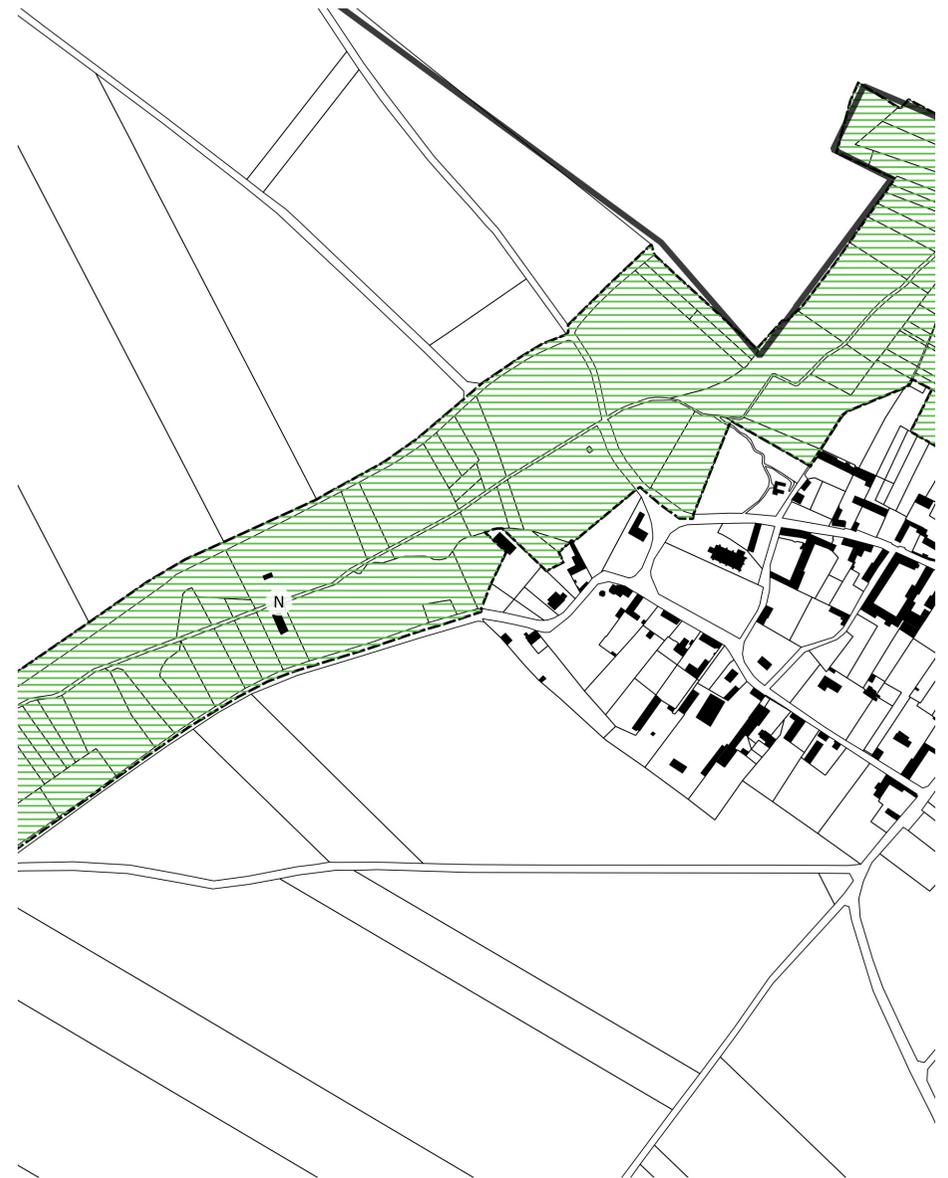
Outils-clés :

- >> Choix des destinations (interdiction de nouvelles constructions même agricoles hors équipements publics)
- >> Aspects (toiture, façade...)

#### ***Des enjeux d'évolution des bâtiments existants***

Outils-clés :

- >> Réhabilitation de l'existant
- >> Changement de destination (prescription graphique)
- >> Extension de l'existant et construction d'annexes



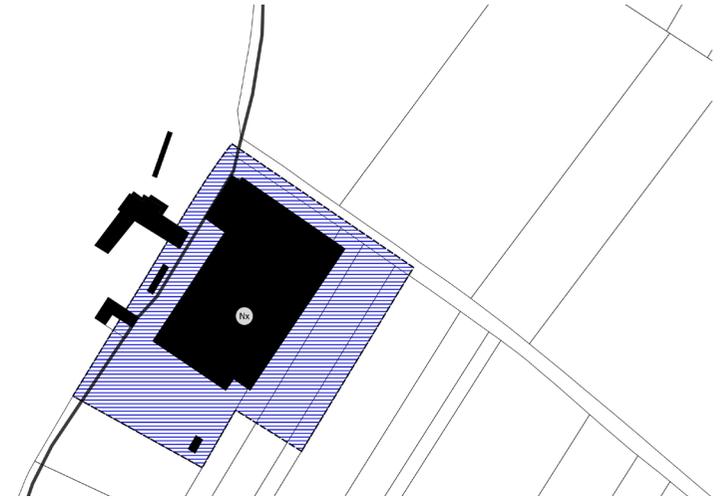
Zone N, vallée de la Maltorne à Saint-Lucien

### » ZONE NX

**Des enjeux de protection de paysages caractéristiques et d'évolution des activités économiques isolées**

Outils-clés :

- >> Choix des destinations (activités) et de l'usage des sols (carrières...)
- >> Dimensionnement des constructions permises
- >> Desserte et accès



*Zone Nx, Entreprise isolée, Chaudon*

### » ZONE NJ

**Des enjeux de protection des fonds de jardin**

Outils-clés :

- >> Choix des destinations et de l'usage des sols
- >> Dimensionnement et usages des constructions permises (cabanes de jardin et annexes uniquement)



*Zone Nj, fond de jardin, Croisilles*

## 5. PRINCIPE DE TRACÉ DES ZONES N

### QUELS ENJEUX DE RÈGLEMENT ?

#### » ZONE NS

***Des enjeux de protection de milieux sensibles et de paysages caractéristiques***

Outils-clés :

- >> Choix des destinations (interdiction de nouvelles constructions même agricoles hors équipements publics)
- >> Réhabilitation de l'existant



*Zone Ns, vallée de la Vacheresse / Néron, à Nogent le roi.*

## 6. PRINCIPE DE TRACÉ DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



# 6. PRINCIPE DE TRACÉ DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

## LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Article L151-9

### UN ZONAGE À ENRICHIR AVEC DES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

D'autres éléments graphiques pourront apparaître en superposition à ce zonage, relatifs à :

- **La mise en œuvre des projets** (secteurs d'OAP et emplacements réservés)
- La protection des éléments participant à la **trame verte et bleue** (zones humides, haies remarquables, trame bocagère à préserver, etc.)
- **Les déplacements** (chemins à créer ou à préserver...)
- **L'économie** (linéaires commerciaux)
- **Le patrimoine et le paysage** (bâtiments patrimoniaux à conserver, espaces verts à préserver, arbres isolés remarquables, cônes de vues emblématiques, etc.)

Exemple d'éléments graphiques intégrés aux zonages



-  Prairie sèches à préserver
-  Périmètre d'inconstructibilité autour de bâtiments patrimoniaux
-  Arbre remarquable
-  Bâtiment patrimoniaux
-  Sentier et chemin à préserver
-  Emplacement réservé

# 6. PRINCIPE DE TRACÉ DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

---

## LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### LES ZONES HUMIDES

*Article L151-23*

- > Etude zone humide (en préparation)

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Article L151-23*

- > Des protections disparates selon les communes et des secteurs à redéfinir selon leurs enjeux
- > Un travail engagé avec les communes sur la définition des secteurs à enjeux (protection du paysage, EBC)

## LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### PROTECTIONS LIÉES AUX RESSOURCES ET AUX RISQUES

*Article L151-31*

- > Objectif : intégrer les zones de risques naturels (PPRI / cavités souterraines)

Objectif : Réduire la vulnérabilité des secteurs à risques en limitant leur constructibilité (UC1)



# 6. PRINCIPE DE TRACÉ DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

---

## LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE A PRÉSERVER

### ESPACES VERTS PROTÉGÉS EN ZONE URBAINE

*Article L151-23 Article L151-19*

> Quelques communes sont concernées par des secteurs paysagers à protéger en zone urbaine (Secteur PPRI vallée de l'Eure notamment)

### CÔNES DE VUE

*Article L151-41*

> Limiter la constructibilité pouvant porter atteinte aux cônes de vue (Bréchamps et Néron)

### CHANGEMENT DE DESTINATION

*Article L151-11*

> Des constructions remarquables en cours d'identification

